



# **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE V.P. 10**

## INDICE

### PREMESSA

- ART. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi
  
- ART. 9 - Aree destinate a servizi pubblici ed attrezzature di interesse comunale
  
- ART. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)
  
- ART. 17 - Aree per insediamenti produttivi (P.E. - P.C. - P.N.)
  
- ART. 24 - Aree agricole
  
- ART. 38 - Bassi fabbricati

### DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA

## ARTICOLI VARIATI

### PREMESSA

Il testo delle Norme Tecniche di Attuazione della Variante Generale n. 1 vigente approvata con D.G.R. n. 13-8537 del 07.04.2008 già modificato dalla Variante Parziale n.8 e dalla Variante Parziale n.9, è variato dalla presente Variante Parziale n.10 negli articoli 9, 14, 20, 24 e 38.

Il testo degli articoli viene proposto per intero; le modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale n. 10 sono evidenziate:

- con scrittura in *carattere corsivo grassetto* le parti aggiunte;
- con fondo giallo le parti eliminate.

- ART. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi

Qualora le norme di Piano consentano interventi di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, anche per minime porzioni, ed in ogni caso di riattivazione muraria esterna degli edifici, fermo restando l'obbligo di richiedere l'autorizzazione per le semplici demolizioni di superfetazioni, si osservano le seguenti prescrizioni:

- a) Ogni intervento edilizio dovrà armonicamente essere inserito nell'ambiente circostante, evitando impatti visivi contrastanti e compromissioni della continuità di percezione e dell'ampiezza del paesaggio. Nelle aree agricole e nuclei rurali il modo di costruire dovrà essere coerente con quello della struttura agricola tradizionale senza sconvolgere l'assetto delle strade e delle colture. Le tipologie dovranno essere intonate alla semplicità dell'edificato tradizionale sia nell'impianto, nell'articolazione volumetrica e nell'uso dei materiali sia per i nuovi insediamenti che per l'ampliamento di quelli esistenti.
- Anche in tutte le altre aree di P.R.G.C., gli interventi di completamento edilizio o di nuova edificazione non dovranno stravolgere la tipologia insediativa del contesto in cui si deve ristrutturare, od ampliare o completare; si dovrà inserire i nuovi volumi in modo armonico nel profilo dell'insediato; eseguire gli ampliamenti e le pertinenze in sintonia con i caratteri dell'insediamento esistente. Le progettazioni delle nuove aree, sia destinate alla residenza che alle attività produttive, devono essere finalizzate a creare un aggregato urbano organico ed integrato, dotato di tutte le infrastrutture e servizi ben coordinati con i lotti edificabili; i margini e perimetri di detti insediamenti non dovranno assumere un aspetto di abbandono di periferia ossia "di non finito".
- b) Sui fabbricati rurali che conservano un discreto valore documentario della "vecchia cascina" gli interventi dovranno essere volti alla salvaguardia di tutti gli elementi architettonici, tipologici e caratterizzanti quali: copertura in coppi vecchi o frammisti a nuovi in laterizio o tegole laterizio ove esistono, comignoli tradizionali, cornicioni "a pantalera" con passa fuori in legno senza tavolato, serramenti in legno con persiane gelosie, intonaci tradizionali ecc. Dovranno esclusivamente essere sottoposti a manutenzione e restauro conservativo le cappelle, le chiesette ed i piloni votivi lungo le strade anche non evidenziati in cartografia.

- c) Gli edifici per attività produttive in area agricola e quelle in area produttiva (compresi i cosiddetti capannoni) dovranno essere realizzati evitando le strutture prefabbricate "in vista". Le facciate, quando prefabbricate a pannelli in calcestruzzo, dovranno essere rivestite in blocchetti di cls. in vista od intonacate e risolte con tinteggiatura chiara tradizionale.

Per quanto riguarda il manto di copertura si prescrive:

- per il centro storico vale quanto riportato alla lettera g);
- per le aree agricole ed i nuclei rurali dovrà essere realizzato in coppi laterizi piemontesi vecchi o frammisti vecchi e nuovi, o nuovi, oppure anche in tegole laterizie portoghesi o tegole laterizie marsigliesi; per tutte le aree residenziali e produttive la Commissione edilizia potrà sempre escludere quei materiali proposti nei progetti non compatibili con l'ambiente circostante ed imporre materiali simili usati nel contesto circostante.

La forma del tetto, per garanzia di un corretto inserimento ambientale, può essere risolta del tipo "a capanna" composto da due falde inclinate unite al colmo o del tipo "a padiglione". L'inclinazione delle falde, elemento importante per il paesaggio, dovrà osservare pendenze comprese fra il 27 ed il 35% ed essere uguale per tutte le falde, ad eccezione dei fabbricati produttivi localizzati in aree a destinazione specifica (aree produttive) i quali potranno ridurre la pendenza per esigenze particolari derivanti dalla tipologia strutturale e/o di lavorazione. La Commissione Edilizia potrà di volta in volta giudicare la soluzione adottata ed imporre eventuali modifiche o accettare forme diverse di copertura quando compatibili con l'ambiente circostante e quando fuori dal centro storico.

- d) Per i materiali di rifinitura delle facciate (escluso il Centro Storico soggetto a normativa specifica) si potrà privilegiare l'intonaco a cemento o a calce. Molta prudenza deve essere usata per rivestimento in mattone "a vista": se usato non dovrà essere a mattoni rossi o scuri con sabbiatura grossa. Dovranno essere usati mattoni fatti a mano di colore naturale chiaro, non sabbiati o con sabbiatura fine con giunti di malta tenuti "a raso" e non resi di colore bianco. La Commissione Edilizia dovrà valutare, caso per caso, l'utilizzo del mattone chiaro "a vista" suddetto.

Sono vietati i rivestimenti di facciata tipo ceramicato, piastrelle in gres, Klinker e similari, e la perlinatura o il rivestimento in legno.

Le tinteggiature date sugli intonaci saranno da preferire in colori tenui, chiari rosati e ocra chiaro. Da evitare il bianco puro che contrasta eccessivamente con il contesto territoriale circostante ed i colori scuri.

Gli elementi di metallo (cancellate, ringhiere, infissi ecc.) andranno finiti a tinte scure quali il verde, il bruno o il grigio.

La Commissione Edilizia potrà, a suo insindacabile giudizio, negli interventi di completamento, od ampliamento dei fabbricati esistenti, quando sia accertata l'impossibilità tecnica di applicare le norme di cui ai punti a), b), c), d), valutare caso per caso le soluzioni tipologiche ed i materiali da imporre e/o da autorizzare.

- e) Per la tutela dell'ambiente e della stabilità idrogeologica del terreno sono vietati disboscamenti, livellamento incontrollato del suolo e la perturbazione dell'idrografia degli impluvi minori se non finalizzati a ridurre fenomeni erosivi o ad interventi di bonifica e gestione forestale e agraria.

Per la tutela del paesaggio, dell'ambiente, della fauna e delle acque nelle aree agricole non è ammesso aprire cave, eseguire movimenti di terra incontrollati senza l'autorizzazione comunale, modificare il regime idrogeologico dei rivi, addurre le acque di falda, modificare il regime di convogliamento e di raccolta delle acque piovane, costruire gli scarichi e riporti di macerie e altri materiali di rifiuto.

- f) I muri di contenimento, per la parte, fuori terra, dovranno possibilmente essere adeguatamente rivestiti con pietra a vista o mattoni pieni "chiari" anche alternati tra loro con possibile intonacatura delle parti realizzate in sfondato.

I muri potranno essere anche interamente eseguiti in pietra "tipo muro a secco".

Dovranno, se possibile, quindi essere eliminate le ampie superfici di cemento in vista ad eccezione dei muri di recinzione quando di altezza contenute sino a mt. 1,00 se autorizzabile dalle N.T.A. vigenti.

I muri potranno anche essere eseguiti a cemento in vista purché ricoperti di vegetazione sempre verde (edera ecc.) o nascosti da piantumazioni eseguite pari all'altezza del muro. Tali prescrizioni dovranno essere controllate al momento della ultimazione dei lavori. Il Responsabile dell'Ufficio Tecnico potrà, con apposite ordinanze anche successive, prescrivere adempimento del suddetto rivestimento.

- g) nel centro storico vale la normativa contenuta nel successivo articolo 11.

Le stesse norme si applicano per qualunque intervento esterno sugli edifici esistenti.

*In ogni caso valgono quali norme di dettaglio ad integrazione delle disposizioni riportate nelle N. di A. e tabelle di zona, le seguenti prescrizioni da attuarsi secondo le possibilità tecnico progettuali perseguibili date dallo stato di attuazione delle aree:*

**Risparmio ed approvvigionamento idrico**

- *ogni intervento edilizio di nuova costruzione ad uso residenziale dovrà essere dotato di un'adeguata cisterna interrata per la raccolta e il successivo riutilizzo delle acque meteoriche di una dimensione minima pari a 0,06 mc. per mq. di superficie coperta, con un minimo di 10 mc.  
Tali acque potranno essere reimpiegate per usi compatibili quali l'irrigazione delle aree verdi di pertinenza degli edifici;*
- *si richiede che, ove tecnicamente attuabile, per gli usi compatibili vengano previsti sistemi atti a reperire acque al di fuori del pubblico servizio di acquedotto;*
- *tutti gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere il collegamento, dove già disponibili e/o tecnicamente fattibile, a reti duali in coerenza con quanto previsto dall'art. 146 comma 2 del D.Lgs. 152/2006;*

**Controllo dei livelli di impermeabilizzazione del suolo**

- *il 30% dell'area di ciascun intervento edilizio di nuova costruzione sia destinato a superfici permeabili e drenanti (rapporto di permeabilità). Si possono conteggiare a tali fini le superfici a grigliato "proteggi prato" nella misura del 90% e le superfici con autobloccanti posati su sabbia nella misura del 50%;*
- *la pavimentazione delle nuove aree a parcheggio pubblico e/o di uso pubblico dovrà favorire la permeabilità del suolo, mediante il ricorso a soluzioni tecniche drenanti e a elevato grado di inerbimento (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, parcheggi su prato armato,...) mentre le protezioni al piede per la messa a dimora di esemplari arborei dovranno essere costituite da griglie che permettano la percolazione delle acque meteoriche. Si richiede infine di mettere in atto sistemi e soluzioni tecniche finalizzati a limitare gli impatti determinanti degrado del suolo (erosione, contaminazione, impermeabilizzazione).*

**Contenimento dell'inquinamento acustico**

*Dovrà essere garantito il rispetto dei livelli sonori interni agli edifici residenziali previsti dalla normativa di settore (L.447/95, L.R. 52/2000, D,G.R. n. 46-14762 del 14/02/2005).*

*Per le nuove Aree di tipo Industriale - Artigianale - Residenziale in adiacenza alla viabilità di competenza provinciale si dovranno prevedere a carico dei proprietari*

*(all'atto dell'urbanizzazione), le strutture necessarie a contenere il rumore derivante dal traffico veicolare (inquinamento acustico), nei limiti previsti dalle relative normative di settore per l'attività insediatasi.*

#### *Tutela e sviluppo del verde*

*In sede di progettazione:*

- *dovranno essere chiaramente evidenziate, in accordo con l'Ufficio Tecnico Comunale, le superfici destinate alla sistemazione e/o alla formazione di aree verdi pubbliche o ad uso pubblico, con l'indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino o ad aiuola;*
- *le nuove previsioni non dovranno interferire con la vegetazione arborea esistente di rilevanza paesaggistica e/o ambientale (filari, aree boscate, di pertinenza di corpi idrici, etc...) al fine di non mutarne le caratteristiche fisionomiche ed ecosistemiche. In casi di impossibilità di rispettare tale prescrizione dovranno prevedersi sistemi compensativi secondo legge e/o mediante valutazione con il Comune;*

#### *Contenimento delle forme di inquinamento luminoso*

*Dovranno essere previsti: l'utilizzo di led per l'illuminazione delle aree e dei percorsi di accesso ai nuovi edifici, la limitazione della dispersione di flusso luminoso mediante l'utilizzo di lampade per l'illuminazione pubblica ad alta efficienza, la regolamentazione degli orari di accensione dell'illuminazione decorativa e l'applicazione di regolatori di flusso luminoso.*

#### *Risparmio ed approvvigionamento energetico*

- *Negli interventi edilizi di nuova costruzione, o di intervento su edifici esistenti, dovrà essere garantita la sostenibilità energetico-ambientale prevedendo accorgimenti e misure finalizzate alla minimizzazione dei consumi di energia e l'utilizzo di impianti e sistemi ecocompatibili derivanti da fonti energetiche rinnovabili (solare-termico, fotovoltaico, etc...) secondo il D.Lgs. 192/05 e la L.R. 13/07;*
- *l'installazione di sistemi solari termici e fotovoltaici dovrà fare riferimento alle seguenti indicazioni; gli impianti dovranno essere preferibilmente integrati alla copertura ovvero all'organismo edilizio; i serbatoi di accumulo dovranno essere preferibilmente posizionati all'interno degli edifici.*

#### *Inserimento paesaggistico dei nuovi edifici*

- *in tutte le aree disponibili le fasi di progettazione e realizzazione del verde dovranno svilupparsi contestualmente a quelle di edificazione, in modo da garantire, fin da subito, soluzioni paesaggisticamente apprezzabili;*



- *l'Amministrazione comunale potrà richiedere, nei casi di eventuale criticità paesaggistica, la realizzazione di barriere verdi con funzione di filtro visuale anche dove non espressamente previste;*
- *tutti i nuovi interventi edilizi dovranno assumere quale riferimento quanto stabilito negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia" e negli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la pianificazione locale", approvati dalla Regione Piemonte con DGR n. 3043616 del 22/03/2010.*

*Norme di rispetto alla viabilità sovracomunale (strade provinciali)*

- *In previsione di nuove lottizzazioni (PEC, PIP, ecc...) è opportuno prevedere e concordare preventivamente con l'Ufficio Tecnico Settore Viabilità della Provincia, l'individuazione di idonee aree per gli innesti o le miglie necessarie (e carico dei proponenti) alla viabilità di competenza provinciale. In linea di principio non devono essere previste aree di nuovo insediamento in corrispondenza delle intersezioni; nel caso ciò non possa essere evitato occorre prestare particolare attenzione, prevedendo adeguati arretramenti, in modo da garantire gli angoli di visibilità, le distanze dagli accessi presenti e futuri, eventuali adeguamenti delle intersezioni stradali.*
- *Non sono consentiti nuovi accessi singoli sulle strade di competenza provinciale; i nuovi accessi alle aree individuate dal PRGC (Zone Residenziali, Aree Artigianali, Aree industriali, ecc...) la regolazione di intersezioni (rotatorie in progetto o nuovi svincoli), con strade di competenza Provinciale, devono essere concordate e preventivamente approvate dall'Ufficio Tecnico della Provincia, in particolare per eventuali rotonde deve essere adottata la tipologia "convenzionale" prevista dal DM. 19.04.2006 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle intersezioni stradali".*
- *Nel rilasciare eventuali autorizzazioni relative ad impianti di distribuzione carburanti adiacenti alla viabilità di competenza provinciale, si fa riferimento allo schema ANAS in vigore.*
- *Qualora il Comune intenda realizzare fermate autobus lungo le strade provinciali, il relativo progetto deve essere preventivamente concordato con il Settore Trasporti della Provincia e deve prevedere aree adiacenti alle fermate autobus esistenti/progetto da preordinare all'esproprio e da destinare esclusivamente a fermata autobus per non intralciare il transito sulla carreggiata.*

- *Le fasce di rispetto dal confine stradale, così come definito dall'art. 3 del Codice della Strada, delle strade di competenza provinciale, per quanto possibile, non devono essere destinate alla realizzazione degli standard urbanistici.*
- *Per la realizzazione delle opere inerenti la viabilità devono essere richieste le specifiche e prescritte autorizzazioni agli Enti competenti.*
- *Nel caso di edifici ricadenti nella zona di rispetto delle strade di competenza provinciale sono ammessi ampliamenti purché non comportino l'avanzamento dell'edificio esistente verso il fronte stradale.*
- *Tutti gli interventi da effettuare ai lati e sulla viabilità di competenza provinciale devono essere preventivamente autorizzati dall'ente proprietario, sulla base di specifici progetti esecutivi comprendenti il progetto delle segnaletica orizzontale e verticale, della eventuale illuminazione degli innesti e dei tratti di strada interessati, della organizzazione degli stessi e del ripristino delle condizioni di sicurezza secondo la normativa vigente, mediante bitumatura completa ed eventuale posa di barriere di protezione.*

- ART. 9 - Aree destinate a servizi pubblici ed attrezzature di interesse comunale

Il Piano Regolatore Generale Comunale in relazione alla capacità insediativa teorica, nel rispetto degli standards minimi previsti all'Art. 21 delle L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, individua le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico quali:

- 1) Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico: la destinazione d'uso di tali aree e dei relativi edifici ha quale finalità la realizzazione o il mantenimento di servizi pubblici. La proprietà immobiliare ammessa è esclusivamente pubblica: Comunale o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi.
- 2) Aree di verde attrezzato e di verde urbano di arredo: la destinazione di tali aree ha quale obiettivo il miglioramento qualitativo e una maggior utilizzazione degli spazi liberi adibiti, con adeguate sistemazioni, allo svago, al gioco, allo sport e al tempo libero.
- 3) Attrezzature per lo sport.
- 4) Parcheggi pubblici.

L'attuazione di tali aree avverrà con progetti esecutivi di iniziativa Comunale o di Ente Pubblico istituzionalmente competente, o, anche, a completamento di interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia, in esecuzione di oneri convenzionali e/o in forza di esplicite condizioni previste contestualmente al rilascio della concessione, a scomputo parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione primaria.

A norma dell'ottavo comma, lettera g) dell'art. 1 della Legge 41/97 non costituisce Variante del P.R.G. il mutamento delle destinazioni ad opere pubbliche delle aree che lo strumento urbanistico generale vigente destina ad altra categoria di servizi pubblici.

Tali aree, di cui al precedente 1° comma, non possono essere utilmente vincolate a fini edificatori diversi da quelli propri della funzione pubblica dell'area stessa.

Sono da considerarsi di uso pubblico le attrezzature e le aree di proprietà privata sulle quali si sia costituito specifico vincolo di asservimento, mediante convenzione od atto unilaterale trascritto, nei limiti di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e succ. mod.

Attraverso agli strumenti urbanistici esecutivi, e solo nelle aree subordinate a s.u.e. dal P.R.G.C., le indicazioni planimetriche di P.R.G. relative agli spazi di cui ai precedenti commi possono subire modificazioni di forma, ubicazione ed articolazione, ove necessario, per adeguarle alle concrete esigenze di pubblica fruibilità ed allo stato effettivo dei luoghi, purché sia garantita una quantità di spazi pubblici o di uso pubblico eguale o superiore a quelle originariamente prevista; tali modificazioni, ove non incidano sui beni di terzi, non costituiscono variante al P.R.G.C.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, nei casi di cui al comma precedente, precisano altresì le specifiche destinazioni dei singoli spazi pubblici.

Gli interventi edilizi sulle aree di cui al presente articolo non sono soggetti a vincoli se non per quanto concerne la destinazione d'uso e le distanze minime dai cigli stradali, e per quanto attiene alla densità fondiaria massima che non potrà superare i 3 mc/mq. Detta densità non è vincolante per l'ampliamento in sopraelevazione della Casa di Riposo (Art. 11 N.T.A.).

E' consentita la realizzazione ad opera di enti pubblici e di privati, nelle aree diverse dagli spazi pubblici, di opere ed attrezzature pubbliche e di interesse pubblico; tali interventi sono assoggettati alle norme ed alle prescrizioni proprie dell'ambito normativo in cui ricade l'area interessata. Non rientrano nella normativa suddetta gli impianti tecnologici che generano campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici come definiti dalla Legge 22.2.2001 n. 36, che sono normati al precedente articolo 8.

*Nell'area per attrezzature di interesse comune, appositamente individuata sulla Tav. 3-2.2/VP9 "Assetto del Capoluogo" di Variante Parziale n.9, di superficie pari a mq 2000, è consentita la realizzazione della sede della Croce Rossa Italiana e dei servizi connessi su progetto approvato dall Giunta Comunale e di attuazione da parte dello stesso Ente Croce Rossa Italiana. La volumetria e la*

*superficie coperta saranno quelle stabilite del progetto esecutivo approvato. Dovranno essere rispettate le distanze minime dai confini, pari a m. 5,00, e dalla strada provinciale, pari a m. 20,00. L'accesso sulla Strada Provinciale dovrà avvenire tramite la strada pubblica esistente ai confini con il Comune di Rocca De' Baldi.*

*Per il fabbricato destinato ad oratorio sono ammessi interventi nel limite della ristrutturazione edilizia di tipo b) con le seguenti ulteriori specifiche:*

- aumento una tantum della superficie coperta in misura non superiore a mq. 100;*
- contemporanea riqualificazione estetica dell'intero fabbricato al fine di renderlo confacente con le caratteristiche del contesto ambientale di centro storico meglio specificate al comma 26 dell'art.11 N. di A..*

- ART. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C., dei vincoli e degli indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative Tabelle di Zona, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente Art. 10. Nelle aree comprese negli ambiti A.1. "Addensamento storico rilevante"; A.4. "Addensamento commerciale urbano minore" e L.1. "Localizzazione commerciale urbana non addensata" evidenziate sulla tavola 3-2.2/V<sub>1A</sub> sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica di quanto definito al successivo articolo 43 "Insediamenti commerciali". Gli esercizi di vicinato sono sempre ammessi. Ogni intervento dovrà rispettare le prescrizioni contenute nello stesso articolo 43 delle N.T.A.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite permesso di costruire, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche delibere consiliari, ai sensi dell'art. 32, 2° c. e art. 34, 1° c. della L.R. 56/77 e s.m.

Nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, sono ammessi i seguenti interventi:

1) Interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico e funzionale mediante aumento "una tantum" di cubatura del 20% della volumetria esistente e comunque mc 75 sono sempre consentiti. L'aumento suddetto dovrà avvenire nel rispetto delle distanze fissate dalle tabelle di zona. Salvo il rispetto della massima altezza fissata dalle tabelle di zona, l'aumento potrà avvenire anche in sopraelevazione, in questo caso potranno essere mantenuti i fili di fabbricazione esistenti definiti dalle murature sottostanti;

- adeguamento di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo art. 35;
- ricostruzione senza alterazione di volumetria, salvo quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto della superficie coperta e dell'altezza preesistenti, salva la verifica delle distanze prescritte nelle tabelle di zona; valgono anche, comunque, le definizioni dell'Art. 3 comma 1 lettera d) del D.P.R. 06.06.2001 n. 380 come modificato ed integrato dal D. Lgs. 27.12.2002 n. 301;
- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, quando tali strutture siano incorporate nel nucleo abitativo preesistente con esclusione tassativa delle tettoie e nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali del fabbricato originario;
- utilizzazione a fini abitativi delle strutture esistenti non destinati a civile abitazione (porticati, tettoie, ex officine), con possibilità di demolizione e ricostruzione con il recupero della volumetria preesistente e nel rispetto delle distanze, delle altezze e del rapporto di copertura, fissati dalle tabelle di zona;
- per il fabbricato residenziale compreso nell'area R.C.5 appositamente evidenziato sulla tavola 3-2.2/V1A "Assetto del Capoluogo" sono ammessi interventi nel limite della ristrutturazione edilizia di tipo A, deve essere mantenuto il porticato esistente e devono essere salvaguardati gli elementi di pregio;
- *per il fabbricato residenziale compreso dell'area R.C.5.1 appositamente evidenziato sulla tavola 3-2.2/VP10 – assetto del Capoluogo sono ammessi interventi nel limite della demolizione con ricostruzione con le seguenti ulteriori prescrizioni:*
  - *adeguamento igienico e funzionale mediante aumento "una tantum" di cubatura del 20% della volumetria esistente con il mantenimento – anche per l'ampliamento - dei fili di fabbricazione esistenti definiti dalle murature sottostanti;*
  - *aumento dell'altezza della costruzione, previa autorizzazione dei terzi confinanti, con nuovo fabbricato avente nuova altezza di mt. 7,70 lato strada e mt.8,80 lato proprietà privata;*

- *nelle falde del tetto sono ammessi abbaini ed asole di terrazzi;*
- *unico accesso al lotto di intervento dalla strada pubblica, che dovrà essere adeguato alla Normativa in vigore;*
- *intervento edilizio ammesso con Permesso di Costruire convenzionato disciplinante la cessione gratuita delle aree a servizi e spazi pubblici debitamente urbanizzate.*

*Le suddette specifiche sono altresì elencate nella tabella n° 11/bis.*

- *per il lotto edificabile individuato con la sigla R.C.5.2 valgono i limiti e le quantità riportate nella tabella n° 11/ter. Tale intervento edilizio è subordinato all'aggiornamento della zonizzazione acustica comunale con valutazione di idonee soluzioni per risolvere l'accostamento critico con l'area produttiva PE8 in linea con le disposizioni contenute nelle Linee Guida Regionali di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 6 agosto 2001 n.85-3802 e con quanto disciplinato dalla L.R. n. 52/2000.*

Si applicano, inoltre, le seguenti norme:

- in ogni caso non sono ammesse scale esterne aggettanti rispetto al filo dei balconi e la formazione di maniche interne;
- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterarne i caratteri tipologici, architettonici ed estetici della preesistenza;
- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie, come definiti al successivo art. 38, purchè siano rispettate le seguenti prescrizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione degli edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i mq. 25 di superficie coperta ed, inoltre, non potranno essere in numero superiore ad uno per ogni unità immobiliare, e dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai fabbricati esistenti;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della superficie fondiaria totale;



- la tipologia del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

2) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi, individuati sulla cartografia di Piano, che alla data di entrata in vigore del P.R.G.C., risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico e siano già dotati delle infrastrutture tecniche, ovvero il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Le altezze massime, gli indici di densità edilizia e i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle tabelle di zona.

Gli spazi pubblici a verde e parcheggi, contrassegnati dalla cartografia di Piano sui lotti edificabili, dovranno essere realizzati a cura e spese del concessionario contestualmente all'attuazione dei lotti e dismessi gratuitamente al Comune o **mantenuti assoggettati** ad uso pubblico a scomputo della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria riferita, nelle tabelle parametriche comunali a detti servizi.

Non possono essere monetizzati spazi pubblici individuati cartograficamente. E' consentita la monetizzazione a favore del Comune degli spazi pubblici in progetto qualora già dotati di recinzione fissa. In questo caso dovrà sempre essere garantita sul lotto la quota parte di parcheggi pubblici (2,50 mq/ab).

L'attuazione dei lotti ubicati nel Capoluogo compresi nelle aree R.C.4, lungo Via Boetti e R.C.5, adiacenze Piazza Barbero, appositamente evidenziati sulla Tavola 3-2.2/V1A, dovrà avvenire previa stipula di atto unilaterale di impegno, ai sensi del 5° comma art. 49 L.R. n. 56/77, dal quale risulti l'obbligo dei richiedenti stessi:

- ad eseguire a loro cura e spesa tutte le opere di urbanizzazione primaria (aree verdi, viabilità, acquedotto, fognatura ed illuminazione pubblica) secondo un progetto delle opere stesse approvato dalla Commissione edilizia;
- alla dismissione gratuita di tutta l'area individuata e destinata alla realizzazione di aree verdi attrezzate e parcheggi per il lotto in area R.C.5 ed alla dismissione

gratuita della viabilità di accesso di larghezza pari a m. 6,00 individuate sulla tavola di Piano tav. 3-2.2/V<sub>1</sub>A; inoltre, sempre per il lotto in area R.C.5, dovrà risultare l'obbligo della realizzazione del servizio igienico pubblico, sulla base di un progetto concordato con il Comune ed approvato dal Comune.

L'attuazione degli interventi dovrà essere unitaria ed estesa agli interi ambiti evidenziati in cartografia.

L'atto di impegno unilaterale dovrà prevedere che le aree risultino accorpate ed accessibili, ai fini di una migliore fruizione dei nuovi insediamenti; dovrà inoltre definire la viabilità interna ai lotti con particolare attenzione agli accessi e agli opportuni spazi di manovra necessari ad un idoneo utilizzo delle aree interessate garantendo la realizzazione della viabilità prevista e delle aree per servizi pubblici contestualmente alla realizzazione degli interventi edilizi.

Nel lotto edificato individuato in area R.C.15 di Frazione Trucchi come "lotto edificabile con apporto di cubatura" è consentita la realizzazione di una cubatura complessiva (compreso quella esistente) di mc. 2.300.

Nel lotto edificabile compreso nell'area R.C.8 del Capoluogo appositamente evidenziato sulla Tavola 3-2.2/VP<sub>8</sub> di Variante Parziale n. 8, è ammessa la realizzazione della cubatura di mc. 632.

Nell'ambito di lotto parzialmente edificato di proprietà Boetti Roberto compreso nell'area R.C.2 ed appositamente evidenziato sulla tavola 3-2.2/VP<sub>9</sub> "Assetto del Capoluogo" di Variante Parziale n. 9 è consentita, tramite permesso di costruire convenzionato, la realizzazione della volumetria già ammessa dal P.R.G.C. vigente per i "lotti liberi edificabili" oltre alla cubatura di mc 1678 derivante dalla demolizione del fabbricato esistente. La convenzione o l'atto di impegno unilaterale di cui al 5° comma dell'Art. 49 della L.R. 56/77 e s.m. ed int. dovrà essere concordato (preventivamente al rilascio del permesso di costruire) con la Giunta Comunale e l'U.T.C. e dovrà definire l'ubicazione planimetrica degli spazi pubblici o ad uso pubblico a parcheggio e verde e la quantità degli stessi in misura non inferiore agli standards previsti dall'Art. 21 della L.R. 56/77.

Per ogni intervento dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 28 e negli Studi geologici e idrogeologici redatti dal geologo ROCCO RIZZO.

- ART. 17 - Aree per insediamenti produttivi (P.E. - P.C. - P.N.)

Le aree per insediamenti produttivi sono destinate all'insediamento di costruzioni ed attrezzature per l'industria manifatturiera, edilizia ed impiantistica, nonché per attività artigianali e commerciali al dettaglio e all'ingrosso. Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali al dettaglio nelle diverse aree dovrà essere rispettato quanto definito dal successivo articolo 43 delle presenti Norme.

In dette zone è altresì consentita l'installazione di laboratori di ricerca e di analisi, di magazzini, di depositi, di silos, di rimesse, di uffici, di padiglioni per l'esposizione dei prodotti industriali, nonché di attrezzature per l'attività ricreativa e socio-culturale degli addetti. *Nella specifica area P.N.<sub>2A</sub> è ammesso anche il parcheggio di campers con installazione delle attrezzature impiantistiche necessarie per l'erogazione di energia elettrica, rifornimento acqua e scarico liquami con allaccio alla pubblica fognatura ovvero la predisposizione di idoneo sistema di trattamento e recapito dei reflui.*

Sono ammesse anche le costruzioni destinate alla abitazione del titolare e, qualora ne sia dimostrata e documentata l'esigenza del personale addetto alla custodia e di quello incaricato della manutenzione degli impianti.

La superficie lorda totale delle abitazioni di cui al comma precedente non deve essere superiore a mq. 250.

Nelle aree previste nel 1° comma del presente articolo sono vietati gli insediamenti produttivi che per ragioni di igiene, sicurezza e pubblica incolumità, dovessero recare molestia od essere pregiudizievoli per le aree residenziali vicine e per le destinazioni d'uso in atto; dovranno, inoltre, essere rispettati i limiti massimi di esposizione al rumore stabiliti dal D.P.C.M. del 1.3.1991 in attuazione all'art. 2, c. 14, legge 8.7.1986 n. 349.

Le domande di concessione relative ad attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27 Luglio 1934, n. 1265, debbono essere preventivamente sottoposte dal concessionario all'Unità Sanitaria Locale competente per il territorio, perché provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lettera f) dell'art. 20 della legge 23 Dicembre 1978, n. 833, entro un termine di 60 giorni dalla presentazione. Il parere

dell'Unità Sanitaria Locale sostituisce ad ogni effetto il nulla-osta di cui all'art. 220 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27 Luglio 1934, n. 1265.

Il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedono più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

- 1) aree per insediamenti produttivi esistenti che si confermano (P.E.n);
- 2) aree per insediamenti produttivi e commerciali esistenti e di completamento (P.C.n);
- 3) aree per insediamenti produttivi e commerciali di nuovo impianto (P.N.n).

Le prescrizioni particolari per le classificazioni suddette sono riportate ai successivi articoli.

- ART. 24 - Aree agricole

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad attività ad esse connesse, quali la trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purchè non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

In tali aree è consentito realizzare strutture agricole tecniche o fabbricati residenziali rurali.

Le concessioni relative all'edificazione delle residenze rurali potranno essere rilasciate ai soggetti di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77; le concessioni relative alle strutture agricole necessarie al soddisfacimento dei fabbisogni delle aziende configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, potranno essere rilasciate ai proprietari dei fondi o a chi ne abbia titolo.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco dell'atto di impegno dell'avente diritto che preveda quanto stabilito al 7° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 modificato con L.R. 61/84. Tale atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare; sono fatti salvi i disposti di cui al 9-10-11 comma del già richiamato art. 25 della L.R. 56/77.

In assenza di azienda agricola configurabile come attività ai sensi dell'Art. 2135 suddetto, sono inoltre rilasciate concessioni ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo, per l'edificazione di fabbricati ad uso deposito attrezzi agricoli necessari alla conduzione del fondo anche a non imprenditori a titolo principale e/o non coltivatori diretti.

I suddetti fabbricati dovranno avere una superficie coperta inferiore o uguale a 20 mq ed un solo piano fuori terra per un'altezza massima non superiore a mt. 2,80 (il piano seminterrato costituisce p.f.t.) e dovranno essere giustificati dalla presenza di una superficie da coltivare di dimensione non inferiore a 1.000 mq.; non dovranno risultare posizionati in prossimità delle aree perimetrate e dovranno avere un numero limitato di aperture; dovranno inoltre essere rifiniti all'esterno in intonaco rustico a tinte tradizionali o in pietra locale a vista e, tegole curve piemontesi (coppi) in copertura.

### **STRUTTURE TECNICHE AZIENDALI**

L'edificabilità delle strutture tecniche propriamente agricole si intende riferita ad opere destinate a:

- ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici;
- ricovero attrezzi o macchine agricole;
- raccolta, lavorazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo.

Le strutture tecniche aziendali:

- non potranno superare gli 8,50 m di altezza eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono, per la loro natura, maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle di tipo aziendale e non intensivo, o concimaie ed allevamenti industriali, o comunque molesti, rispettare le distanze imposte dall'art. 26 delle presenti N.T.A.;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di permesso di costruire conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo adiacente salvo le prescrizioni del successivo articolo 26; possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale;
- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore a 2/5;
- la distanza minima dai confini è di metri cinque;

- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di 10 metri.

### **NUOVI FABBRICATI RESIDENZIALI**

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non deve essere superiore a 2/5;
- l'altezza massima: m. 10,00 e deve distare dai confini di proprietà in misura non inferiore ai 5 metri e da altri edifici in misura non inferiore a 10 metri;
- distanza minima dalle stalle e dai ricoveri animali: m. 20,00;
- i fabbricati dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili **agli edifici rurali già esistenti come meglio descritto al seguente comma 13 lettera c) del presente articolo.** tradizionali: murature in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno o in c.a. con passafuori in legno, copertura in laterizio color rosso, serramenti in legno;
- la tipologia dei fabbricati e la pendenza dei tetti dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti fissati al 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., riferiti alle colture in atto o in progetto; in particolare:

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

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso l'accorpamento di singole aree, non contigue, di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti. Inoltre:

- non è consentito l'accorpamento con aree non pertinenti per coltura in atto, all'azienda agricola interessata;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie, i terreni catastalmente, classificati "incolti ed abbandonati";



- sono computabili i terreni non contigui formanti un'unica azienda agricola, ancorchè siti nel territorio di un Comune limitrofo. In tal caso l'accorpamento dei volumi avverrà sull'area di un solo Comune.

## **COSTRUZIONI ESISTENTI**

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) sono sempre consentiti il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - b) sono ammessi interventi di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e di ampliamento. Questi ultimi dovranno avvenire nel rispetto dei parametri fissati per la nuova edificazione;
  - c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne che potranno essere ammesse solamente per gli edifici dichiarati, da perizia asseverata di un tecnico abilitato, non più idonei al recupero per motivi di staticità. La ricostruzione dovrà avvenire nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche esistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'Art. 35 delle presenti norme. La posizione del nuovo fabbricato potrà subire lievi modifiche solo in seguito a motivata deliberazione del Consiglio Comunale.
- E' sempre consentita l'aggiunta di volumi necessari a migliorare le condizioni igieniche e funzionali e per l'installazione di impianti tecnologici necessari alle esigenze dell'abitazione in misura non superiore al 20% del volume residenziale esistente, 25 mq sono sempre consentiti, qualora a tal fine non siano utilizzabili i volumi di cui al punto successivo.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche a fini residenziali ed entro i limiti di cui al punto precedente, anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo (con esclusione tassativa delle tettoie), quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze uni o bifamiliari.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte

anche in relazione ai materiali da usare; **Gli interventi edilizi aventi per oggetto fabbricati esistenti e loro pertinenze devono essere finalizzati allo loro integrale riqualificazione e recupero con utilizzo di tecniche, modalità e materiali simili ai tradizionali, più precisamente:**

**c1)-tipologia edilizia: da preservare e valorizzare mantenendo l'ordine architettonico di composizione delle facciate in quanto caratteristica saliente di tali edifici;**

**c2)- coperture: falde di uguale pendenza compresa fra 35% e 45%, forme semplici, orditura alla piemontese o alla lombarda, passafuori in legno; manti di copertura in coppi o laterizio simil-coppo colore rosso; comignoli in laterizio rustico o intonacato con forme semplici. Non sono ammessi abbaini, sono consentiti eventualmente lucernari;**

**c3)- murature: esistenti da mantenere per quanto possibile, nuove murature in mattoni a vista o intonacati;**

**c4)- serramenti: aventi forma e dimensioni geometriche tradizionali, tenuti arretrati rispetto al filo di facciata, partizione ad una o due ante, con tre o quattro quadrettature dei vetri, scuri interni o persiane alla piemontese, trattamento superficie a lacca colori tenui o tinta legno trattato con impregnante, portoncini con tipologia equivalente a quelle storiche, materiale legno o pvc finto legno (a titolo esemplificativo vedere anche immagini allegate in calce);**

**c5)-balconi: di forma regolare, sbalzo sino a mt 1,20, caratterizzati con lastre di pietra fiammata o tavolati in legno sorrette da modiglioni e/o mensole del medesimo materiale; oppure in solettina di cemento di spessore cm 8-10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale; ringhiere in ferro a disegno semplice;**

**c6)-finiture: le murature con intonaco lasciato al rustico che lascia intravedere il sottostante materiale in pietra non possono essere ri-intonacate ma esclusivamente pulite e trattate con fissante trasparente, eventuali apparati decorativi (bugnati, fasce, cornici, stipiti ed architravi in marmorino, ecc) devono essere mantenuti e valorizzati, eventuale nuovo intonaco a base di calce finita con frattazzo alla piemontese;**

**c7)-tinteggiature: non pellicolanti ma permeabili, a base di calce anche con eventuali velature; tinte tenui tradizionali.**

d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia; l'esecuzione delle opere come sopra consentite, non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;

e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, individuati sulla cartografia di P.R. e/o su quelli per i quali cessi l'utilizzo ai fini agricoli (c. 10 Art. 25 L.R. n. 56/77), sono ammessi interventi di cui alle lett. c) e d) precedenti, volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola e/o con altre destinazioni compatibili con la residenza come la creazione di punti di ristoro o per attività agroturistica di cui al precedente art. 10, previo rilascio di permesso di costruire anche a soggetti diversi da quelli precisati al 3° c. dell'Art. 25 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona. In particolare nel caso di destinazione ad alloggi agroturistici si dovrà tener conto di quanto indicato dalla Legge n. 3 del 15.4.1985 "Disciplina delle strutture ricettive extra-alberghiere" e dalla normativa vigente in materia. I fabbricati abbandonati all'attività agricola in

periodi successivi all'adozione della Variante n.1 e, quindi, non individuati in cartografia, sono sottoposti alla normativa di cui al presente punto e), senza che ciò costituisca variante al Piano, quando lo stato di abbandono sia stato accertato dalla Commissione per l'Agricoltura.

I fabbricati rurali abbandonati all'uso agricolo ubicati ad ovest del Capoluogo, lungo la strada Comunale del Cantatore e appositamente evidenziati sulla tavola 3-2.2/V<sub>1A</sub> "Assetto del Capoluogo" è consentito il recupero a fini produttivi, dovranno quindi essere reperiti le aree a servizi pubblici o di uso pubblico per insediamenti produttivi, pari al 10% della superficie fondiaria ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.

e1) Per gli edifici rurali abbandonati ubicati su terreni posti ai margini settentrionali del Capoluogo, rispettivamente lungo la strada Provinciale di Morozzo-S. Albano e lungo la strada Comunale dei Cavallanti, evidenziati sulla Tav. n. 3-2.2/V<sub>1A</sub> "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" e sulla Tav. n. 3-2.1/V<sub>1A</sub> "Assetto del territorio comunale (1:5.000)" è consentito l'intervento di ristrutturazione urbanistica a destinazione residenziale extra-agricola. Tale intervento dovrà essere assoggettato a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C. o P. di R.) esteso ai fabbricati ed alle aree di pertinenza i cui ambiti sono contrassegnati sulle tavole suddette. In detti ambiti gli S.U.E. dovranno prevedere l'insediamento della volumetria recuperata (demolita e rilocalizzata) la cui entità è definita nelle rispettive tabelle di zona e la previsione degli spazi pubblici o ad uso pubblico in ragione di 2,50 mq/ab. per parcheggio (oltre il parcheggio privato) e di mq. 12,5/ab. per verde attrezzato. In particolare: lo S.U.E. relativo ai fabbricati ubicati lungo la strada Provinciale dovrà prevedere un unico accesso; lo S.U.E. relativo ai fabbricati ubicati lungo la strada Comunale dei Cavallanti dovrà definire un progetto di opere di urbanizzazione primaria (aree verdi, viabilità, acquedotto, fognatura ed illuminazione pubblica) coordinato con quello relativo alla adiacente area di espansione A.E.2. Dovranno essere rispettati i parametri di altezza, di distanza dai confini, di distanza fra i fabbricati ed il rapporto di copertura fissati dalle Tabelle di zona n. 59 e n. 60;

f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extragricole sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 35;
- ristrutturazione edilizia senza alterazioni della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente non costituisce aumento di volumetria il recupero con mutamento d'uso delle strutture esistenti non abitative qualora adiacenti al fabbricato oggetto della ristrutturazione;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona; tali modesti ampliamenti sono consentiti esclusivamente qualora non sia possibile il recupero della volumetria di fabbricati non abitativi esistenti.

Inoltre, relativamente agli edifici di cui al presente punto f), le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie, come definiti al successivo Art. 38, con l'osservanza delle seguenti prescrizioni:

- i fabbricati di cui trattasi non potranno superare i mq. 25 di superficie coperta ed, inoltre, non potranno essere in numero superiore ad uno per ogni unità immobiliare; dovranno essere eseguiti con tecniche e materiali simili ai fabbricati esistenti;
- la tipologia dei fabbricati e la pendenza dei tetti dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti;

- per i limiti di distanza dai confini valgono le prescrizioni fissate dalle tabelle di zona;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

g) per le due attività produttive artigianali d'impresa edile ubicate in zona impropria, lungo la strada Provinciale di S. Albano, appositamente evidenziate sulla tavola 3-2.1/VP9 "Assetto del Territorio" di Variante Parziale n.9 è consentita, ad ognuna, la realizzazione di un capannone ad uso magazzino e ricovero di materiali, scorte, attrezzature e dei mezzi d'opera, di superficie coperta massima pari a mq 950. Valgono per le distanze dai confini, dai fabbricati, dalla strada, per il rapporto di copertura sul lotto e per la massima altezza i limiti delle presenti aree agricole;

h) per la struttura tecnica di proprietà Balsamo Meo, Foglio 5 mappale 124, ubicata in località C.na Fabbri, appositamente evidenziata sulla tavola 3- 2.1/VP9 "Assetto del Territorio" di Variante Parziale n.9, è consentito l'intervento di demolizione e successiva ricostruzione in posizione planimetrica modificata in adiacenza alla proprietà confinante senza aumentare la superficie coperta esistente, con modifica della destinazione d'uso in locale di sgombero pertinenziale all'abitazione. Dovrà essere realizzato ad un unico piano terreno e dovranno essere impiegati i materiali esterni e le tipologie dell'edilizia rurale tradizionale.

Gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici possono essere autorizzati nelle aree agricole secondo le prescrizioni di cui al successivo articolo.

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento ai disposti dell'Art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Si richiama quanto precisato al precedente art. 6.

Nell'area di proprietà del demanio militare individuata sulla Tav. 3-2.2/V<sub>1</sub>A "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" come "Area militare, ora abbandonata, sono consentiti gli interventi propri del Demanio stesso. Qualsiasi intervento, comunque dovrà essere sottoposto al parere della Giunta Comunale e della Commissione Edilizia.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alla tavola di progetto 3-2.5/V<sub>1</sub>A "Vincoli", in particolare dovrà essere riferita l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere osservate le relative prescrizioni contenute nel successivo articolo 28 e nella "Relazione geologica" redatta dal geologo dott. ROCCO RIZZO.

- ART. 38 - Bassi fabbricati

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a mt **2,60 3,00** misurata secondo i principi definiti dal successivo articolo 53.

L'altezza massima di m **2,60 3,00** è data dall'altezza misurata sulla facciata più alta.

Essi dovranno essere computati nella superficie coperta mediante il rapporto di copertura previsto nelle tabelle di zona e non nel volume edificabile.

I suddetti bassi fabbricati potranno essere costruiti a norma del Codice Civile o anche, previo consenso scritto del vicino confinante, in confine di proprietà; essi non danno diritto al proprietario del fondo limitrofo di richiedere la concessione per la costruzione in confine invocando la costruzione preesistente. Questi sarà tenuto al rispetto delle distanze dai confini stabilite dalla singola tabella di zona o potrà addossare al basso fabbricato esistente un altro fabbricato rispondente alle norme del presente articolo.

Il basso fabbricato dovrà essere coperto a tetto piano o con falde aventi pendenza massima del 30%; non è consentito realizzare sul confine di proprietà sopraelevazioni oltre la linea di imposta minima della copertura.

La preesistenza sul confine di un basso fabbricato, in quanto tale, concede al vicino confinante la possibilità di costruire ad una distanza minima pari a 5 m., oppure in aderenza, unicamente per addossare un altro basso fabbricato.

Nell'applicazione del presente articolo si specifica che le esigenze supplementari per superfici di deposito, magazzino, sosta coperta e autorimessa soddisfatte dai bassi fabbricati non potranno superare i mq. 25 di superficie coperta ed, inoltre, non potranno essere in numero superiore ad uno per ogni unità immobiliare.



## DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA





