

# NORME TECNICHE V.P. 9

## INDICE

<u>PREMESSA</u>	Pag. 2
- ART. 9 - Aree destinate a servizi pubblici ed attrezzature di interesse comunale	Pag. 3
- ART. 11 - Area edificata di origine antica e di recupero ambientale Centro Storico (C.S. <sub>1</sub> e C.S. <sub>2</sub> )	Pag. 5
- ART. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)	Pag. 11
- ART. 19 - Aree per insediamenti produttivi e commerciali esistenti e di completamento (P.C.)	Pag. 16
- ART. 24 - Aree agricole	Pag. 18
- ART. 30 - Attività produttive in zona impropria	Pag. 26
<u>TABELLE DI ZONA</u>	Pag. 28

## 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, viene variato negli articoli 9, 11, 14, 19, 24 e 30.

Vengono modificate le seguenti tabelle di zona: n. 24/VP9 (R.C.18) e n. 47/VP9 (P.E.19).

Il testo degli articoli viene proposto per intero e le modifiche introdotte dalla presente Variante Parziale n. 9 sono evidenziate in “*carattere corsivo grassetto*”.

- 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.*

- ART. 11 - Area edificata di origine antica e di recupero ambientale Centro Storico (C.S.<sub>1</sub> e C.S.<sub>2</sub>)

Sono le aree di "centro storico" individuate ai sensi degli Artt. 24 e. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i. e la cui delimitazione è stata approvata dai competenti organi regionali.

In tali aree gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ristrutturazione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

In esse oltre alle abitazioni sono ammessi attività commerciali al dettaglio, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purchè non siano cause di molestia), edifici pubblici e di interesse generale. Nelle aree comprese nell'ambito A.1. "Addensamento storico rilevante", evidenziato sulla tavola 3-2.4/V<sub>1</sub>A, sono ammesse attività di vendita ai sensi di quanto definito al successivo articolo 43.

Sono esclusi industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'Art. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27/7/1934 n. 1265 e successive modificazioni, nonché quelle norme emanate ed emandate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (permesso di costruire) o tramite Piani di Recupero (P. di R.) o Piani Particolareggiati Esecutivi (P.P.E.).

Gli ambiti degli strumenti attuativi (P.d.R. e P.P.E.) saranno definiti,

ai sensi dell'art. 32, comma 2°, L.R. 56/77 e s.m.i. con specifiche deliberazioni consiliari motivate.

Gli ambiti di s.u.e. dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica che può essere anche un fabbricato singolo;
- essere estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo e comunque da una evidente continuità tipologica.

I Piani di recupero sono sempre soggetti al parere vincolante degli organi regionali di cui all'art. 91bis della L.R. 56/77.

Il P.R.G. indica, tramite la Tav. 3-2.4/V<sub>1</sub>A, "Progetto di Piano – Assetto del Centro Storico", in scala 1:1.000, per ogni fabbricato, gli interventi ammessi con intervento diretto e sia con S.U.E.

Con intervento di ristrutturazione edilizia di tipo A e mutamento d'uso è ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente, quali porticati e fienili, con la chiusura di detti spazi mantenendone, però, gli elementi costruttivi e strutturali. Per i fabbricati per i quali è consentito l'intervento di ristrutturazione edilizia di tipo "B" appositamente segnalati sulla suddetta tavola 3.24/V<sub>1</sub>, sono ammessi gli aumenti di altezza di m. 0,70. Dette sopraelevazioni non dovranno determinare un numero di piani superiore a quello degli edifici circostanti.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di Piano di Recupero per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (così come definiti al successivo art.33),fatte salve le diverse prescrizioni riportate in cartografia.

E' sempre ammesso, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, su ogni fabbricato residenziale preesistente, in un'unica soluzione, un incremento di superficie di m<sup>2</sup> 10 per ogni unità abitativa, per il miglioramento igienico e funzionale, purché tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione ed un'occupazione di area libera.

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi diretti di:

- manutenzione ordinaria
- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B
- demolizione senza ricostruzione

così come definiti al successivo art. 33, fatte salve diverse prescrizioni riportate in cartografia e fatte salve le prescrizioni puntuali di cui ai successivi commi n. 16-17-18-19 – 20 – 21 – 22.

Inoltre:

- le aree libere o rese libere sono inedificabili
- è ammessa la realizzazione di autorimesse private interrate qualora la quota media di copertura, misurata dal piano strada o dal piano di campagna, non sia superiore a 1,50 m e la copertura sia sistemata a verde o a congrue destinazioni, comunque fruibili e tali da essere considerate aree libere, pertinenti alla costruzione, non alteranti lo stato dei luoghi a confine della viabilità e spazi pubblici saranno ammesse unicamente autorimesse interrate
- non è ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici ad eccezione delle parti irrimediabilmente degradate.

Sui fabbricati appositamente contrassegnati alla tav. 3-2.4/V<sub>1</sub>A “Assetto del Centro Storico” è ammesso previa formazione di strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero) l'intervento di ristrutturazione urbanistica, così come definito all'art. 13 della L.R. 56/77 e s.m.i, esteso al comparto minimo individuato in cartografia.

Sul fabbricato appositamente contrassegnato alla tav. 3-2.4/V<sub>1</sub>A “Assetto del Centro Storico” è ammesso, mediante permesso di costruire diretto, l'intervento di R.E. di tipo B Speciale con arretramento del fronte su Via Bellino in allineamento ai fabbricati confinanti ed aumento volumetrico mediante recupero della cubatura dei due fabbricati accessori.

Sul fabbricato appositamente contrassegnato alla tav. 3-2.4/V<sub>1</sub>A “Assetto del Centro Storico” è ammesso, mediante permesso di costruire diretto, l’intervento di R.E. di tipo B con aumento di cubatura una tantum pari a 75 m<sup>3</sup> per miglioramento igienico-funzionale.

Sul fabbricato appositamente contrassegnato alla tav. 3-2.4/V<sub>1</sub>A “Assetto del Centro Storico” è ammesso, mediante permesso di costruire diretto, l’intervento di R.E. di tipo B con aumento volumetrico in sopraelevazione pari al 20% dell’esistente per miglioramento igienico-funzionale. Sul fabbricato appositamente contrassegnato alla tav. 3-2.4/V<sub>1</sub>A “Assetto del Centro Storico” ubicato in Via Maria Pia è ammesso, mediante permesso di costruire diretto, l’intervento di R.E. di tipo B con aumento volumetrico in sopraelevazione di un piano, fino all’altezza della porzione adiacente.

Sul fabbricato appositamente evidenziato sulla tav. 3-2.4/V<sub>1</sub>A “Assetto del Centro Storico”, ubicato in Via Vincenzo Perrone, è ammessa, mediante intervento diretto, la ristrutturazione edilizia di tipo B con aumento volumetrico pari al 20% della cubatura esistente; dovranno essere conservate le murature perimetrali e i fili di fabbricazione lungo le vie pubbliche. L’ampliamento dovrà avvenire verso il cortile interno.

Sul fabbricato appositamente contrassegnato alla tav. 3-2.4/V<sub>1</sub>A “Assetto del Centro Storico”, è ammessa, tramite permesso di costruire diretto, la copertura del cortile mediante struttura porticata, che dovrà avvenire sui fili di fabbricazione preesistenti.

Per i fabbricati ubicati rispettivamente in Via Pesio e in Via Rizzi evidenziati sulla tavola 3-2.4/V<sub>1</sub>A “Assetto del Centro Storico” per i quali è consentito l’intervento denominato “S\*”, è ammessa con intervento diretto la sopraelevazione fino ad uniformarsi la linea di gronda ed il colmo a quelli del fabbricato adiacente. Inoltre per il fabbricato ubicato in Via Rizzi appositamente evidenziato sulla tavola 3-2.4/V<sub>1</sub>/VP<sub>7</sub> ora 3-2.4/V<sub>1</sub>A oltre all’intervento di sopraelevazione, sono consentiti, con permesso di costruire diretto, l’intervento di demolizione e ricostruzione con arretramento del fronte di 1,00 m. lungo Via Rizzi e la rilocalizzazione della stessa cubatura demolita per l’arretramento nella parte verso il cortile.



Sul fabbricato appositamente contrassegnato alla Tavola 3-2.4/V<sub>1</sub>A “Assetto del Centro Storico” (1:1.000) adibito ad attrezzature di interesse comune – Casa di Riposo per anziani – è ammesso tramite permesso di costruire diretto, l’intervento di ristrutturazione di tipo (b) e di sopraelevazione di un piano per la parte centrale sino ad una maggiore altezza delle attuali linee di gronda e di colmo di mt. 2,50. E’ ammessa anche la sopraelevazione del corpo scala lato Est. L’intervento dovrà avvenire tramite progetto dell’Ente istituzionalmente competente (Parrocchia della Natività di S. Maria di Morozzo) approvato con deliberazione della Giunta Comunale che dovrà accertare l’uso pubblico (Casa di Riposo) dell’intervento ed il mantenimento dello stesso uso pubblico per almeno 20 anni. Devono essere impiegati all’esterno i materiali e le caratteristiche tipologiche tradizionali di cui al successivo comma del presente articolo. *Sulla porzione della stessa “Casa di Riposo” appositamente evidenziata sulla tavola 3-2.4/VP9 di Variante Parziale n.9 è ammessa, mediante permesso di costruire diretto, la sopraelevazione sino ad una maggiore altezza delle attuali linee di gronda e di colmo di m 2,50; dovrà essere rispettato quanto previsto nei precedenti capoversi del presente comma; per la stessa porzione sono confermati gli interventi già ammessi dal P.R.G.C. vigente.*

Per il complesso edilizio situato a Nord della Chiesa Parrocchiale è consentito, previa formazione di strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero), l’intervento di ristrutturazione edilizia di tipo b con prescrizione di non eseguire la totale demolizione.

*Per il fabbricato di proprietà Calandri Massimo, appositamente evidenziato sulla tavola 3-2.4/VP9 “Assetto del Centro Storico” di Variante Parziale n. 9 è ammessa, con permesso di costruire diretto, la costruzione di basso fabbricato ad uso autorimessa, come definito al successivo Art. 38 “Bassi fabbricati”, di superficie coperta massima pari a mq 30. Dovranno essere impiegati i materiali esterni e le tipologie architettoniche obbligatorie dettate in seguito dal presente articolo.*

*Per il fabbricato di proprietà Nderstiqaj appositamente evidenziato sulla tavola 3-2.4/VP9 “Assetto del Centro Storico” di Variante Parziale n. 9 in via Bisalta, sono ammessi, con permesso di costruire diretto, la ristrutturazione edilizia di tipo B, la parziale demolizione, la ricostruzione e la sopraelevazione ad una maggiore altezza delle attuali linee di gronda e di colmo di*

***m 0,70. L'intervento di parziale demolizione è vincolato alla perizia asseverata che accerti le condizioni statiche di pericolosità delle parti da demolire e la necessità delle demolizioni stesse a tutela della pubblica incolumità. Dovranno essere impiegati i materiali e le tipologie architettoniche obbligatorie dettate in seguito dal presente articolo.***

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi piemontesi secondo la sagoma ed i particolari architettonici tali da conservare le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio interessato dall'intervento e piu' in generale della zona;
- le finestre, balconi, cornicioni, gronde, comignoli, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; in particolare è consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie alla piemontese o ante piene in legno; inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, se preesistevano di tale tipo oppure in solettina di cemento di spessore cm. 8-10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale; le finestre devono avere davanzali in pietra e stipiti ed architravi in muratura intonacata; i cornicioni devono essere realizzati in legno "a pantalera" con esclusione di rivestimenti in tavolato a vista, oppure in calcestruzzo o mattoni del tipo sagomato; i canali devono essere in vista, in lamiera verniciata o in rame; i pluviali in lamiera verniciata, in rame o in ghisa; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli presenti nel centro storico; i nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto;
- le volte, se non in condizioni stabili precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista delle murature, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;
- non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o simile, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne;
- in caso di ricostruzione di muri perimetrali obsoleti non è consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti e l'incremento della superficie utili di calpestio.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiale, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

Le destinazioni d'uso sono, di norma, confermate, sono altresì ammesse le trasformazioni che abbiano quale obiettivo finale il recupero della volumetria esistente con nuove destinazioni d'uso compatibili con le strutture esistenti e con le destinazioni della zona; la variazione è ammessa anche per gli edifici la cui destinazione d'uso, riportata sulla cartografia del P.R.G. è impropria, o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la salute pubblica e la tutela dell'igiene.

Per il decoro dell'ambiente tutti gli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, il Sindaco potrà imporre al proprietario dell'immobile l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà, in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.

- 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>1</sub>A 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.<sub>5</sub> appositamente evidenziato sulla tavola 3-2.2/V<sub>1</sub>A "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.

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 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/V<sub>1</sub>A, 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. 19 - Aree per insediamenti produttivi e commerciali esistenti e di completamento (P.C.)

In esse sono compresi insediamenti produttivi esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, e sono ricavati ulteriori lotti per insediamenti aggiuntivi.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento delle unità produttive esistenti ed interventi diretti per l’insediamento di nuove unità produttive. Nelle aree comprese nell’ambito dell’addensamento commerciale urbano minore A.4. evidenziato sulle tavole 3-2.2/V<sub>1</sub>A “Assetto del Capoluogo” sono ammesse attività di vendita al dettaglio nel rispetto di quanto definito dal successivo articolo 43 “Insediamenti commerciali”.

Gli interventi di ristrutturazione totale, quali la globale ricostruzione e disposizione dei fabbricati comportanti una nuova sistemazione urbanistica, oppure i casi di trasferimento dell’attività con il riutilizzo per altre destinazioni d’uso di fabbricati dismessi e/o delle aree di pertinenza, sono soggetti a convenzione secondo le modalità di cui all’art. 53 della L.R. 56/77 e s.m.i.



Gli interventi di ristrutturazione totale o di demolizione e ricostruzione senza trasferimento di impianti e cambio di destinazione dell'area, sono attuabili mediante strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.)

In queste aree sono altresì ammesse le costruzioni di cui al 3° e 4° comma del precedente art. 17.

I nuovi interventi e gli interventi su fabbricati esistenti devono rispettare le seguenti prescrizioni generali, salvo diversa indicazione delle tabelle di zona:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 3/5 della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini deve essere di mt 5;
- 3) la superficie destinata ad attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, in parte già individuata in cartografia, deve avere un'area non inferiore al 10% dell'area della superficie fondiaria. ***Nell'area P.C.4 è consentita la monetizzazione a favore del Comune della porzione di spazi funzionali inerente le attrezzature sportive, centri e servizi sociali e mense, appositamente evidenziata sulla tavola 3-2.2/VP9 "Assetto del Capoluogo" di Variante Parziale n. 9;***
- 4) per la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio si rimanda dal successivo articolo 43 delle presenti norme;
- 5) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 17 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 20 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- 6) in aggiunta agli spazi funzionali di cui ai precedenti punti 3) e 4) ciascun insediamento dovrà disporre di un'ulteriore area di parcheggio, aperta al pubblico durante le ore di attività dell'azienda e posta al di fuori di sedi stradali, di dimensioni non inferiore al 10% della superficie fondiaria; tale area è computabile ai fini del conteggio degli indici di densità. Inoltre dovrà essere destinata a verde e

realizzata contestualmente all'intervento, da formarsi con alberi di medio ed alto fusto, almeno il 10% della superficie fondiaria al netto degli spazi pubblici esistenti e previsti dal P.R.G. e delle aree di cui ai precedenti punti 3) e 4).

Dovranno inoltre, essere rispettate le prescrizioni contenute nel successivo art. 28 e "Studi geologici e idrogeologici" redatti dal dott. Geologo ROCCO RIZZO.

- 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.

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.

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.

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.

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 ai 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.

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;
- 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>1</sub>A "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>1</sub>A "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" e sulla Tav. n. 3-2.1/V<sub>1</sub>A "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.<sub>2</sub>. 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. 30 -            Attività produttive in zona impropria

Ancorchè in contrasto con le destinazioni previste nel presente P.R.G.C. è consentito il proseguimento delle funzioni in atto al momento della adozione del P.R.G.C. stesso.

Negli edifici a destinazione industriale o di artigianato produttivo, esistenti all'interno di tali zone e non ricadenti nel centro storico, che ospitano attività produttive funzionanti, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; possono altresì, per un periodo non superiore a tre anni dall'entrata in vigore della Variante n. 1, ampliarsi in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio e non superiore a 150 mq. di superficie coperta, salvo diversa indicazione nelle singole tabelle di zona; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà al momento dell'adozione della Variante n. 1. ***Fanno eccezione le due attività produttive (artigianali edili) ubicate lungo la Strada Provinciale di S. Albano ed appositamente evidenziate sulla tavola 3-2.1/VP9 "Assetto del Territorio" di Variante Parziale n.9 per le quali, ad ognuna, viene consentita la realizzazione di una nuova superficie coperta di mq 950 ad uso magazzino e ricovero di materiali, scorte, attrezzature e mezzi d'opera a servizio dell'attività d'impresa edile. Dovranno essere rispettati tutti i parametri edilizi ed urbanistici della tabella di zona n. 58 delle "Aree agricole".***

Sono fatti salvi il rapporto di copertura, le altezze, le distanze dai confini, dai fabbricati e dalle strade previste per le varie zone.

Nel caso che tali fabbricati vengano usati per attività che producono inquinamenti (atmosferico e delle acque), si dovrà provvedere, entro un anno dall'entrata in vigore del presente strumento urbanistico, a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela ambientale.

La permanenza delle attività di cui sopra è, comunque, sempre subordinata ad una produzione di rumorosità contenuta nei limiti previsti dalle vigenti normative in materia di cui alla Classificazione Acustica del patrimonio redatta ai sensi L.R. 52/2000.

Sono pure ammesse stazioni di servizio carburante nel rispetto della normativa di settore vigente.