

16'00

REGIONE PIEMONTE

# CITTA' DI SUSÀ

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

APPROV. D.G.R. n° 112/30387 del 3/6/80

E SUCCESSIVA VARIANTE n° 1

APPROV. D.G.R. n. 373-46961 del 9/6/95

progettisti : arch. Edda Follis To C.so Re Umberto 37  
arch. Giovanni Picco To C.so Re Umberto 38  
arch. Fabio Minucci To C.so Marconi 9

oggetto

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

data : 09 GIUGNO 1995

## I N D I C E

## PARTE PRIMA GENERALE

Art. 1	Estensione del Piano Regolatore Generale del Comune di Susa	Pag.	4
Art. 1bis	- Osservazioni e controdeduzioni al progetto preliminare	"	4
Art. 2	- Documenti del P.R.G. vigente con Variante n. 1	"	5
Art. 3	- Attuazione del P.R.G.	"	7
Art. 4	- Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.)	"	8
Art. 5	- Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	"	9
Art. 6	- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)	"	10
Art. 7	- Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)	"	12
Art. 8	- Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)	"	14
Art. 9	- Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)	"	15
Art. 10	- Comparti di intervento e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica	"	16
Art. 11	- Interventi diretti di trasformazione di immobili (aree ed edifici)	"	17
Art. 12	- Programma pluriennale (P.P.A.)	"	18
Art. 13	- Categorie di intervento sul territorio	"	20
Art. 14	- Poteri di deroga	"	27
Art. 15	- Zonizzazione	"	28

## PARTE SECONDA: IL TERRITORIO AGRICOLO

Art. 16	- Aree destinate all'attività agricola (Ap - Apal-2)	"	30
Art. 17	- Nuclei frazionali (Nf1...8)	"	36
Art. 18	- Nuclei rurali (Nr1...6)	"	38
Art. 19	- Aree di completamento di vecchi nuclei esistenti (Ac8a/b - 10...19)	"	39
Art. 20	- Aree consolidate (Ar21 - 22)	"	40
Art. 21	- Aree di nuovo impianto (Ni4)	"	41
Art. 22	- Area per impianto produttivo esistente (Ia4...6)	"	42
Art. 23	- Aree per attività terziarie esistenti (Te6-7)	"	43

Art. 24	- Aree per distributori carburante da confermare (Td4-5)	Pag. 43
Art. 25	- Area di nuovo impianto per rilocalizzazioni artigianali (P.I.P.)	" 44
Art. 26	- Area per attività polifunzionali di carattere arteriale (Ta)	" 45
Art. 27	- Aree militari (Am - Am/1)	" 45
Art. 28	- Area per attività estrattive (Ie)	" 46
Art. 29	- Aree di valore ambientale (An1-2-4)	" 46
Art. 30	- Parco della Brunetta (Pb)	" 47
Art. 31	- Area per impianto tecnologico (It9) (ex. cotonificio)	" 47

#### PARTE TERZA: IL TERRITORIO URBANO

Art. 32	- Centro Storico	" 49
Art. 33	- Nucleo urbano di vecchia formazione (VN)	" 55
Art. 34	- Aree consolidate (Ar1 - Ar5...15 - Ar17/1.2...20)	" 57
Art. 35	- Aree di ristrutturazione urbanistica (Arul...5)	" 58
Art. 36	- Aree di completamento (Ac0,1,2a/b,3,4,5,6,7,9a/b)	" 59
Art. 37	- Area di nuovo impianto (Ni1)	" 60
Art. 38	- Aree assoggettate ad edilizia pubblica da confermare (Ep1-2)	" 61
Art. 39	- Area assoggettata a P.E.C.O. da completare (Acp)	" 61
Art. 40	- Aree per attività terziarie per il commercio (T1 - T1a)	" 62
Art. 41	- Aree per attività terziarie esistenti da confermare (Te1-3.4.5)	" 63
Art. 42	- Area urbana di rilocalizzazione industriale per attività polifunzionali (Aurpl/2)	" 64
Art. 43	- Aree urbane strategiche per attività polifunzionali (Aup1-2)	" 65
Art. 44	- Impianti produttivi da confermare e/o riordinare (Ia1...3)	" 66
Art. 45	- Impianti di distribuzione carburante esistenti da confermare (Td1...3)	" 67
Art. 46	- Bene culturale ambientale con area di rispetto (San Saturnino - (Bs) -)	" 67
Art. 47	- Parco archeologico (Pa)	" 68
Art. 48	- Area di valore ambientale (An3)	" 69
Art. 49	- Aree per impianti tecnologici (It1...8)	" 69

PARTE QUARTA: VINCOLI, IMPIANTI SPECIALI, ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Art. 50	- Aree e fasce di protezione idrografica	Pag. 70
Art. 51	- Aree sottoposte a vincolo idrogeologico	" 71
Art. 52	- Sedimi viari, fasce di rispetto, allineamenti	" 72
Art. 53	- Tracciato definitivo delle strade di P.R.G.	" 77
Art. 54	- Aree di rispetto cimiteriale	" 77
Art. 55	- Standards e livello dei servizi	" 78
Art. 56	- Attrezzature e servizi sociali a livello locale in rapporto agli insediamenti residenziali	" 80
Art. 57	- Attrezzature e servizi sociali di interesse generale	" 81
Art. 58	- Presupposti per l'edificazione e verifica delle condizioni	" 82
Art. 59	- Fasce di rispetto per determinati impianti tecnologici e per determinati impianti industriali (It)	" 82
Art. 60	- Beni culturali ed ambientali	" 83
Art. 61	- Adeguamento alle prescrizioni della Legge 8/8/1985 n. 431	" 84
Art. 62	- Area soggetta a vincolo ambientale	" 84
Art. 63	- Regolamentazione delle aree inedificabili illustrate sulle tavole P/2 e 3/p. Rispetto delle prescrizioni di natura idrogeologica	" 84

PARTE PRIMA: GENERALE

ART. 1 - ESTENSIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE DEL COMUNE DI  
SUSA

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) estende la sua efficacia all'intero territorio del Comune di Susa.

ART. 1BIS - OSSERVAZIONI E CONTRODEDUZIONE AL PROGETTO  
PRELIMINARE

Elaborati planimetrici in scala 1:2000 del progetto preliminare (tavole 3p/a - 3p/b - 3p/c), con l'individuazione delle osservazioni al progetto preliminare; tabelle con il carattere sintetico delle osservazioni e controdeduzioni della P.A.

ART. 2 - DOCUMENTI DEL P.R.G. VIGENTE CON VARIANTE N. 1

a) ELABORATI DI INDAGINE:

Tav. I1	- Infrastrutture e servizi esistenti sul territorio comunale	sc. 1:10.000
Tav. V1	- Vincoli sul territorio comunale	" 1: 5.000
Tav. D1	- Attività in atto prevalenti delle aree insediative ed interventi edilizi post-P.R.G. vigente	" 1: 5.000
Tav. Bs/1	- Nucleo costituente il Vecchio Borgo	" 1: 1.000
Tav. Fs/1	- Nuclei frazionali	" 1: 2.000
Tav. CS/4	- Degrado in atto	" 1: 500
Tav. CS/5	- Destinazioni d'uso	" 1: 500
Tav.CS/1P	- Perimetrazione delle unità immobiliari articolate per sub-aree e schede allegate alla tav.CS/1P	" 1: 500
Tav.CS/2P	- Servizi pubblici e privati di interesse pubblico	" 1: 500
Tav.CS/3P	- Edifici e complessi di valore storico-artistico e monumentale o di interesse storico-ambientale	" 1: 500

b) ELABORATI DEL PROGETTO DI PIANO REGOLATORE:

Tav.P1	- Piano Regolatore Comunale di Susa e dei Comuni limitrofi	" 1:25.000
Tav.P/2	- Perimetrazione delle aree urbanizzate ed urbanizzande	" 1: 5.000
Tav.3p/a/b/c-	Azzonamento	" 1: 2.000
Tav.P4	- Interventi prevalenti nel Centro Storico	" 1: 500

c) Relazione geologica

d) Norme tecniche di attuazione con allegate tabelle dei servizi, capacità insediativa e tabelle delle prescrizioni

e) Relazione illustrativa e sua appendice oltre alle tavole allegate a - b - c

ART. 3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua mediante:

a) Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.), e così come prescritto agli artt. 38-39-40-41-41bis-42-43-44 L.R. 56/77 e s.m.i.

- piani particolareggiati di esecuzione (P.P.E.) di iniziativa pubblica di cui agli articoli 13 e seguenti, della legge 1150/42 e successive modifiche;

- piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.), di cui all'art.28 della legge 457/78;

- piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla 167/62 e successive modifiche;

- piani per insediamenti produttivi (P.I.P), di cui all'art. 27 della legge 865/71 e L.U.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, art. 42;

- piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.O.) di cui all'art. 47 della L.U.R.;

- piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa od obbligatori (P.E.C. e/o P.E.C.O.), di cui agli articoli 43 e 44 della L.U.R..

b) Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia di cui all'art. 46 della L.U.R..

c) Interventi diretti di trasformazione di immobili (aree ed edifici).

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. è definita dai programmi pluriennali di attuazione (P.P.A.), ove il Comune ne sia obbligato.

#### ART. 4 - PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.E.)

I Piani Particolareggiati sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli articoli 38 e seguenti della L.U.R.

Il P.P.E. deve contenere:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;
- c) la precisazione della destinazione d'uso delle singole aree e l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planivolumetriche;
- e) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- f) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative proprietà;
- g) Norme Tecniche di Attuazione del P.P.E.;
- h) previsione della spesa occorrente per l'attuazione del P.P.E.

Gli elaborati del P.P.E. sono quelli indicati dall'art. 39 della L.U.R.

Il P.P.E. adottato dal Consiglio Comunale è depositato presso la segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i 30 giorni successivi, osservazioni nel pubblico interesse, alle quali il Comune controdeduce apportando eventuali modifiche al Piano.

Il P.P.E. è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale che controdeduce alle osservazioni. Se mancano le osservazioni la deliberazione del C.C. di approvazione del P.P.E. deve farne espressa menzione.

La deliberazione di approvazione, completa degli elaborati costituenti il P.P.E., contestualmente al deposito presso la Segreteria del Comune, è trasmessa per conoscenza, alla Regione.

Qualora il P.P.E. interessi immobili individuati quali Beni Culturali Ambientali come definiti dal presente Piano, subito dopo l'adozione, viene trasmesso alla Commissione Regione per tutela e valorizzazione dei Beni Culturali Ambientali, di cui all'art. 91bis della L.U.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

L'approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste nel P.P.E.

L'azione di aggregazione delle proprietà interessate dal P.P.E. è svolta dal Comune mediante richiesta di adesione volontaria delle proprietà stesse all'attuazione del Piano Particolareggiato.

Il P.P.E. può prevederne la formazione di comparti edificatori secondo le norme e con la procedura di cui all'art. 23 della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

#### ART. 5 - PIANI PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

I P.E.E.P. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo e nel rispetto di quanto disposto dall'art. 41 della L.U.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

I contenuti del P.E.E.P. sono elencati all'art. 39 della L.U.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La procedura di adozione, pubblicazione ed approvazione del P.E.E.P. è la stessa stabilita per il P.P.E. e descritta al precedente art. 4.

Qualora il Comune ravvisasse la necessità, per un concreto fabbisogno in atto e/o futuro di un patrimonio di edilizia pubblica, durante la formazione del terzo P.P.A. e successivi, ne individuerà quota idonea nel rispetto di legge, con proprietà per il recupero nel Centro Storico.

ART. 6 - PIANI DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE  
(P.d.R.)

Il P.d.R. di cui all'art. 28 della legge 5.8.78 n. 457 ed all'art. 41bis della L.U.R., sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

I piani di recupero formati dalla P.A. o dai privati sono attuati:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune nei casi previsti dal citato art. 28 della legge 457/78.

I piani di recupero devono contenere:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare;
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti; le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- 4) la definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi;
- 5) la individuazione degli immobili necessari per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;
- 6) i tempi previsti per l'attuazione del piano.

Gli elaborati del P.d.R. sono quelli stabiliti per il P.P.E. all'art. 39 della L.U.R.

Quando il P.d.R. interessa immobili individuati quali Beni Culturali Ambientali come definiti all'art. 60 delle presenti N.T.A.:

- viene trasmesso, subito dopo l'adozione, alla Commissione Regionale per la tutela e valorizzazione dei Beni Culturali Ambientali di cui all'art. 91bis della L.U.R., la quale entro 60 giorni dal ricevimento esprime il proprio parere vincolante.

I P.d.R. sono approvati ed attuati con le procedure stabilite dagli articoli 28 e 30 della legge 5.8.89 n. 457 ed assumono efficacia con la pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione comunale di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Nell'ambito delle zone di degrado di cui all'art. 27 della legge 457/78 è consentito formare P.d.R. anche su immobili a destinazione produttiva. In tal caso i proprietari degli immobili possono presentare proposte di P.d.R. che, se accolte dal Comune, vengono da questo approvati subordinatamente alla stipula della convenzione di cui all'art. 45 della L.U.R.

## ART. 7 - PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI (P.E.C.)

I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati dal Comune ai sensi dell'art. 43 della L.U.R..

I P.E.C. possono essere:

- di libera iniziativa
- obbligatori quando espressamente previsti dal P.R.G. ovvero dal P.P.A..

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.U.R. ed è presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

La convenzione deve prevedere:

- 1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 legge 28/1/77 n. 10 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della legge 10/77 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- 3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione;
- 4) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal programma di intervento.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto e dello schema di convenzione il Sindaco decide l'accoglimento o il motivato rigetto. Il progetto accolto ed il relativo schema di convenzione vengono dal Comune messi a disposizione degli organi di decentramento amministrativo affinché esprimano le proprie osservazioni e proposte entro 30 giorni di ricevimento,

depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi durante i quali chiunque puo' prenderne visione. Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del Piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di P.E.C. ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale. La deliberazione diviene esecutiva ai sensi di legge.

Le destinazioni d'uso fissate dal P.E.C. approvato hanno efficacia nei confronti di chiunque.

I P.E.C. obbligatori devono essere presentati al Comune entro i 60 giorni dalla data di approvazione del P.P.A. che li prevede. Decorso inutilmente tale termine il Comune invita i proprietari alla formazione del Piano entro il termine di 30 giorni: ove i proprietari non aderiscano all'invito il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del P.E.C.O..

Il progetto di P.E.C.O. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del Codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 giorni dalla data della notifica; in difetto di accettazione e su richiesta dei proprietari, il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperate le procedure di cui al quinto e sesto comma del presente articolo, il P.E.C.O. viene approvato dal Consiglio Comunale.

Ad approvazione avvenuta il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C.O. per cederli in proprietà o in diritto di superficie a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione che dovra' prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del Piano Esecutivo.

## ART. 8 - PIANI PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.)

I P.I.P. sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati sia alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed al completamento infrastrutturale di quelle esistenti.

I P.I.P. sono redatti dal Comune ai sensi dell'art. 27 della legge 865 del 22/10/71; essi devono contenere:

- a) la delimitazione del territorio interessato;
- b) i progetti di massima delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnici di uso comune;
- c) l'organizzazione della viabilità interna e dei relativi collegamenti;
- d) la delimitazione dei lotti da destinare a nuovi fabbricati industriali;
- e) l'individuazione di eventuali insediamenti industriali esistenti da mantenere, ristrutturare, ampliare;
- f) norme tecniche atte a disciplinare gli interventi previsti dal Piano;
- g) i programmi ed i tempi di attuazione;
- h) la previsione della spesa occorrente.

Gli elaborati del P.I.P. sono quelli definiti all'art. 39 della L.U.R.; la procedura di adozione, pubblicazione, approvazione e l'efficacia del P.I.P. è quella prevista per il P.P.E. e descritta al precedente art.4.

I P.I.P. riferiti ad aree di riordino e di completamento infrastrutturale possono comprendere al loro interno anche aree non assoggettabili a regime di uso pubblico, purchè il Comune, anzichè formare il comparto a norma dell'art. 46 della L.U.R., prima di procedere all'espropriazione, sulla base di una deliberazione del C.C., inviti i proprietari degli immobili a realizzare direttamente le opere previste dal P.I.P.. Con la predetta deliberazione vengono stabiliti i termini entro cui debbono essere presentati i progetti nonchè quelli per l'inizio e l'ultimazione delle opere. Il rilascio della concessione edilizia e' subordinato alla stipulazione il cui contenuto e' determinato a norme dell'art. 45 della L.U.R..

Le convenzioni, le concessioni e le autorizzazioni che conseguono all'applicazione dei P.I.P. vanno trascritte nei registri della proprietà immobiliare.

Alle predette concessioni ed autorizzazioni non si applicano le norme di cui al quinto comma dell'art. 56 della L.U.R. nè quelle di cui dal primo al quinto e dell'ottavo comma dell'art.8 della legge n.94/82.

#### ART. 9 - PIANI TECNICI ESECUTIVI DI OPERE PUBBLICHE (P.T.)

I P.T. di cui all'art. 47 della L.U.R. sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

Il P.T. è formato dal Comune o da un consorzio di Comuni, di intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G. a spazi pubblici.

Il P.T. deve contenere:

- a) la delimitazione delle aree interessate dalle aree oggetto di P.T.;
- b) i progetti di massima delle varie opere in esso previste;
- c) il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti con indicazione delle relative priorità;
- d) la previsione della spesa occorrente.

Il P.T. è approvato con deliberazione del C.C.; la sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere.

ART. 10 - COMPARTI DI INTERVENTO E DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA  
ED URBANISTICA

Il comparto costituisce una unità di intervento e di ristrutturazione edilizia ed urbanistica comprendente immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni del P.R.G. vigente ovvero dei relativi S.U.E.

La delimitazione del comparto avviene con delibera del C.C. e può estendersi anche su aree non assoggettate a S.U.E.

La procedura che consegue alla delimitazione del comparto è quella di cui all'art. 46 della L.U.R.

ART. 11 - INTERVENTI DIRETTI DI TRASFORMAZIONE DI IMMOBILI (AREE ED EDIFICI)

L'intervento diretto si applica in assenza di strumenti urbanistici esecutivi; esso è subordinato al rilascio di specifica autorizzazione o concessione, salvo i casi di cui alle lettere a, b, c e d, del primo comma dell'art. 48 della L.U.R., con le seguenti precisazioni:

- che qualsiasi mutamento della destinazione d'uso degli immobili sia preventivamente segnalato al Comune che, provvederà a verificarne la compatibilità con le presenti N.T.A.

Ai fini di una corretta applicazione dell'intervento diretto si richiama l'intero Titolo VI "Controllo delle modifiche dell'uso del suolo" della L.U.R. e la normativa del vigente R.E., per quanto non in contrasto con le presenti N.T.A. atteso che, in caso di contrasto, prevalgano queste ultime. (1)

---

(1) In particolare le tettoie chiuse su un solo lato ed aperte sui restanti, sono oggetto di autorizzazione a sensi art. 56 L.R. 56/77 e successive modifiche.

Il provvedimento autorizzativo definisce:

- caratteristiche e materiali del manufatto;
- uso del deposito e tipi di materiali che si intendono proteggere;
- durata del manufatto; alla scadenza del relativo periodo precisato il sito dev'essere ripristinato allo stato originale.

Qualora il manufatto debba avere carattere definitivo, per esigenze produttive o connesse alla destinazione d'uso del fabbricato principale e relative pertinenze, la verifica delle caratteristiche tipologiche di non assimilazione ad un fabbricato aperto ed alla non modificabilità di tali caratteristiche è operata con atto unilaterale d'impegno della proprietà, pena la revoca dell'autorizzazione concessa. Tale norma vale anche nel caso di costruzioni predisposte, su tutto il territorio comunale, per materiali od apparecchiature che richiedono un ricovero lontano dalle abitazioni, quali bombole di gas-metano, serbatoi G.P.L., concimaie, silos per pre-compostaggio, ecc.

## ART. 12 - PROGRAMMA PLURIENNALE (P.P.A.)

Il programma P.P.A. di cui all'art. 13 della legge 28.1.77 n. 10 è uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, redatto dal Comune in attuazione delle previsioni di P.R.G. e tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

Il P.P.A. dev'essere riferito ad un periodo non inferiore a 3 e non superiore a 5 anni.

Nella formazione del P.P.A. e qualora si determinino i presupposti di cui agli articoli 34 e 41 della legge 56/77 e/o fatte salve le eccezioni di cui all'ultimo comma art. 91 quinquies potrà essere osservata la proporzione fra aree destinate all'edilizia privata ed aree riservate all'edilizia economica e popolare; in tale caso queste ultime comunque non potranno essere inferiori al 40% nè superiori al 70% di quelle necessarie a soddisfare il fabbisogno complessivo di edilizia abitativa nel periodo di validità del P.P.A.

Il P.P.A. deve indicare:

- 1) le eventuali aree comprese o da comprendere nel Piano di zona per l'edilizia economica e popolare ai sensi della legge 18.4.62 n. 167;
- 2) le aree da destinare ad impianti produttivi da acquisire ai sensi dell'art. 27 della legge 865/71;
- 3) le aree, gli edifici e gli immobili in genere da sottoporre a strumenti urbanistici esecutivi con indicate le porzioni da attuare nel periodo di validità del P.P.A.;
- 4) le aree già oggetto di piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata già formati e vigenti ma non ancora del tutto attuati, di cui è prevista la realizzazione nel periodo di validità del programma;
- 5) le eventuali aree con insediamenti produttivi da sottoporre alla disciplina di cui all'art. 53 della L.U.R. e le aree destinate ad attrezzature commerciali da attuare nel periodo di validità del programma;

6) la eventuale delimitazione dei comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia ai sensi dell'art. 46 della L.U.R.;

7) le aree, gli edifici e le opere per cui è ammesso l'intervento diretto.

Gli elaborati del P.P.A. sono quelli elencati all'art. 35 della L.U.R. mentre la procedura di approvazione ed i termini di efficacia sono stabiliti dall'art. 37 della stessa.

## ART. 13 - CATEGORIE DI INTERVENTO SUL TERRITORIO

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1/6/1939 n. 1089 e 29/6/1939 n. 1497 e successive modifiche per i fabbricati e le aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, sono previste le seguente categorie di intervento:

I) MANUTENZIONE ORDINARIA: vale a dire gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio, e più precisamente:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne;
- sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
- riparazione di intonaci esterni, colorazioni esterne, verniciatura degli infissi.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva, industriale, artigianale, agricola e commerciale sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali nè aumento delle superfici utili.

II) MANUTENZIONE STRAORDINARIA: cioè le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Più precisamente sono opere di manutenzione straordinaria:

- i rifacimenti anche totali di intonaci e rivestimenti esterni;
- il consolidamento ed il risanamento delle strutture verticali interne ed esterne con eventuale apertura o chiusura di vani di porte interne;
- la sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse;
- demolizione e sostituzione di tramezzi divisorii, non portanti, eseguiti con qualsiasi tecnica, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata ed aggregata ad altre unità immobiliari;
- rifacimento dei soli elementi costruttivi architettonici accessori.

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito, tutto ciò che comporta modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe, del tipo e pendenza delle coperture.

In presenza di fabbricati industriali o artigianali possono rientrare nella manutenzione straordinaria quelle opere edilizie che si rendono necessarie per adeguare i volumi esistenti alle mutate esigenze imprenditoriali, senza conseguenza di aumento di superficie coperta e/o di superficie utile e purchè venga mantenuta la destinazione artigianale di produzione e/o industriale, anche nei nuovi eventuali locali e vengano definiti parametri specifici nelle aree di intervento per la massima superficie utile di progetto.

III) ADEGUAMENTO IGIENICO-SANITARIO-FUNZIONALE: cioè modesti ampliamenti delle abitazioni, mono e bifamiliari, necessarie al miglioramento degli impianti igienico-sanitari od al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile (2) esistente dell'unità immobiliare (3) che può essere interessata dall'intervento una sola volta dalla data di adozione delle presenti N.T.A.: mq. 25 di ampliamento per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, anche se eccedono tale percentuale.

In tutto il territorio comunale con la sola eccezione dell'area CS, dei comparti da a1 ad a8 e b2 del VN, e dei fabbricati con caratteristiche storiche, è possibile adeguare una tantum i nuclei abitativi esistenti ai fabbisogni di ricovero di autovetture per nuclei familiari nei limiti di 10 mq/100 mc di volumetria, e ciò limitatamente ad ogni unità abitativa e comunque per fabbisogni non superiori a 3 unità secondo le modalità e norme di cui alla nota 5 per i locali accessori.

In particolare, in presenza di fabbricati con caratteristiche storiche ambientali e tipologiche di pregio, gli aumenti di superficie non debbono modificare le preesistenti strutture portanti e/o aventi valore tipologico da mantenere.

Sono ammessi innalzamenti dei soffitti piani od inclinati o ribassamenti dei pavimenti per garantire i minimi di legge relativi alla luce netta di locali già abitati e non compresi nella sagoma esistente, purchè le falde della copertura che devono essere sopraelevate, mantengano le pendenze preesistenti all'intervento ovvero garantiscano la congruità con la tipologia dei tetti limitrofi e siano fatti salvi i diritti dei terzi a norma del Codice Civile.

---

(2) Per superficie utile si intende la superficie di pavimento dei locali ai diversi piani f.t., misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge, di balconi.

(3) Ai fini della presente normativa si considera unità immobiliare un alloggio di superficie utile fino a mq. 200.

IV) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO: cioè gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità allo stesso mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, la eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

V) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA: cioè gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi, nel rispetto del volume (4) preesistente con esclusione dei soli volumi tecnici, e di quanto ammesso al secondo comma del presente punto mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (4 bis) è consentito il recupero dei sottotetti, delle tettoie, semprechè detto recupero risulti funzionale all'ampliamento delle unità immobiliari esistenti all'atto della adozione delle presenti Norme e se contenuti nel limite massimo di mq. 100 di ampliamento (e comunque non più del 100%) delle superfici di calpestio delle unità immobiliari di cui sopra.

Sono fatte salve le norme igienico-edilizie vigenti e le quantità minime di parcheggi privati, di legge.

Sempre nell'ambito della ristrutturazione edilizia di tipo B (4 bis), è consentito il cambio di destinazione d'uso dei locali accessori alla residenza posti al piano terra, a favore di altre attività purchè siano garantite le quantità minime di legge di parcheggi di uso pubblico.

-----

(4) Per volume esistente si intende lo spazio geometrico chiuso con tamponamenti perimetrali fissi, da almeno tre lati.

(4 bis) C.R. n° 5/URB del 27/4/84 pubblicata sul BUR n° 19 del 9/5/84

In particolare per quanto attiene ai fabbricati produttivi, industriali e/o artigianali, semprechè le norme specifiche di zona lo consentano, sono ammesse quelle opere edilizie che comportano anche l'ottenimento di nuovi volumi rispetto all'esistente, purchè ciò sia fatto con chiusura di ambienti già dotati di stabile copertura (es. creazione di muri perimetrali di tamponamento, di capannoni industriali esistenti, chiusura di androni e tettoie, ecc.), senza aumento di superficie coperta.

VI) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA: cioè gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli ed i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi ovvero di comparti di intervento e di ristrutturazione di cui all'art. 46 della L.U.R..

VII) COMPLETAMENTO: cioè gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere (sopraelevazioni comprese) su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiari, ai rapporti di copertura.

VIII) NUOVO IMPIANTO: cioè gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiari, al rapporto di copertura (solo per aree destinate a nuovi impianti industriali, artigianali, commerciali e centri aziendali agricoli), (5)(6)(7)(8) e ciò nel rispetto delle specifiche prescrizioni per ogni singola zona di P.R.G.

(5) Il P.R.G. fissa per ciascuna area residenziale le densità territoriali espresse in mc. di costruzione per mq. di superficie territoriale, comprensiva cioè di tutti gli spazi coperti e scoperti, pubblici o privati esistenti e/o previsti dal P.R.G. ovvero dai Piani Esecutivi.

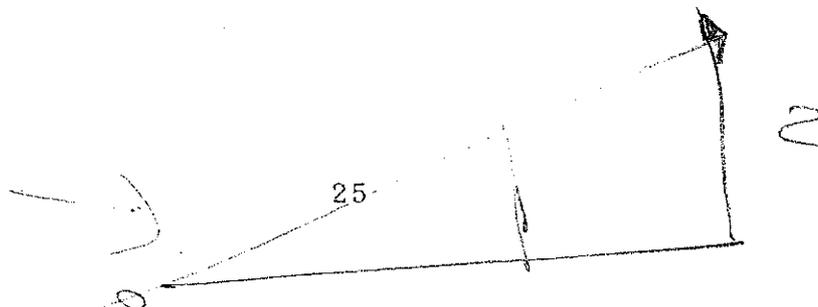
Fissa inoltre la densità fondiaria espressa in mc di volume complessivo del solido emergente dal piano di campagna naturale, per ogni mq di superficie del lotto edificabile cioè del lotto in proprietà catastalmente definito al netto di eventuali spazi pubblici esistenti e/o previsti dal P.R.G. o dai Piani esecutivi.

Nel calcolo del volume complessivo sono compresi lo spessore dei muri perimetrali, quella dei vani scala ed ascensori ; sono esclusi quella dei locali accessori quando risultino mediamente interrati oltre mt.1 di profondità, dei bassi fabbricati (di h max mt.2,50 misurata dal piano di campagna naturale all'estradosso) ad uso autorimessa privata nella misura di mq.1 ogni 10 mc., (nel rispetto della L. 122 del 24.3.89), di nuova costruzione, semprechè sia rispettata la distanza dai confini prevista per le zone di appartenenza e gli arretramenti e/o gli allineamenti prescritti dal Piano, e le caratteristiche tipologiche della zona.

Sono altresì esclusi dal calcolo del volume complessivo, i locali al p.t. uso tettoia aperta da 2 lati, aventi luce netta fino a mt 2.50.

In presenza di sottotetti abitabili (cioè dotati di idonea scala di accesso e di illuminazione naturale diretta), la superficie di piano di calpestio da conteggiare nella verifica della densità, è quella corrispondente alla superficie di pavimento del sottotetto avente altezza uguale o maggiore a mt. 1.50 e dotato di falda di tetto avente inclinazione non superiore a 33°.

In corrispondenza di falde con inclinazione maggiore, la superficie di piano di calpestio, sarà conteggiata per intero.



IX) DEMOLIZIONI: cioè gli interventi che in tutto od in parte annullano le preesistenze edilizie e, per questo motivo sono vietate in linea generale. Fanno eccezione gli interventi di demolizione che sono necessari per consentire gli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti.

Sono ammessi gli interventi di demolizione a scopo di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere. L'area che risulta dalle demolizioni, ove non sia ammessa la ricostruzione, deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e, se prospiciente una strada aperta al pubblico transito, è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio.

Ad integrazione di quanto sopra si richiamano, per i tipi di intervento I, II, IV, V, VI le definizioni della Circolare Regionale n. 5/URB. del 27/4/1984 pubblicata nel B.U.R. n.19 del 9/5/1984.

-----

(6) Il rapporto di copertura è costituito dal rapporto fra la superficie coperta dei fabbricati e l'area del lotto edificabile comprensivo delle aree anche vincolate da fasce di rispetto stradali o verso proprietà limitrofe pubbliche o private come definito alla precedente nota (5). La superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto edificabile (compresi bassi fabbricati e tettoie) e si misura come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi tetti, cornicioni, balconi, pensiline di ogni tipo, terrazze e simili quando aggettano per oltre mt. 1,20 dal piano verticale del prospetto.

(7) Tutti gli interventi di nuovo impianto o di ricostruzione debbono prevedere idonei spazi, in aree di pertinenza, od autorimesse per parcheggi in misura non inferiore a 1 mq. per 10 mc. di costruzioni; qualora gli edifici abbiano carattere pubblico, di interesse pubblico o di uso collettivo, per attività produttive, gli spazi riservati al diretto servizio delle attrezzature saranno dimensionati sulla base di quanto prescritto all'art. 21 punti 2 e 3 L.R. 56/77 e successive modifiche. Almeno 1/2 di tali aree deve essere a diretto contatto con il suolo pubblico, ed esternamente alle eventuali recinzioni. Per edifici privati le aree rimarranno di proprietà privata anche se a diretto contatto con il sedime pubblico.

#### ART. 14 - POTERI DI DEROGA

Con la procedura dell'art. 41 quater della legge 1150/42, dell'art. 3 della legge 21/12/1955 n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

La deroga per consentire l'attività degli Enti Pubblici, in quanto corrispondenti a fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore a 20 anni e comunque la Amministrazione Comunale dovrà in sede di stipula di convenzione valutare la portata degli anni di riferimento.

La deroga ai limiti di densità fondiaria fissati dal P.R.G. per le aree destinate all'attività agricola è ammessa, per esplicita disposizione della L.U.R. (art. 25 comma XIV) in presenza di richieste di ampliamento della residenza rurale da parte di imprenditori agricoli a titolo principale nei confronti dei quali il Comune abbia accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superfici coltivate.

In tali casi il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale ed indipendentemente dalla applicazione degli indici di densità fondiaria e dalla superficie dei terreni disponibili, disporrà che l'ampliamento richiesto avvenga comunque purchè non superi, in termini volumetrici, 1/3 del volume residenziale rurale esistente con un massimo di mc. 1.500.

La deroga alle norme di edificabilità nelle aree produttive agricole è altresì ammessa - purchè non in contrasto con la legge 1497/39 e quando non si tratti di aree di elevato valore ambientale - nei casi di esproprio di edifici di abitazione rurale, anche in altro luogo, per la realizzazione di strade o loro ampliamento e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità (art. 27, comma C della L.U.R.).

## ART. 15 - ZONIZZAZIONE

Ai fini delle definizioni di vincolo e delle prescrizioni di Piano, il territorio comunale è suddiviso in TERRITORIO AGRICOLO E TERRITORIO URBANO.

All'interno di tali porzioni di territorio il P.R.G. individua le seguenti aree:

### a) TERRITORIO AGRICOLO

- aree destinate ad attività agricola (Ap - Apa1-2)
- nuclei frazioni (Nf1...8)
- nuclei rurali (Nr1...6)
- aree di completamento dei nuclei esistenti (Ac8a/b-10...19)
- aree consolidate di riordino (Ar21...22)
- aree di nuovo impianto (Ni4)
- aree per impianti produttivi esistenti (Ia4...6)
- aree per attività terziarie esistenti (Te6-7)
- aree per distributori carburante da confermare (Td4-5)
- aree di nuovo impianto per rilocalizzazioni artigianali (P.I.P.)
- area per attività polifunzionali di carattere arteriale (Ta)
- aree militari (Am) (Am/1)
- area per attività estrattive (Ie)
- aree di valore ambientale (An1-2-3-4)
- parco della Brunetta (Pb)
- area per impianti tecnologici (It9)

### b) TERRITORIO URBANO

- Centro Storico (CS)
- nucleo urbano di vecchia formazione (VN)
- aree consolidate (Ar1 - Ar5...15 - Ar17/1.2...20)
- aree di ristrutturazione urbanistica (Arul...5)
- aree di completamento (Ac0,1,2a/b,3,4,5,6,7,9a/b)
- area di nuovo impianto (Ni1)
- aree assoggettate ad edilizia pubblica da confermare (Ep1-2)
- area assoggettata a P.E.C.O. da completare (Acp)
- area per attività terziarie per il commercio (T1) (T1a)
- aree per attività terziarie esistenti da confermare (Te1-3.4.5)
- area urbana di rilocalizzazione industriale per attività polifunzionali (Aurp1-2)
- aree urbane strategiche per attività polifunzionali (Aup1-2)
- impianti produttivi da confermare e/o riordinare (Ia1...3)
- impianti di distribuzione carburante esistenti da confermare (Td1...3)
- bene culturale ambientale con area di rispetto (San Saturnino - (Bs) - )
- Parco archeologico (Pa)
- aree per impianti tecnologici (It1...8)

Per tutte le aree a destinazione residenziale, le attività compatibili e quindi ammesse sono:

- ricettiva-commercio-terziario ed artigianato di servizio alla residenza
- per le aree specifiche a terziario è ammissibile la quota di residenza, correlata all'attività.

## PARTE SECONDA: IL TERRITORIO AGRICOLO

### ART. 16 - AREE DESTINATE ALL'ATTIVITA' AGRICOLA (Ap - Apa1-2)

Il P.R.G. individua come aree destinate all'attività agricola tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti N.T.A. risultino utilizzate ai fini produttivi agricoli e non siano diversamente destinate dal P.R.G..

Ai fini dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per la residenza al servizio dell'azienda si utilizzano gli indici di cui al dodicesimo comma dell'art. 25 della L.U.R. sapendo che in ogni caso, la volumetria complessiva per le sole abitazioni rurali che compete ad ogni azienda agricola, non può superare i mc. 1.500.

Nelle aree agricole sono ammesse:

- 1) la residenza al servizio dell'azienda agricola oltrechè gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. n. 35/84 (8);
- 2) le attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.), e comunque in spazi limitrofi al fabbricato principale;

-----

(8) Per residenza al servizio dell'azienda agricola si intende l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode, a seconda del tipo di conduzione dell'azienda.

La L.R. 31/7/84 n.35, ammette infatti:

la ristrutturazione e la manutenzione straordinaria di edifici rurali da destinare ad alloggi agroturistici o da utilizzare per la locazione ai turisti e l'allestimento di aree per la sosta ed il soggiorno presso le aziende agricole di turisti provvisti di tende e caravans.

- 3) impianti, intesi come strutture, infrastrutture ed attrezzature per la produzione, conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, purchè non nocivi o molesti con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole od associate interessate e comunque configurabili come attività agricola di cui all'art. 2135 Codice Civile;
- 4) attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante ed attrezzature minime di ristoro per gli utenti della strada annessi agli impianti di distribuzione del carburante; tali attrezzature minime di ristoro dovranno avere una superficie di calpestio non superiore a mq.40;
- 5) piccoli fabbricati in struttura con materiale unitario e coerente con l'ambiente con copertura a falde di superficie massima di mq. 6,00 altezza massima di mt. 2,50 per ricovero attrezzi agricoli e da collocarsi sul territorio.

Sono ammessi altresì in tutto il territorio agricolo gli allevamenti zootecnici alle seguenti condizioni:

- l'insediamento sia ubicato ad una distanza non inferiore a mt. 12,50 dall'abitazione del proprietario e mt. 50,00 dalle abitazioni di terzi;
- se ubicati nel centro aziendale, i fabbricati destinati all'allevamento di cui sopra, concorrono al conteggio del rapporto massimo di copertura ammesso;
- se esterni al centro aziendale devono essere serviti da strada veicolare con adatta attrezzatura per la sosta degli automezzi ed il carico e scarico del bestiame e disporre di una superficie libera complessiva-adequatamente drenata e sistemata - pari almeno a due volte la superficie coperta dell'impianto.

Gli impianti, intesi come strutture, infrastrutture ed attrezzature per l'allevamento di animali di aziende non configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 C.C. non sono ammessi in tutto il territorio agricolo se non previsti espressamente da un Piano Agricolo Zonale (P.A.Z.). In questo caso per la loro realizzazione si dovrà prevedere una superficie libera pari almeno a 2/3 della superficie dell'intero lotto.

La nuova edificazione nelle aree agricole - compresi ampliamenti, sopra-elevazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti - va riferita all'azienda agricola. Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

Il richiedente deve fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari, ecc.; detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura. Tale rapporto massimo è fissato per tutte le aree agricole in 1/3 (un terzo) e comprende tanto i fabbricati destinati tutti od in parte alla residenza rurale, quanto quelli (chiusi od aperti) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti - anche non contigui ed in comuni diversi - componenti l'azienda (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti e di quelli abbandonati) purchè ubicati nei comuni contermini.

La densità fondiaria si calcola, per ogni azienda agraria, al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati - vecchi e nuovi - destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli, anche se compresi nel corpo dell'abitazione.

L' accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria deve risultare da apposito atto di vincolo, regolarmente trascritto, che regoli il trasferimento di cubatura e sancisca la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura.

Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.

La nuova edificazione deve rispettare i seguenti limiti:

- densità fondiaria: indici di cui al dodicesimo comma dell'art. 25 della L.U.R.
- distanza dai confini: minimo mt. 5,00
- confrontanza: minimo mt. 10,00

- le fasce di rispetto previste dal P.R.G. o, in difetto, le disposizioni del D.M. 1/4/68 n. 1404.

I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole o agli impianti di produzione, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità fondiaria, devono rispettare però i limiti di distanza dai confini, confrontanza e fasce di rispetto alla superficie del lotto pertinente.

I locali per il ricovero degli animali, concimaie, depositi di letame ecc., devono rispettare una distanza minima di mt. 12,50 dai locali di abitazione del proprietario e mt. 25,00 dalle abitazioni di terzi.

La concessione per la residenza rurale è rilasciata:

- a) agli imprenditori agricoli riconosciuti come tali ai sensi delle leggi nazionali n. 153/75 e 352/76 e delle leggi regionali n. 27/75 e n. 18/82 anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi ed a chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla precedente lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo.

Tuttavia la concessione può essere rilasciata - previa verifica da parte del Comune di atti notori che documentino l'attività imprenditoriale agricola svolta dal richiedente anche in forma associata ed anche non titolo principale - a coloro che producano, unitamente alla richiesta di concessione, un piano di sviluppo aziendale e la relativa contabilità aziendale. In tal caso la concessione è rilasciata a titolo oneroso e subordinata all'impegno del richiedente di effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti di acquedotto e di fognatura esistenti e previste dal Comune nel triennio ovvero a provvedere con appositi impianti privati qualora non sia possibile intervenire diversamente.

Per i fabbricati delle aziende agricole esistenti, individuate in Piano con la simbologia specifica delle cascine, (fatte salve in ogni caso le norme specifiche per i beni culturali-ambientali) sono consentiti interventi di categ. I, II, III, IV, e V di cui al precedente art. 13. Previa verifica della densità fondiaria ammessa, come previsto al dodicesimo comma del presente articolo, è consentita anche la categ. VII.

E' ammesso altresì il cambio di destinazione d'uso ed il recupero alla residenza rurale di volumi diversamente destinati, compresi i bassi fabbricati, anche extragricoli, purchè chiusi da tutti i lati, se finalizzati all'ampliamento della residenza rurale ovvero ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Se il cambio di destinazione è a favore della residenza rurale tale recupero deve avvenire nei limiti del 20% della superficie residenziale in atto.

Per gli edifici rurali e le attrezzature agricole ubicati in zone improprie o comunque in contrasto con le destinazioni del P.R.G., valgono le disposizioni stabilite per le diverse aree; in difetto di disposizioni particolari detti edifici ed attrezzature dovranno essere convertiti nella destinazione propria dell'area in cui sono ubicati, entro e non oltre il periodo di validità del P.P.A., ove il Comune sia obbligato, che contempla gli interventi che determinano la loro conversione, ivi compresi i progetti di trasferimento di cui all'art. 53 della L.U.R..

Per i fabbricati esistenti nelle aree destinate all'attività agricola che alla data di adozione delle presenti N.T.A. risultino abbandonati, sono ammessi interventi di categ. I, II, III, IV, V, IX, a condizione che siano ridestinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale), alle attività agroturistiche ovvero al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli od altre attività produttive purchè non moleste od inquinanti. Previa verifica della densità fondiaria ammessa sono consentiti anche interventi di categ. VII.

L'abbandono dei fabbricati deve essere segnalato al Comune entro la data di adozione del prossimo P.P.A.. In difetto di segnalazione la destinazione ammessa è solo quella agricola. Per gli edifici rurali esistenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario si richiamano le disposizioni di cui al successivo art. 52.

— Per i fabbricati a destinazione extragricola residenziali e/o produttivi esistenti sulle aree destinate all'attività agricola alla data di adozione delle presenti N.T.A., sono ammessi interventi di categ. I, II, III, IV, IX, con il mantenimento delle destinazioni d'uso in atto. E' consentito altresì "una tantum" il completamento della volumetria esistente nel limite massimo di mq. 40 di superficie utile di calpestio purchè i richiedenti dimostrino, con adeguata documentazione, di essere entrati in possesso dei suddetti fabbricati o loro parti, prima dell'adozione delle presenti N.T.A. e di essere stati continuativamente residenti nell'edificio oggetto di intervento

dalla data succitata e di esserlo al momento della presentazione dell'istanza oppure di averlo utilizzato. Gli interventi di completamento escludono quelli di categ. III e viceversa. L'aumento del 20% della superficie utile prevista dalla categ. III è esteso ai locali comunque destinati purchè chiusi su tutti i lati, completamente fuori terra e di altezza netta non inferiore a mt. 2,50.

Le aree Apa1 ed Apa2 individuate sul territorio agricolo, sono destinate alle attività esistenti connesse con l'esercizio della produttività: le attrezzature in atto sono assoggettate ad interventi di categ. I, II, III, V, IX;; è ammesso comunque l'aumento del 20% della superficie utile esistente limitatamente ai locali comunque destinati, purchè chiusi su tutti i lati completamente fuori terra e di luce netta non inferiore a mt. 2,50.

Un'eventuale diverso utilizzo di porzioni di territorio oggi ricomprese in zona agricola potrà essere proposto solo a mezzo di specifica variante al P.R.G.

ART. 17 - NUCLEI FRAZIONALI (Nf1...8)

Per i nuclei frazionali, come perimetrati nelle tavole di P.R.G. gli interventi edilizi sono così disciplinati:

a) sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di categ. I, II, III, IV, V, e VII purchè quest'ultima categoria riguardi volumetrie in aggiunta (sopraelevazione od ampliamento) a fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. e semprechè l'ampliamento avvenga in subordine al recupero di strutture riutilizzabili e mantenga le caratteristiche formali e tipologiche dei fabbricati esistenti che non siano compresi fra quelli di documento e/o di interesse tipologico di cui alla tavola FS/1.

E' ammesso altresì il cambio di destinazione d'uso ed il recupero a scopi residenziali dei volumi diversamente destinati, compresi bassi fabbricati, anche extragricoli, purchè chiusi da tutti i lati e finalizzati all'ampliamento funzionale delle unità immobiliari in atto delle residenze rurali.

Nell'eseguire interventi di categ. V si debbono conservare le caratteristiche tipologiche ed edilizie in atto e quindi rispettare la volumetria, l'altezza, la confrontanza, gli allineamenti in atto.

Sono comunque ammesse modificazioni della quota di colmo e/o dei tetti per consentire altezze nette regolamentari dei locali; nelle aree di pertinenza, è ammessa "una tantum" e comunque nel rispetto del r/c di cui al punto b), la formazione di tettoie aperte da 2 lati con una superficie massima di mq. 15,00;

b) sulle aree libere che alla data di adozione delle presenti N.T.A. non risultino funzionali (9) a fabbricati preesistenti, sono ammessi interventi di categ. VIII realizzabile su concessione singola, nel rispetto:

- della densità fondiaria massima di 0,60 mc/mq; -
- dell'altezza come da D.M. 2/4/68 n. 1444 art. 8, con un massimo di mt. 9,50;
- della confrontanza come da D.M. 2/4/68 n. 1444 art. 9;

---

(9) Ai fini della presente norma le aree libere si considerano funzionali al fabbricato quando risultano necessarie a verificare la densità fondiaria ammessa.

- degli allineamenti in atto (10) o previsti dal P.R.G. o, in difetto dal D.M. 2/4/68 n. 1444 art. 9, secondo comma;
  - del rapporto di copertura pari a 2/3 dell'area di proprietà;
- L'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei caratteri tipologici e distributivi preesistenti.

c) nei nuclei frazionali sono ammesse le seguenti destinazioni:

- residenza in generale;
- attività distributiva di generi vari a servizio della residenza;
- attività artigianali al servizio della residenza;
- abitazioni ed attrezzature rurali con esclusione degli allevamenti zootecnici industriali;
- servizi ed attrezzature sociali a livello locale.

---

(10) Per un minimo accertamento dell'allineamento in atto si conduce un congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (balconi esclusi) di almeno 3 fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti rispetto a quella che si intende edificare (e comunque compresa in un raggio di mt. 100) e prospiciente il medesimo ciglio stradale.

ART. 18 - NUCLEI RURALI (Nr1...6)

Per i Nuclei rurali specificatamente perimetrati nelle tavole 3p/b e 3p/c di P.R.G. gli interventi vengono così disciplinati:

- a) sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di categ. I, II, III, IV, V e IX. E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ed il recupero a scopi residenziali di volumi diversamente destinati, compresi bassi fabbricati anche extragricoli, purchè chiusi da tutti i lati e finalizzati all'ampliamento funzionale delle unità immobiliari in atto della residenza rurale, o già rurale. Sono consentite variazioni delle altezze interne dei locali per raggiungere i minimi di legge e conseguentemente le variazioni della quota di colmo del tetto onde non variarne la pendenza e favorire il mantenimento delle caratteristiche tipologiche in atto, ovvero garantiscano la congruità con la tipologia dei tetti limitrofi e siano fatti salvi i diritti dei terzi a norma del Codice Civile;
- b) le aree libere alla data di adozione delle presenti N.T.A., sono inedificabili a scopi extraagricoli; se appartenenti a centri aziendali esistenti o di nuova formazione, concorrono alla verifica della densità fondiaria ammessa per le aree agricole e possono essere edificate nel rispetto delle norme fissate per le aziende agricole di nuovo impianto, fatta eccezione per gli allineamenti stradali per i quali si osservano le indicazioni di P.R.G. ovvero gli allineamenti in atto o, in mancanza, le disposizioni del D.M. 2/4/68 n. 1444 art. 9, secondo comma; in dette aree è comunque consentita la realizzazione e manutenzione, di tettoie aperte da 3 lati con una superficie massima di mq. 15,00 e nonchè sia rispettato il r/c di 2/3 rispetto all'area di lotto - l'altezza max dei fabbricati agricoli non potrà superare i mt. 9, la distanza dai confini non potrà essere inferiore a mt. 5; la tipologia dei fabbricati dovrà essere coerente con le preesistenze volumetriche ed urbanistiche dei vecchi nuclei;
- c) le destinazioni ammesse sono:
- residenza in generale;
  - abitazione ed attrezzature rurali (compresi nuovi centri aziendali);
  - servizi ed attrezzature sociali a livello locale;
  - attività artigianali di servizio ed attività commerciali.

ART. 19 - AREE DI COMPLETAMENTO DI VECCHI NUCLEI ESISTENTI  
(Ac8a/b - 10...19)

Nelle aree di completamento, sul territorio agricolo, il P.R.G. privilegia gli interventi di categ. VII pur consentendo interventi di categ. I, II, III, IV e V sul patrimonio edilizio esistente.

Fatta salva la facoltà del Comune di richiedere, in sede di P.P.A., la preventiva formazione di S.U.E., gli interventi di categ. VII possono avvenire anche su concessione singola.

Gli interventi edilizi riguardanti sia la residenza che le attività commerciali e artigianali, dovranno rispettare:

- gli allineamenti stradali stabiliti dal P.R.G. ovvero i fili stradali in atto od in via di formazione;
- la densità fondiaria massima di mc/mq 0,70 (11): tale densità esclude la categ. III;
- l'altezza massima di mt. 9,50 con 3 p.f.t. (11) per le aree limitrofe ai nuclei frazionali e mt. 7,00 con 2 p.f.t. per i nuclei rurali;
- la confrontanza di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444 art. 9 punto 2;
- la distanza dai confini pari ad 1/2 dell'altezza con un minimo di mt. 5,00 salvo vincolo con i confinanti che consenta di ridurre e/o annullare dette distanze, pur rispettando complessivamente i limiti fissati;
- garantire aree per parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di nuova volumetria comunque destinata, costituite anche da autorimesse private la cui altezza f.t. (misurata all'estradosso), non superi mt. 2,50, e semprechè il r/c sul lotto edificabile non superi 1/2 e siano rispettati i limiti di cui alle note (5) e (6) dell'art. 13 delle presenti N.T.A..

Negli interventi di completamento, non è consentito aggiungere, alle proprietà esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A., aree inedificate esterne allo scopo di utilizzare la massima volumetria ammessa dal P.R.G..

---

(11) Tale altezza si misura all'intersezione fra le falde e la parete a prospetto rispetto alla quota media del terreno naturale circostante.

La destinazione delle aree di completamento è residenziale. Sono comunque ammesse le attività commerciali ed artigianali di servizio alla residenza: di conseguenza sono ammesse le trasformazioni d'uso purchè compatibili con la destinazione delle aree stesse.

Le aziende agricole esistenti, - all'interno di tali aree -, alla data di adozione delle presenti N.T.A., potranno mantenere la loro attività senza occupare ulteriori aree libere ma con la possibilità di modificare le destinazioni d'uso delle superfici utili di pavimento esistenti; quali previste al comma precedente.

#### ART. 20 - AREE CONSOLIDATE (Ar21 - 22)

Il P.R.G. conferma le aree edificate per le quali sono ammessi, sul patrimonio edilizio esistente, interventi di categ. I, II, III, IV, V e IX.

In sede di interventi di categ. III, la distanza dai confini, è quella prevista dal Codice Civile.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle in atto e pertanto: la residenza, il terziario, l'artigianato di servizio.

E' consentito realizzare, una tantum, un'authorimessa così come previsto alla nota 5 dell' art. 13 delle presenti N.T.A., ed una tettoia aperta da 3 lati con una superficie massima di mq. 15,00, nonchè valga il rispetto della nota 6 del precitato art. 13.

ART. 21 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (Ni4)

Nella predetta area di nuovo impianto, il P.R.G. prevede che l'edificazione avvenga esclusivamente a mezzo di S.U.E., al più articolato in due distinti sub-ambiti in relazione alla presenza del collegamento stradale; gli interventi ammessi sono quelli di categ. VIII.

La destinazione di tali aree è residenziale: sono quindi escluse le attività industriali ed artigianali di produzione e le attività agricole; sono ammesse le attività commerciali e terziarie in genere nonché quelle artigianali di servizio alla residenza.

Nella formazione dei S.U.E. si dovrà rispettare:

- la densità territoriale di mc/mq 0,50;
- l'altezza massima di mt. 8,00 con 2 p.f.t.;
- i limiti di confrontanza di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444 per le zone t.o. di tipo C;
- allineamenti stradali come fissato dal P.R.G. con le precisazioni di cui al successivo art. 52;
- la distanza dai confini del S.U.E. di un minimo di mt.5,00;
- il rapporto di copertura previsto in S.U.E. e comunque non superiore ad 1/8.
- Le caratteristiche tipologiche dovranno essere congruenti con le preesistenze in atto nel nucleo frazionale Nf7, e rispettare in prevalenza i materiali e le organizzazioni urbanistiche.

Gli S.U.E. dovranno prevedere il reperimento di quote di aree destinate a spazi pubblici, come previsto dal punto 1, 1° comma, art. 21 della L.U.R. 56/77 e s.m.i.

ART. 22 - AREA PER IMPIANTO PRODUTTIVO ESISTENTE (Ia4..6)

Gli impianti produttivi esistenti, nelle predette aree, potranno essere interessati da interventi di categ. I, II, IV, V, VII, e IX.

Gli interventi di categ. II, V e VII dovranno rispettare:

- il rapporto massimo di copertura pari ad 1/2 (vedi. art. 13, nota 6);
- la distanza dai confini pari a metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di mt. 5,00, salvo accordo fra i privati confinanti che garantisca la confrontanza, e redatto con scrittura privata fissata da ambo le parti ed indicante il posizionamento dell'immobile.

Per gli interventi di categ. VII si dovrà:

- a) dimostrare che le aree siano servite da strada pubblica e/o privata di uso pubblico;
- b) specificare:
  - le aree destinate a parcheggio privato in misura non inferiore a mq. 4,00 per ogni mq. 100,00 di superficie di calpestio ed il rispetto dell'art. 21 punto 2 della L.U.R.,
  - le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- c) garantire tanto nei confronti delle parti di vecchio impianto che di quelle nuove, adeguato rifornimento idrico;
- d) produrre atti catastali che dimostrino la consistenza della proprietà e che consentano al Sindaco di valutare l'opportunità di utilizzare o meno il frazionamento ulteriore della proprietà stessa anche se ciò avviene in presenza di solo mutamento di destinazione d'uso richiesto ai sensi di legge senza esecuzione di opere murarie od infrastrutturali.

Circa le fasce di arretramento stradale si richiamano, per tutte le categorie di intervento, le disposizioni dell'art. 52 delle presenti N.T.A..

ART. 23 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESISTENTI (Te6-7)

Le aree per attività commerciali e/o artigianali di servizio, già edificate, possono essere oggetto di interventi di categ. III (13), V, VII (13bis) e IX con l'obbligo del mantenimento delle destinazioni terziarie in atto e del loro potenziamento nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- in sede di categ. VII l'altezza max non potrà superare i mt. 10.50 e la superficie coperta 1/3 dell'area del lotto; la superficie complessiva di calpestio non sarà superiore ad 1/2 dell'area di lotto;
- fasce di rispetto stradale previste dal P.R.G. e/o comunque conformi ai disposti di cui al successivo art. 52 delle presenti N.T.A.;
- dotazione di servizi pubblici secondo i disposti dell'art. 21, punto 3, della L.R. n. 56/77;
- parcheggi di uso pubblico in misura non inferiore al 50% della superficie utile destinata alle attività terziarie.

Nelle aree in questione sono ammesse, oltre alle attrezzature commerciali e/o artigianali, le attività residenziali per il proprietario e/o custode ad esse connesse, le cui superfici utili non superino 1/5 la superficie lorda di pavimento delle attività insediate.

ART. 24 - AREE PER DISTRIBUTORI CARBURANTE DA CONFERMARE (Td4-5)

Il P.R.G. conferma le aree delle attrezzature di servizio esistenti quali distributore di carburante, ed attrezzature ad essi connesse.

Gli interventi ammessi sulle attrezzature esistenti sono i seguenti:

- categ. I, II e V per i distributori di carburante e volumi tecnici relativi;
- categ. II, III e V per le attrezzature quali il bar e gli spazi terziari e per le eventuali residenze in atto.

E' consentita la realizzazione minima di ristoro con servizi con una superficie di calpestio non superiore a mq. 40.00.

-----  
(13) Per le porzioni residenziali in atto.

(13bis) L'intervento di categ. VII esclude la categ. III.

ART. 25 - AREA DI NUOVO IMPIANTO PER RILOCALIZZAZIONI  
ARTIGIANALI (P.I.P.)

Le aree di nuovo impianto destinate alla piccola industria e per attività artigianali e terziarie, sono interessate esclusivamente da interventi di categ. VIII, subordinati al S.U.E. esteso all'intera area, il P.I.P. relativo approvato dal Comune in data 21.12.81 con delibera n. 108, stabilisce come debbono essere determinati le destinazioni d'uso, i lotti edificati e/o edificabili, le superfici a servizi, la viabilità.

Con riferimento alle prescrizioni imposte dal P.I.P. si specifica che il rapporto di copertura delle superfici fondiari risulta:

per gli insediamenti artigianali e industriali:

- area costruibile massimo 50% dell'area totale netta;
- area libera minimo 40% dell'area totale netta;
- verde privato minimo 10% dell'area totale netta

per gli insediamenti terziari rispettivamente il 33%, il 30% e il 37%.

Per gli ulteriori aspetti regolamentari si fa riferimento alle disposizioni fornite dall'elaborato del P.I.P. riportante le norme specifiche di attuazione.

Il P.I.P. potrà essere assoggettato a modifiche normative, per il rispetto di quanto previsto all'art. 8, delle presenti N.T.A., semprechè permangano inalterati il perimetro dell'ambito, la quantità complessiva dei servizi e le destinazioni d'uso ammesse dal progetto di S.U.E..

Per l'area destinata dal P.I.P. ad attività autoportuali, eventuali diverse destinazioni d'uso, - preferenzialmente orientate alla realizzazione di servizi ed attività direttamente relazionate alle esigenze del traffico, della grande viabilità e delle comunicazioni - potranno essere contemplate solo in sede di una specifica variante allo strumento esecutivo assunta con contestuale variante al P.R.G., ai sensi degli artt. 17 e 40 della L.R. 56/77.

ART. 26 - AREA PER ATTIVITA' POLIFUNZIONALI DI CARATTERE ARTERIALE (Ta)

Il P.R.G. enuclea un'area unitaria destinata ad attività direttamente connesse con la funzionalità del sistema autostradale ed a servizio della viabilità internazionale: e così come individuato nelle tavole P2 e 3p/b.

L'area di progetto risulta suddivisa in tre sub-aree, secondo quanto illustrato nella tav. 3p/b, ovvero:

- 1) Direz. Esercizio SITAF e caserma Polizia Stradale - Ta/1;
- 2) Area carburanti - Ta/2;
- 3) Area carburanti - Ta/3.

Per le relative specificazioni si considerano prescrittive le indicazioni desumibili dalla D.G.R. 205-21611 del 22.12.1992, in attuazione delle procedure ex art. 81-83 del D.P.R. 616/77. Eventuali modifiche all'assetto dell'area dovranno rispettare le specifiche procedure previste per le opere di interesse statale.

Le tavv. di Piano indicano lo schema viario svincolo "Susa San Giuliano" fra l'autostrada A/32 e le S.S. 24 e 25.

ART. 27 - AREE MILITARI (Am - Am/1)

Il P.R.G. individua un'area militare, Am, necessaria per la rilocalizzazione dei fabbricati, attrezzature, manufatti esistenti nel territorio urbano delle città.

In tale area, in proprietà militare, gli interventi saranno ammessi sulla base di un progetto unitario che dovrà presentare al Comune, l'Amministrazione Statale di competenza.

Gli interventi dovranno rispettare i limiti delle distanze dalle strade quali previsti in P.R.G. od in difetto dal D.M. 2/4/68.

In caso di cessazione dell'uso militare, l'area Am verrà riassorbita in zona agricola, con conseguente riferimento alla specifica normativa di area. Le tavole di piano perimetrano inoltre un'altra area di proprietà militare, Am/1, destinata al tirassegno, che mantiene le proprie destinazioni d'uso; sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di categoria I - II - III, compatibilmente con le leggi e le procedure inerenti i beni militari.

#### ART. 28 - AREA PER ATTIVITA' ESTRATTIVE (Ie)

Il P.R.G. conferma l'area per attività estrattiva in atto e sulla quale vige il diritto di concessione per l'esercizio delle attività estrattive.

In detta area l'edificazione è subordinata al testo della L.R. 69/78 coltivazione di cave e torbiere, all'art. 55 della L.R. 56/77 ed altre norme regionali e statali in materia di estrazione da alvei fluviali; sono comunque ammessi impianti e strutture per il betonaggio e la trasformazione di prodotti connessi all'attività estrattiva.

#### ART. 29 - AREE DI VALORE AMBIENTALE (An1-2-4)

Il P.R.G. definisce di valore ambientale alcune emergenze altimetriche con rocce affioranti ed aree con vegetazione arbustiva in cui intende salvaguardare l'integrità del paesaggio, e per la quale occorre garantire un riordino ambientale.

In dette aree non sono ammessi nuovi insediamenti, però la volumetria conseguente l'applicazione dell'indice di densità fondiaria propria delle aree agricole cui esse appartengono, potrà essere oggetto di trasferimento nelle limitrofe aree agricole con atto di vincolo da trascrivere a favore del Comune.

Sui fabbricati esistenti in dette aree sono ammessi interventi di categ. I, II, III e IV.

I progetti relativi agli interventi di categ. III devono essere sottoposti al preventivo parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.U.R.

ART. 30 - PARCO DELLA BRUNETTA (Pb)

Il complesso è finalizzato alle prevalenti attività colturali e culturali per il tempo libero. Gli interventi ammessi sono quelli di categ. I, II, III e IV sui fabbricati esistenti oltre al recupero delle aree agricole e forestali in atto: sulle aree libere è consentita, su progetto del Comune per l'intera area, la formazione di attrezzature per lo svago e lo sport.

ART. 31 - AREA PER IMPIANTO TECNOLOGICO (It9) (ex cotonificio)

Il P.R.G. definisce quale area per impianto tecnologico quella occupata da centrale elettrica.

Gli interventi ammessi in detta area sono quelli di categ. I, II e VII.

Nel condurre gli interventi suddetti si dovranno rispettare le norme di legge e di regolamento per l'edificazione ed il funzionamento proprio di ciascun impianto, nonchè i limiti di altezza e di confrontanza di cui agli articoli 8 e 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444, i disposti dell'art. 52 delle presenti N.T.A. per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto, gli allineamenti stradali ed i fili stradali in atto e/o in via di formazione.

## PARTE TERZA: IL TERRITORIO URBANO

Il P.R.G., nel territorio urbano, individua in particolare il Centro Urbano costituito anche dalle zone CS e VN, che dichiara quali "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti della legge n. 457/78.

Il centro urbano oltre alle predette aree CS e VN, comprende principalmente:

- l'area per il parco archeologico
- le aree per attività polifunzionali
- le aree di ristrutturazione urbanistica e di completamento limitrofe
- le aree per i servizi ed attrezzature sociali a livello comunale.

Le destinazioni d'uso assegnate dal P.R.G. al Centro Urbano sono quelle residenziali, terziarie pubbliche e private.

ART. 32 - CENTRO STORICO

1. Il P.R.G. individua gli insediamenti compresi nel presunto tracciato delle mura medioevali, di maggior rilievo storico ed architettonico, annotati nella Tav. 3p/a 1:2000, e li definisce quali beni culturali ambientali, Centro Storico (Cs).

Le analisi propedeutiche alla redazione del Progetto Definitivo di P.R.G. individuano classificazioni con caratteri e vocazioni di trasformabilità degli immobili, funzionali ad una articolazione normativa che ne permetta corrette esecuzioni.

Le tavole:

CS/1P Perimetrazione delle unità immobiliari, articolate per sub-aree,

CS/2P Servizi pubblici e privati di interesse pubblico

CS/3P Edifici e complessi di valore storico-artistico e monumentale o di interesse storico-ambientale,

essendo elaborati di indagine, costituiscono comunque elemento di riferimento ai fini progettuali. Sono altresì allegate alla sola Relazione di Piano le tavole Cs/4 e Cs/5 che documentano condizioni in evoluzione, non vincolanti all'applicazione e gestione delle presenti N.T.A..

- La tav. P4 "Interventi prevalenti nel CS" è prescrittiva per gli interventi individuati con particolare simbologia.

2. Le annotazioni relative alle predette classificazioni debbono accompagnare l'istruttoria d'esame per qualsiasi procedura autorizzativa richiesta dalla proprietà, indipendentemente dalle trasformazioni proposte. Tutte le richieste o proposte di trasformazioni che possono avvenire compatibilmente con le destinazioni in atto globalmente individuate nella Tav. CS/1P e tabelle allegate e con quanto prescritto in tav. CS/3P, debbono essere accompagnate da elaborati grafici in scala non inferiore ad 1:200 con una descrizione dei lavori che si intendono eseguire; l'amministrazione comunale rilascia un parere propedeutico sull'ammissibilità dell'intervento, indicando se l'autorizzazione o concessione dovranno essere

condizionate:

- a) a Piano di recupero, con previsioni estese ad aree ad edifici attigui;
- b) a prescrizioni sottoscritte con atto unilaterale d'accettazione da parte della proprietà;
- c) ad accordi o servitù con le proprietà limitrofe;
- d) e nel caso di variazioni a destinazioni d'uso che comprendono dotazioni di attrezzature (in particolare parcheggi) le modalità di reperimento o di monetizzazione degli asservimenti dovuti.

L'autorizzazione o concessione è comunque sempre accompagnata da prescrizioni da rispettare in sede di esecuzione, per le quali è richiesta esplicita corresponsabilizzazione sottoscritta dal progettista e dal direttore dei lavori, contestualmente all'accettazione di cui al precedente punto b).

Le prescrizioni di cui al precedente comma, finalizzate alla qualità artistica ed ambientale, potranno riguardare:

- i materiali, le componenti strutturali e decorative estese non solo alla parte di edificio dove si intende intervenire, ma alla totalità, purchè della stessa proprietà;
- gli arredi fissi esterni e l'"arredo urbano";
- la sistemazione delle aree e dei passaggi interni o dei cortili, anche se asservite ad uso pubblico.

In ogni caso in cui è necessaria una o più approfondita interpretazione degli aspetti distributivi o formali degli interventi richiesti rispetto agli edifici attigui, è prescritta la presentazione di una completa documentazione in scala 1:200, in piante, prospetti e sezioni, estesa anche alle proprietà finitime che concorrono a determinare l'unità filologica, architettonica o ambientale, al cui interno sono previste trasformazioni.

Impregiudicate le procedure imposte dalla legislazione regionale, i progetti redatti dai progettisti a ciò qualificati, sono inviati tramite il Comune alle competenti Sovrintendenze del Piemonte, quando le aree e gli edifici sono vincolati ai sensi delle leggi 1089/1497/39.

3. All'interno ed all'esterno delle sub-aree perimetrata nella tavola CS/1P e comprese nell'ambito CS di cui alla tavola 3P/a, le aree libere devono rimanere inedificate; solo in sede di Piano di recupero è possibile:

- prevedere aumenti di volumetria ed occupazione di aree libere per servizi ed attrezzature pubbliche;

- rendere libera pari o superiore superficie dell'area interna libera preesistente all'intervento proposto.

L'edificabilità delle aree libere non di pertinenza d'uso e/o volumetrica degli edifici esistenti, che comporti coinvolgimento coatto di altre proprietà e realizzazione d'infrastrutture pubbliche o servitù d'uso pubblico è condizionata a P.d.R. o P.P. d'iniziativa pubblica (ancorchè proposto da privati).

L'estensione dello strumento esecutivo è stabilita dall'Amministrazione Comunale in sede di esame delle procedure di ammissibilità di cui al precedente punto 2). La dimensione può coinvolgere anche aree destinate dal P.R.G. a servizi, contigue alle aree ove si intende proporre le trasformazioni.

Le condizioni di cui ai precedenti commi valgono anche per le aree che si rendessero libere a seguito di demolizioni di superfetazioni od a crollo di edifici fatiscenti. Le demolizioni e le eventuali utilizzazioni delle aree rese libere sono condizionati all'autorizzazione alla demolizione; in assenza di tale preventiva autorizzazione e nel caso in cui, a giudizio dell'amministrazione comunale, sia irrealizzabile il ripristino, l'area rimane libera.

Solo per immobili di cui alla categoria C della tavola CS/3P, e ciò in congruenza con la Tav. P4, quando la volumetria interessata alla demolizione e ricostruzione "una tantum" non è superiore a mc 150, la concessione è rilasciata con annessa prescrizione; impregiudicato in ogni caso il diniego della demolizione.

4. Nell'area CS sono ammissibili sugli immobili esistenti opere con intervento diretto (concessione od autorizzazione): ristrutturazione edilizia di tipo "A" di cui alla circolare P.R.G.n° 5/SG/URB del 27.4.1984 potrà essere ammessa solo per gli immobili facenti parte della categ. C di cui alla tav. CS/3P.

Per gli immobili di cui alla categoria A e B della tavola CS/3P sono ammissibili con intervento diretto (autorizzazione) opere edilizie per manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, di cui alla pre citata circolare ed art. 13 delle presenti N.T.A.. La ristrutturazione edilizia è ammissibile con concessione e convenzione, impregiudicate le autorizzazioni richieste per edifici o complessi vincolati.

5. Destinazioni d'uso: le destinazioni d'uso degli immobili compresi nell'area CS sono disciplinate dall'Amministrazione Comunale coerentemente agli indirizzi espressi dal P.R.G. in rapporto a:
- 1) la congruenza delle funzioni richieste con la tipologia dell'edificio;
  - 2) l'opportunità dell'attribuzione di più funzioni allo stesso edificio;
  - 3) la compatibilità con preesistenze di attività affini e con eventuali previsioni di programmi settoriali (commercio, distribuzione, ecc.).
  - 4) in coerenza con quanto già in atto nelle subaree di cui alla tav. CS/1P.

Scelte ed ammissibilità diverse saranno determinate da considerazioni sulla categoria tipologica dell'edificio e da valutazioni di natura igienico-ambientale e socio-economica.

Le destinazioni d'uso specifiche e generali delle aree e dei locali debbono essere indicate negli elaborati di documentazione e di progetto.

E' obiettivo di riqualificazione e sviluppo dell'area CS l'armonizzazione delle eventuali trasformazioni o variazioni di destinazioni d'uso con la permanenza o l'insediamento di nuove residenze.

Ad eccezione degli immobili che potranno essere autorizzati a trasformazioni terziarie della totalità delle superfici utili, solo ai fini di destinazioni funzionalmente unitarie (uffici pubblici, istituti di credito, alberghi) negli altri casi è normalmente ammessa la trasformazione per destinazioni d'uso terziarie (uffici, commercio al minuto attività ricettive e pararicettive) dei soli piani terreni o primi fuori terra e dei volumi con ridotta profondità, maniche semplici senza riscontro d'aria ed esposizione solare sfavorevole anche ai piani superiori.

6. Le condizioni per il rilascio delle autorizzazioni e concessioni debbono prevedere il reperimento delle dotazioni prescritte dalle presenti Norme; per le aree CS le dotazioni di parcheggi possono essere sostituite dalle contribuzioni previste nella deliberazione del consiglio comunale per gli oneri di urbanizzazione e/o monetizzazione.

Nell'area CS è vietato l'insediamento di attività terziarie, anche ricettive e pararicettive, quando ritenute di pregiudizio all'accessibilità e compresenza della residenza

od incompatibili con i caratteri tipologici del tessuto edilizio del centro storico cittadino.

Non sono ammesse di norma attività commerciali al dettaglio con superficie netta superiore ai 300 mq..

Sono escluse dal predetto limite le attività commerciali esistenti, ricettive e pararicettive quando ammissibili, ai sensi del comma precedente. Nuove attività di deposito, stoccaggio, commercio all'ingrosso, devono avere condizioni di accessibilità e dotazioni di parcheggio annesse.

7. In detti ambiti, possono essere inclusi immobili o porzioni di immobili da riservare per edilizia pubblica residenziale.

Nel centro storico, in presenza di P.d.R. estesi anche ad un solo immobile, sono ammessi gli interventi di categ. IV e V fatta eccezione per gli edifici vincolati o vincolabili, per i quali sono consentite le sole operazioni di restauro e risanamento conservativo, ai sensi dell'ottavo comma dell'art. 24 della L.U.R.; gli interventi di categ. IX sono ammessi solo per quanto previsto in tav. P4.

Gli interventi di categ. VI sono ammessi sulla base di S.U.E. di iniziativa pubblica ed esclusivamente per gli immobili segnalati tav. P4.

Il S.U.E. dovrà essere accompagnato da una contestuale variante al P.R.G. per una più appropriata definizione dei parametri di intervento.

Nell'area "CS" tutti gli interventi, seppure in rapporto alle opere eseguite, devono conseguire:

- a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde, e con l'individuazione di parcheggi marginali;
- b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici di carattere storico ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti.

Ciò nel rispetto:

- degli allineamenti in atto a tutela delle cortine edificate preesistenti
- dei portici e le loro caratteristiche formali
- dei ritmi architettonici fra pieni e vuoti
- delle ricorrenze di gronda
- della forma e l'andamento delle falde principali delle coperture
- degli ingressi carrai sulle vie, che comunque dovranno essere progressivamente sostituiti con accessi dalle vie e/o passaggi retrostanti o laterali, ove possibile.

Il ripristino e/o la sostituzione degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici e modanature, zoccoli, infissi, pavimentazioni, ecc.) devono rispettare le forme tradizionali originarie ove di carattere documentario; le tinteggiature esterne dovranno uniformarsi ai colori tradizionali più diffusi nel centro storico.

Le aree inedificabili destinate a pavimentazioni, verde privato, recinzioni, dovranno essere individuate nel progetto, con caratteristiche unitarie di materiali ed in relazione al valore ambientale delle zone.

ART. 33 - NUCLEO URBANO DI VECCHIA FORMAZIONE (VN)

1. E' contraddistinto da una struttura urbana consolidata in epoche diverse con caratteri tipologici ed architettonici eterogenei nei vari comparti: a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7 ed a8 prevalentemente costituiti da tessuto edilizio anteriore al 1900; b1 con tessuto edilizio non caratterizzato tipologicamente, nè per datazione; b2 con edifici posteriori al 1960.
2. Per tutti i comparti valgono le procedure di cui al punto 2) dell'art. 32 per l'area CS ed in particolare per quanto attiene alle modalità di progettazione.
3. Premessa l'opportunità di verifiche con strumenti esecutivi estesi all'intero comparto in presenza d'interventi di ristrutturazione urbanistica (categ. VI), l'Amministrazione Comunale potrà limitarne la dimensione in rapporto alla natura e consistenza dell'intervento proposto e sulla base comunque di uno studio di massima dell'insieme che prefiguri i servizi, predisposti o dal pubblico o dal privato.

Tali interventi non possono modificare la consistenza planovolumetrica prevista e le altezze in atto e dovranno essere preceduti da apposita variante allo strumento urbanistico per una più puntuale definizione degli ambiti di intervento e delle possibilità operative.

Quelli di categ. I, II, III, IV, V e VII (limitatamente al comparto b1) sono ammessi con intervento diretto.

4. Per gli edifici singoli o parti di essi aventi valutazioni di pregio o di interesse tipologico (anche non vincolati ai sensi della legge 1089/39) e così come previsto in tav. BS/1 è consentito operare con interventi di restauro e/o risanamento conservativo.

5. Dovranno inoltre essere rispettate le seguenti prescrizioni generali:

5.1 - nel comparto a1 è ammesso l'intervento di ristrutturazione di tipo B dell'area "Ex-Fera" con ricostruzione di nuovi volumi con cubatura fuori terra pari alla consistenza dell'edificio esistente. Nei nuovi volumi, con destinazione 50% residenziale e 50% terziaria commerciale, dovranno essere riservati spazi per servizi comunali a livello e prospicienti la Piazza d'Armi, in misura non inferiore a mq. 200 utili al netto di servizi.

L'intervento è oggetto di concessione singola in deroga al secondo comma del presente articolo ed i rapporti patrimoniali della proprietà con il Comune sono definti nella convenzione annessa alla concessione;

5.2 - per il comparto a2 è prevista l'attrezzatura delle attuali sedi veicolari ad uso prevalentemente pedonale. Potranno pertanto conseguire a tali sistemazioni nuovi usi degli spazi a livello stradale ed il loro eventuale asservimento ad uso pubblico potrà essere monetizzato a scomputo di oneri d'urbanizzazione conseguenti a trasformazioni proposte da privati;

5.3 - per i comparti a4 ed a5 non sono ammessi interventi di sostituzione, ma solo di ristrutturazione e riqualificazione degli edifici esistenti;

5.4 - gli edifici prospicienti la Piazza del Sole dei comparti a6 ed a7 potranno essere oggetto di rimodellazione unitaria, in sede di progetti unitari attuabili con Piano Particolareggiato. Per il comparto a7 è prescritta la riduzione altimetrica dell'attuale edificio alberghiero, le varianti altimetriche dovranno risultare coerenti con il contesto edilizio circostante. Per il comparto a6 è prescritto il recupero e la riqualificazione dei volumi interni, mantenendo inalterati i caratteri strutturali. Le costruzioni esistenti già sottoposte a ristrutturazioni in palese contrasto ambientale, non potranno essere oggetto di alcune trasformazioni nè cambio di destinazione d'uso se non verranno contestualmente sottoscritti, con atto unilaterale, impegni alle prescrizioni di riqualificazione dettati dall'Amministrazione Comunale.

5.5 - ~~Per il comparto di cui all'art. 32 precedente art. 32 per l'Area CS ed in particolare, per quanto attiene al punto 3 primi 2 commi e punto 4 commi 1° e 3°.~~

ART. 34 - AREE CONSOLIDATE (Ar1 - Ar5...15 - Ar17/1.2...20)

Il P.R.G. conferma le aree edificate per le quali sono ammessi, interventi di categ. I, II, III, IV, V e IX.

La distanza dai confini per gli interventi di categ. III, è quella del Codice Civile.

Le destinazioni d'uso sono riferite a quelle in atto e precisamente: la residenza, il terziario, l'artigianato di servizio.

E' consentito realizzare, una tantum, autorimesse private nella misura di mq. 1/10 mc. di nuova costruzione e così come previsto all'art. 13 precedente, nota 5.

In sede di ristrutturazione edilizia sono ammessi gli interventi specifici di cui alla categ. V e semprechè la trasformazione degli organismi edilizi avvenga nel rispetto delle preesistenze volumetriche e funzionali.

Nell'ambito dell'area Ar5 la modifica della destinazione d'uso di complessi e sedimi militari è subordinata all'osservanza dei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile.

ART. 35 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (Arul...5)

I fabbricati esistenti in dette aree alla data di adozione delle presenti N.T.A., potranno essere interessati da interventi di categ. I, II, III, IV e V.

In particolare per il "comparto 1", in zona Aru5, così come individuato in tav. P3a, è fatto obbligo che gli interventi avvengano su S.U.E. unitario con categ. VI: in tale caso si dovrà verificare che l'altezza massima non superi i mt. 12,00, che il r/c non superi 1/2 della superficie delle aree in proprietà all'atto dell'adozione delle presenti Norme e che la densità territoriale non superi il rapporto preesistente e comunque i 3 mc/mq.

In sede di S.U.E. gli allineamenti dovranno essere congruenti con quanto individuato nella tav. 3p/a di P.R.G.

Le destinazioni d'uso delle zone Arul...5 consentite sono finalizzate alla residenza e ad attività terziarie complementari alla residenza.

Nell'ambito dell'area Arul la modifica della destinazione d'uso dei complessi e dei sedimi militari è subordinata all'osservanza dei modi e dei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile.

---

\* Ar2, Ar3, Ar4, Ar16 sono state eliminate.

ART. 36 - AREE DI COMPLETAMENTO (Ac0,1,2a/b,3,4,5,6,7,9a/b)

Nelle aree di completamento il P.R.G. privilegia gli interventi di categ.VII, pur consentendo gli interventi di cat. II, III, IV, V e VI sul patrimonio edilizio esistente.

Fatta salva la facoltà del Comune di richiedere, in sede di formazione di P.P.A., la preventiva formazione di S.U.E., gli interventi di categ. II, III, IV, V e VII possono avvenire anche su concessione singola; per quelli di categ. VI è obbligatoria la formazione di S.U.E. la cui estensione, di volta in volta concordata con il Comune, dovrà garantire ambiti organici, omogenei ed infrastrutturati.

Gli interventi edilizi riguardanti sia la residenza che le attività commerciali, direzionali, artigianali, dovranno rispettare:

- gli allineamenti stradali stabiliti dal P.R.G. ovvero i fili stradali in atto od in via di formazione, con le prescrizioni di cui al successivo art. 52 delle presenti N.T.A.;
- la densità territoriale di mc/mq 0,65 solo in presenza di S.U.E.;
- la densità fondiaria massima di mc/mq 0,75;
- l'altezza massima di mt. 9,00 e 3 p.f.t.;
- la confrontanza di cui al D.M. 2/4/68 n.1444 art.9;
- la distanza dai confini pari al 1/2 dell'altezza con un minimo di mt.5,00, salvo vincoli con i confinanti che consenta di ridurre e/o annullare dette distanze pur rispettando complessivamente i limiti fissati;
- la garanzia di aree per parcheggio privato nella misura di 1 mq. ogni 10 mc. di nuova volumetria comunque destinata, e così come nel rispetto della nota 5 art. 13 delle N.T.A..

Le attrezzature terziarie in genere, dovranno rispettare il disposto dell'art. 21 punto 3 L.U.R. 56/77.

Negli interventi di completamento a prevalente destinazione residenziale, in assenza di S.U.E., non è consentito aggiungere alle proprietà esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A., aree inedificate, allo scopo di utilizzare la massima volumetria ammessa dal P.R.G..

Nelle aree di completamento, oltre alla residenza ed al commercio, sono ammesse le attività artigianali di servizio e di produzione purchè non rumorose, moleste od inquinanti. Di conseguenza sono ammesse le trasformazioni d'uso purchè compatibili con la destinazione delle aree stesse.

In particolare nelle zone Ac2/a,b, nella fascia sulla S.S. n° 24, sono ammesse attività ricettive al netto dei locali di uso pubblico quali pizzerie.

#### ART. 37 - AREA DI NUOVO IMPIANTO (Ni1)

Nell'area di nuovo impianto Ni1 il P.R.G. prevede che l'edificazione avvenga esclusivamente a mezzo di S.U.E. sull'intera area, gli interventi ammessi sono quelli della categ. VIII.

La destinazione nell'area di nuovo impianto è residenziale; sono quindi escluse le attività industriali ed artigianali di produzione e le attività agricole.

Nella formazione di S.U.E. che dovrà interessare gli insediamenti nella esclusiva porzione prospiciente l'area di completamento, e comunque all'interno del settore circoscritto dalla linea tratteggiata più marcata evidenziata nelle tavole P2 e 3p/a, si dovrà rispettare:

- altezza massima mt. 9 con 3 p.f.t.;
- densità territoriale mc/mq 0,30, con densità fondiaria max pari a mc 0.70/mq;
- limiti di confrontanza di cui all'art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444 per le zone t.o. di tipo C;
- allineamenti stradali come fissati dal P.R.G. con le precisazioni di cui al successivo art. 52;
- fasce di rispetto quali previste nelle tavv. P2 e P3a di P.R.G., fermo restando eventuali maggiori profondità richieste dal nuovo Codice della Strada;
- distanza dal perimetro del S.U.E. con un minimo di mt. 6,00.

La tipologia dei fabbricati dovrà essere prevalentemente coerente con l'ambito di particolare interesse ambientale nel quale si colloca: e le caratteristiche insediative dovranno privilegiare l'accorpamento dei fabbricati, fabbricati che dovranno essere prevalentemente in linea senza particolari alterazioni di sagoma.

Le coperture saranno a tetto con manto di lose.

ART. 38 - AREE ASSOGGETTATE AD EDILIZIA PUBBLICA DA CONFERMARE  
(Ep1-2)

Tali aree, ormai sature in quanto interessate da interventi di P.E.E.P. realizzati, sono assoggettate ad interventi, sui fabbricati esistenti, di categ. II, III, IV, V e IX ed in conformità a quanto previsto in tabella n. 24.

ART. 39 - AREA ASSOGGETTATA A P.E.C.O. DA COMPLETARE (Acp)

Tale area è assoggettata agli interventi residui inseriti nel P.E.C.O. vigente.

ART. 40 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE PER IL COMMERCIO (T1 - T1a))

Il P.R.G. prevede la formazione di due aree per attività terziarie T1 e T1a, in funzione ed al servizio del territorio urbano.

Nell'area T1, oltre alle attività per il commercio al dettaglio, sono ammessi sia la residenza strettamente necessaria all'attività prevista, e comunque l'alloggio del custode o del proprietario con un massimo di 800 mc. in complesso, sia gli uffici per la gestione dell'attività.

L'edificazione, per interventi di categ. VI dovrà avvenire preceduta da S.U.E. di iniziativa privata, e rispettare le seguenti norme:

- rapporto massimo di copertura 1/2 sull'area fondiaria netta;
- densità fondiaria massima: mc/mq 2,00;
- altezza massima: mt. 12,00;
- distanza dai confini: pari a 1/2 altezza fabbricato, con un minimo di mt. 5,00;
- confrontanza: minimo di mt. 10,00;
- distanza dalle strade: come da P.R.G. e comunque nel rispetto del D.M. 2/4/68 n. 1444 art. 9, secondo comma;
- in presenza della categ. VI, deve essere rispettato l'art. 21, punto 3 L.U.R..
- superficie complessiva lorda di calpestio pari al 40% della superficie territoriale dell'area ed all'80% della superficie fondiaria netta (superficie al netto delle aree a servizi).

In premessa alla realizzazione dei vari interventi si dovrà verificare la eventuale presenza di elementi architettonici di pregio da salvaguardare.

I parcheggi privati - in misura da stabilirsi in sede di S.U.E. di iniziativa privata - potranno essere localizzati nell'ambito della superficie coperta, e/o interrati.

Nell'area T1a, oltre alle attività per il commercio, sono ammessi sia la residenza strettamente connessa all'attività prevista, per un massimo di cubatura pari ad 800 mc. (alloggio del custode o del proprietario), sia gli uffici per la gestione dell'attività.

L'attuazione degli interventi, è subordinata alla redazione di un S.U.E. di iniziativa privata, nel rispetto delle seguenti norme:

- rapporto massimo di copertura 1/2 dell'area fondiaria netta;
- densità fondiaria massima: mc/mq. 2.00
- altezza massima: mt. 5.00;

- distanza dai confini: pari ad 1/2 dell'altezza del fabbricato, con un minimo di mt. 5.00;
- confrontanza: minimo di mt. 10.00;
- distanza dalle strade: come indicata al precedente comma 3;
- dotazione di servizi: adeguamento ai disposti dell'art. 21, punto 3, della L.U.R.

Per quanto attiene la regolamentazione degli specifici aspetti progettuali relativi agli interventi nelle aree T1 e T1a, si rimanda a quanto stabilito nel dettaglio in altra parte delle presenti norme. In particolare per le trasformazioni in ambito T1, si richiamano le disposizioni contenute negli artt. 50 e 52.

ART. 41 - AREE PER ATTIVITA' TERZIARIE ESISTENTI DA  
CONFERMARE (Tel-3.4.5)

Le aree per attività commerciali e/o artigianali di servizio già edificate alla data di adozione delle presenti N.T.A., sono assoggettate agli interventi di cat. II, III, V, VII, con obbligo di mantenere le destinazioni in atto e di potenziarle nel rispetto dei seguenti standards:

- densità fondiaria non superiore a mc. 2/mq. per gli interventi ammessi e per l'esistente, ad eccezione di quanto previsto dalla categoria III, per le attività residenziali;
- altezza in atto, con massimo mt. 10,50 per gli interventi di categ. VII;
- la superficie massima di calpestio per le attività commerciali pari al 40% della superficie fondiaria dell'area;
- rapporto di copertura massima pari ad 1/2 rispetto alla superficie fondiaria dell'area;
- fasce di rispetto stradali previste dal P.R.G. e/o comunque conformi ai disposti di cui al successivo art. 52 delle presenti N.T.A.;
- aree di servizio nel rispetto dell'art. 21, punti 1, 2 e 3, L.U.R. 56/77 e s.m.i..

Nelle aree in questione sono ammesse, oltre alle attrezzature commerciali e/o artigianali, le attività residenziali e per uffici in rapporto percentuale pari al 20% della superficie di calpestio delle predette attività terziarie e/o artigianali.

In particolare, nella zona Te4, la superficie lorda di pavimento da destinarsi alla residenza non sarà superiore al 50% della superficie lorda di pavimento complessiva.

ART. 42 - AREA URBANA DI RILOCALIZZAZIONE INDUSTRIALE PER  
ATTIVITA' POLIFUNZIONALI (Aurpl/2)

Il P.R.G. individua un'area di ristrutturazione urbanistica di grande interesse e potenzialità per lo sviluppo dei servizi pubblici e di terziario privato, derivante dalla rilocalizzazione dell'ASSA e di trasformazione dell'area sulla quale insistono insediamenti industriali obsoleti.

Inoltre il P.R.G. la suddivide in 2 zone in quanto l'ambito Aurpl risulta già oggetto di interventi di riuso.

Per la zona Aurp2, prevede le seguenti destinazioni: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, attrezzature socio-culturali, attrezzature ricettive e commerciali, per la residenza e per il terziario in genere.

Sulle aree comprese nel perimetro della zona Aurp2 sono previste le seguenti modalità di riuso:

- In sede di interventi di ristrutturazione urbanistica (categ. VI) limitato all'area compresa fra le due S.S. n. 24 e n. 25 ed attraversata dal Torrente Dora Riparia, subordinata al P.P. esteso all'intera area con contestuale variante per la definizione delle quantità da assegnare alle singole destinazioni, dovrà rispettare i parametri di cui all'apposita scheda nei limiti della densità territoriale di mc/mq 2,00.
- In particolare per interventi di terziario, ad uso uffici, od attività pararicettive (svago ed attività sportive), è fatto obbligo di assicurare l'asservimento ad uso parcheggio di almeno il 50% delle dotazioni prescritte dall'art. 21 della L.R. 56/77, in sedimi esterni od interni ai volumi oggetto di trasformazione.

Tale asservimento è prescritto anche per le attività commerciali al dettaglio.

La viabilità, individuata in Piano Regolatore, e che attraversa longitudinalmente l'area, potrà in sede di S.U.E. essere localizzata in posizione idonea, purchè mantenga il concetto di asse fluviale.

Per gli immobili attualmente compresi in zona Aurpl tra la sede ferroviaria e la S.S. n. 25 sono ammissibili interventi con concessione singola di cui alle categ. II e V (nota 5 art. 13) con variazioni di destinazione d'uso nei seguenti limiti:

- per attività commerciali al dettaglio complessivamente non superiori a mq. 1000 nel rispetto di quanto previsto all'art. 21, punto 3, della L.U.R. n. 56/77.

ART. 43 - AREE URBANE STRATEGICHE PER ATTIVITA' POLIFUNZIONALI  
(Aup1-2)

Il P.R.G. individua due aree di grande interesse e potenzialità per lo sviluppo di attività di servizio e di tipo terziario in genere.

Per tali aree, su iniziativa della P.A., dovrà essere predisposto un progetto complessivo di sistemazione da approvarsi da parte della P.A. quale S.U.E..

In assenza di S.U.E. è consentito operare sui fabbricati esistenti con categ. II e III.

Eventuali nuovi interventi saranno possibili se, a livello di intera area, verranno rispettati i seguenti indici:

- almeno il 50% della superficie territoriale dovrà essere riservata ai servizi per attività pubbliche (strade comprese);
- densità territoriale: mc/mq 1,00;
- altezza massima: mt. 15,00 e 4 p.f.t.;
- distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di mt. 5,00;
- confrontanza pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di mt. 10,00;
- allineamenti previsti dal P.R.G. od in S.U.E. ove non indicati dal P.R.G..

Per l'area Aup1 le attività previste sono le seguenti: verde pubblico attrezzato, parcheggi pubblici, attrezzature socio-culturali, attrezzature ricettive private, residenze private nelle misure necessarie per ricavare alloggi per il personale di custodia.

Per la zona Aup2, si assumono come possibilità operative gli interventi finalizzati ad adeguare le strutture esistenti alle esigenze della Guardia di Finanza per uffici, abitazioni di servizio ed altri spazi connessi alle esigenze dell'Arma.

I S.U.E. dovranno ovviamente essere coerenti con la rilocalizzazione degli impianti militari ed i sedimi dei suddetti saranno indicati nella convenzione da stipularsi con la P.A.

Dovrà comunque essere garantita l'osservanza delle disposizioni degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile.

ART. 44 - IMPIANTI PRODUTTIVI DA CONFERMARE E/O RIORDINARE  
(Ia1...3)

Il P.R.G. individua impianti produttivi esistenti sul territorio urbano che risultano attivi ed inattivi alla data di adozione delle presenti N.T.A. e si suddivide in:

- impianti industriali attivi da confermare (C1 Cottonificio)
- impianti industriali attivi da rilocalizzare (ASSA)
- impianti industriali inattivi da trasformare (IMP, ex Fera).

Per gli impianti produttivi che si confermano, nella loro ubicazione sono ammessi:

- per gli impianti in Ia1, con intervento diretto, le categ. I, II, III, VII e IX con l'avvertenza che non si superi il r/c di 1/2 sul lotto di proprietà, edificato alla data di adozione delle presenti N.T.A., e semprechè sia mantenuta la destinazione d'uso prevalente in atto e non si proceda a frazionamenti catastali anche solo di fatto. In caso di frazionamento catastale degli immobili è fatto obbligo ricorrere al S.U.E. esteso almeno all'area perimetrata dal P.R.G.. Nel calcolo del r/c sono comprese le superfici coperte dei volumi tecnici. Devono inoltre essere rispettate le altezze, le distanze e gli allineamenti in atto, fatte salve le prescrizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/68 n. 1444;

- per gli impianti produttivo-terziari in Ia2 ed Ia3, gli interventi di categ. I, II, III e V sui fabbricati esistenti.

ART. 45 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE ESISTENTI DA  
CONFERMARE (Tdi...3)

Il P.R.G. conferma le aree delle attrezzature di servizio quali distributori di carburante ed attrezzature connesse.

Gli interventi ammessi sulle attrezzature esistenti sono i seguenti:

- categ. I, II e V per i distributori di carburante e volumi tecnici;
- categ. II e III per le attrezzature quali il bar e gli spazi terziari e per le eventuali residenze in atto.

E' consentita la realizzazione minima di ristoro con servizi con una superficie di calpestio non superiore a mq. 40.00.

ART. 46 - BENE CULTURALE AMBIENTALE CON AREA DI RISPETTO (SAN  
SATURNINO - (Bs) - )

Tale bene culturale è sottoposto ad interventi di categ. I e IV.

L'area libera, quale individuata in P.R.G., è inedificabile e da sistemare a verde privato di rispetto.

Gli interventi sull'area, sono sottoposti al preventivo parere della Commissione Regionale art. 91 bis della L.U.R.

ART. 47 - PARCO ARCHEOLOGICO (Pa)

Il complesso di tale ambito è destinato alla fruizione culturale e culturale della zona: gli interventi in esso ammessi, oltre alle riqualificazioni delle aree, sono finalizzati alla valorizzazione delle strutture archeologiche.

In detta area esistono ambiti pubblici e privati: sulle attrezzature pubbliche e spazi connessi valgono le norme di cautela e per esse è ammessa la categ. IV.

Sui fabbricati privati esistenti con destinazioni d'uso ricettiva e residenziale, posti al di fuori dell'ambito soggetto a vincolo archeologico, da subordinarsi al preventivo parere della commissione regionale ex art. 94 bis della L.U.R., sono ammessi interventi di categ. V; sulle aree libere di pertinenza sono consentiti interventi di manutenzione e finalizzati alle opere culturali migliorative.

All'interno dell'ambito a vincolo archeologico - esclusa la zona non edificabile perimetrata sulle tavole P/2 e 3p/a - sugli edifici esistenti, previo parere vincolante della Soprintendenza Archeologica del Piemonte, ai sensi degli artt. 1, 3, 21 della L. 1089/39, sono ammessi interventi di categoria IV con possibilità di modifica di destinazione d'uso in residenza a ricettività.

Con riferimento alle aree di interesse archeologico si precisa infine che sono fatti salvi, anche in carenza di specifiche indicazioni cartografiche, i vincoli imposti ex lege su altre porzioni del territorio comunale: gli interventi ammessi sui fabbricati esistenti (categ. I, II, III, IV) sono sottoposti al parere vincolante della Soprintendenza Archeologica.

Si rammenta infine la necessità di trasmettere alla Soprintendenza, per opportuna conoscenza e valutazione del rischio i progetti di ristrutturazione e di nuova costruzione che prevedano opere di scavo interessanti il centro urbano.

#### ART. 48 - AREA DI VALORE AMBIENTALE (An3)

Il P.R.G. definisce di valore ambientale la zona An3 in cui intende salvaguardare l'integrità del paesaggio, e per la quale occorre garantire un riordino ambientale.

In dette aree non sono ammessi ulteriori nuovi insediamenti.

Per i fabbricati esistenti in detta area di valore ambientale, sono ammessi soltanto interventi di categ. I, II, III e IV.

I progetti relativi agli interventi di categ. III e IV devono essere sottoposti al preventivo parere della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.U.R.

La modifica della destinazione d'uso dei complessi e dei sedimi militari è subordinata all'osservanza dei modi e dei limiti stabiliti dalle leggi che li riguardano ai sensi degli artt. 822 e seguenti del Codice Civile.

#### ART. 49 - AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI (It1...8)

Il P.R.G. definisce aree per impianti tecnologici quelle occupate da:

- cimiteri
- centrali ENEL, AEM, SIP, ITALGAS (16)
- sedimi ferroviari.

Gli interventi ammessi in dette aree sono quelli di categ. I, II, VII, IX e categ. VIII per l'impianto idroelettrico di Pont Ventoux.

Nel condurre gli interventi suddetti si dovranno rispettare le norme di legge e di regolamento per l'edificazione ed il funzionamento proprio di ciascun impianto, nonché i limiti di altezza e di confrontanza di cui agli articoli 8 e 9 del D.M. 2.4.68 n. 1444, i disposti dell'art. 52 delle presenti N.T.A. per quanto specificatamente riguarda le fasce di rispetto, gli allineamenti stradali ed i fili stradali in atto e/o in via di formazione.

-----  
(16) Per le centrali ENEL, AEM, SIP, ITALGAS che si ampliano, occorre verificare il r/c che non potrà superare il 1/2 dell'intera area di proprietà.

## PARTE QUARTA

### VINCOLI, IMPIANTI SPECIALI, ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

#### ART. 50 - AREE E FASCE DI PROTEZIONE IDROGRAFICA

Per i corsi d'acqua naturali ad uso irriguo e non, il P.R.G. individua aree e fasce di protezione idrografica in cui è vietata ogni nuova edificazione ed ogni opera di urbanizzazione relativa, a norma dell'art. 29 della L.R. 56/77.

Sono ammessi tuttavia attrezzature pubbliche e/o private quali percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione, sistemazione a verde attrezzato, gioco e sport (ivi comprese le attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali) e parcheggi, oltre, naturalmente alle opere di protezione e di assestamento idraulico delle sponde e le opere per la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

All'interno del perimetro dei centri abitati, qualora i canali risultino difesi da adeguate opere di protezione, tale distanza si riduce a quella minima stabilita per i confini di proprietà in ciascuna area di P.R.G. e comunque entro un max del 50% rispetto a quanto prescritto al punto 1 art. 29, comma a, della L.U.R. e semprechè non vi sia contrasto con la cartografia di piano regolatore ove ne contempi maggiori dimensioni.

Tutti i fabbricati, compresi quelli rurali, esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. nelle aree e fasce di protezione idrografica comunque definite nel presente articolo, potranno essere interessati esclusivamente da interventi di categ. I, II e III mentre i mutamenti d'uso fra i diversi tipi di insediamento ammissibili sono solo quelli a favore degli usi rurali.

E' consentita l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nelle aree e fasce di protezione idrografica ai fini del calcolo della volumetria edificabile per le abitazioni rurali.

## ART. 51 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle porzioni di territorio comunale soggette a vincolo idrogeologico di cui all'art. 1 R.D. 30/12/1923 n. 3267 non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterare l'equilibrio idrogeologico.

In dette porzioni sono ammessi, i soli interventi di categ. IV e V come contemplati dalle presenti N.T.A. art. 13.

Ogni intervento, compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/1923 n. 3267, è condizionato all'autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale ed il rilascio della concessione o dell'autorizzazione da parte del Sindaco è subordinato alla presentazione del predetto provvedimento autorizzativo.

Sono invece ammesse, nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, sempre previa autorizzazione del Presidente G.R. e previa verifica di compatibilità con i vincoli di tutela ambientale e con i caratteri geomorfologici delle aree, le opere previste da un Piano Territoriale; quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità, quelle attinenti al regime idraulico, alle derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, ad elettrodotti, ad impianti di telecomunicazione e ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi, nel rispetto delle leggi nazionali vigenti.

L'apertura di strade può essere consentita soltanto se ed in quanto al servizio delle attrezzature e degli impianti di cui al precedente comma, nonchè per il normale svolgimento delle attività agro-silvo-pastorali ed estrattive. In tali casi le strade devono essere chiuse al traffico ordinario ed avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Infine, sempre in presenza di vincoli idrogeologici, sono ammessi soltanto interventi di categ. I, II e III sui fabbricati esistenti.

Sempre in presenza di vincoli idrogeologici non sono ammessi mutamenti d'uso fra i diversi tipi di insediamento se non a favore degli usi agricoli.

## ART. 52 - SEDIMI VIARI, FASCE DI RISPETTO, ALLINEAMENTI

Il P.R.G. definisce "sedime viario" la piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, cunette e simili).

I sedimi viari sono considerati esistenti quando risultano, a qualsiasi titolo utilizzati alla data di adozione delle presenti N.T.A., per il passaggio delle persone e/o dei veicoli, ferrovia compresa.

Sono considerati di progetto quei sedimi viari che sono individuati come nuovi tracciati stradali e/o ampliamenti di quelli esistenti, nella cartografia di P.R.G..

Il P.R.G. non considera fra i sedimi viari quelli che oltre ad essere di proprietà privata, gravati o meno di servitù di pubblico passaggio, non raggiungano la dimensione media trasversale di mt. 4,00; analogamente non considera sedimi viari quelli che appartengono alle strade consortili o vicinali la cui larghezza non raggiunge la dimensione media di mt. 4,00.

Per entrambi i casi il P.R.G. stabilisce che convenzionalmente, e solo ai fini della distanza dai cigli, essi vengono assimilati ai lotti di terreni liberi e soggetti, per questo motivo, al rispetto delle distanze dai confini anziché da quelle dei cigli stabiliti dalla legge ovvero precisati dal P.R.G..

Il P.R.G., a norma dell'art. 27 della L.U.R. e Nuovo Codice della Strada prevede per i soli sedimi viari, esistenti e/o in progetto, che ricadono in territorio agricolo, adeguate fasce di rispetto il cui limite opposto al ciglio della strada costituisce limite alla fabbricazione e ciò indipendentemente dal fatto che dette fasce risultino o meno raffigurate nella cartografia di P.R.G.

In difetto di specifiche indicazioni di P.R.G. relative alle fasce di rispetto, il Comune è tenuto a far rispettare i disposti di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444, e del Nuovo Codice della Strada titolo II artt. 16-18 quale modificati dagli artt. 26-28 D.P.R. n. 495/92 e successivo D.P.R. n. 147/93 in presenza di sedimi viari ricadenti in aree agricole ovvero in aree di valore ambientale, ovvero in aree di protezione idrogeologica e di rispetto cimiteriale.

Sempre in difetto di specifiche indicazioni di P.R.G. per gli interventi di categ. VIII, il Comune è tenuto a far rispettare i disposti di cui al D.M. 2/4/68 n. 1444, art. 9, secondo comma, per quei sedimi viari che ricadono nei nuclei frazionali, ovvero rurali, ovvero nelle aree di completamento, ovvero nelle aree per attività industriali e/o artigianali comunque definite, ovvero nelle aree per attrezzature e servizi sociali di interesse comunale e generale e degli impianti tecnologici. Nelle suddette aree, è tenuto a far rispettare il D.M. 2/4/68 n. 1444, mentre per gli interventi di categ. I, II e IV, non sussistono obblighi particolari di allineamento se non quelli che di volta in volta il Comune riterrà opportuno fornire per migliorare le condizioni generali della viabilità.

Nelle fasce di rispetto è vietata ogni nuova edificazione: sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni, recinzioni e sistemazione a verde pubblico e/o privato, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e/o privati, peso pubblico, parchi pubblici nonché impianti per la distribuzione del carburante con relative strutture di servizio (bar, mini-market, impianti di lavaggio, ecc.): questi ultimi sono consentiti nelle fasce di rispetto uguali o superiori a mt. 10,00 e sempre a titolo precario. (17)

Per i fabbricati rurali esistenti in dette fasce di rispetto, sono consentiti interventi di categ. I, II e III, alla condizione che all'atto di effettuare gli interventi di categ. III, si verifichi che l'aumento di volume eventuale, autorizzato "una tantum" dal Comune, non superi il 20% del volume esistente e l'occupazione delle aree libere avvenga al di fuori della fascia di rispetto o sul lato opposto a quello del sedime viario che si intende tutelare; mq. 25 di aumento di superficie utile sono comunque sempre consentiti.

Lungo le linee ferroviarie il P.R.G. non definisce apposite fasce di rispetto, ma richiama integralmente gli articoli 40, 42, 49, 52 e 54 del Titolo III del D.P.R. 11/7/1980 n. 753 "Nuove norme in materia di polizia, sicurezza e regolarità nell'esercizio delle ferrovie e di altri servizi di trasporto attività di terzi in prossimità delle ferrovie".

---

(17) Gli impianti di distribuzione del carburante che ricadono in fasce di rispetto superiori a mt. 10,00 devono destinare a verde di arredo almeno la metà della superficie complessivamente impegnata dall'impianto.

Il P.R.G. non stabilisce fasce di rispetto in parte del centro urbano ma in loro vece prevede alcuni nuovi allineamenti stradali.

Per le strade esistenti il rispetto di detti allineamenti che delimitano aree di inedificabilità, è obbligatorio in assenza di S.U.E. e soltanto per gli interventi edilizi di categ. V e VII con l'avvertenza che qualora nella fascia compresa fra il ciglio del sedime viario, come in precedenza definito, ed il nuovo allineamento, esistano fabbricati o loro parti, gli interventi di categ. V e VII sono ammessi soltanto in presenza di S.U.E.. In tal caso i fili di fabbricazione possono discostarsi dagli allineamenti prefissati dal P.R.G..

Per le strade in progetto i nuovi allineamenti, ove riportati in cartografia hanno carattere indicativo in quanto connessi al tracciato definitivo del nuovo sedime viario e potranno essere ridotti fino a coincidere con il ciglio della nuova strada, in sede di progetto esecutivo della strada stessa o sua parte.

Pertanto gli eventuali fabbricati esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. all'interno dell'allineamento indicato in cartografia di P.R.G. potranno essere oggetto di interventi consentiti per l'area di P.R.G. in cui risultino inseriti.

Il P.R.G. stabilisce infine che in tutto il territorio urbano i fili stradali in atto e/o in via di formazione, siano costituiti dagli attuali cigli che delimitano i sedimi viari esistenti come avanti definiti con l'avvertenza di cui al quarto comma del presente articolo. Per essi e semprechè il P.R.G. non indichi in cartografia nuovi allineamenti stradali, stabilisce che:

- a) per gli interventi di categ. V e VII in assenza di S.U.E., si applichino i disposti di cui al penultimo comma dell'art. 9 D.M. 2/4/68 n. 1444; per gli interventi di categ. V, VI e VII in presenza di S.U.E. si seguano gli allineamenti in atto come precisato nella nota 10 del precedente art. 17;
- b) in presenza degli interventi di categ. I, II, III e IV non si richiede il rispetto di particolari obblighi, fatta salva la facoltà del Comune di imporre arretramenti parziali dei fabbricati esistenti con profondità non superiore a mt. 3,00, allo scopo di migliorare le condizioni generali della viabilità urbana.

Le recinzioni sono ammesse in tutto il territorio comunale con le avvertenze che seguono:

a) nel territorio agricolo al di fuori dei nuclei frazionali, di quelli rurali e delle attività industriali e/o artigianali comunque definite, delle aree per attrezzature esercizi sociali di interesse locale e generale e per gli impianti tecnologici, sono ammesse purchè siano del "tipo a giorno" a trama leggera, di altezza non superiore a mt. 2,50 ed intrecciate con essenze forti a foglia possibilmente caduca. Lo zoccolo è ammesso soltanto per i tratti di recinzione da realizzarsi verso strade pubbliche o suolo pubblico o per la delimitazione di lotti già edificati.

Salvo diverse e contrastanti disposizioni sostenute dagli Enti proprietari del sedime viario su cui dette recinzioni prospettano, che in tal caso prevalgono, e comunque nel rispetto del D.P.R. n. 147/93 art. 1 punto 2<sup>quater</sup>, esse possono essere realizzate a non meno di mt. 3,00 dai cigli dei sedimi viari definiti. In presenza di sedimi viari sia pubblici che privati che non raggiungono la dimensione media trasversale di mt. 4,00 le recinzioni dovranno essere collocate a non meno di mt. 3,00 dall'asse della strada salvo che preesista un'allineamento in atto che il Comune intende confermare ed in tal caso potranno essere collocate sull'allineamento medesimo.

Per garantire una conveniente visibilità ed idoneità di accesso ai veicoli è richiesto, in sede di progetto di recinzione, disporre un ulteriore arretramento dal filo di recinzione in corrispondenza dei passaggi carrai, in misura da definirsi di volta in volta. In presenza di alberature di singolare valore ambientale, esse debbono adattarsi, senza causare danni anche estetici, alle alberature stesse.

Sono ammesse recinzioni a parete piena di differente altezza, solo per il completamento di recinzioni esistenti e dello stesso tipo, nonchè per recinzioni di nuovi centri aziendali rurali, purchè nell'uno come nell'altro caso, si osservino le distanze minime dai cigli stradali richieste dal D.M. 1/4/68 n. 1404 e si curino architettonicamente i parametri esterni delle stesse.

Nel territorio agricolo ma entro i perimetri dei Nuclei frazionali e rurali e nelle aree industriali e/o artigianali comunque definite, sono ammesse le recinzioni di qualsivoglia tipo, di altezza limitata a mt. 2,50 e senza arretramento rispetto agli allineamenti in atto e ciò a giudizio del Comune e comunque nel rispetto delle norme del Codice Civile per quanto non precisato nel Regolamento Edilizio locale. Sono però bandite tutte le recinzioni prefabbricate, sia a parete piena quanto a giorno, che per forma, materiale e colore offendono il buon gusto ed impoveriscono l'ambiente architettonico rurale a cui di norma si riferiscono;

- b) nel territorio urbano le recinzioni (a parete piena con un massimo di altezza di mt. 3,00) sono ammesse esclusivamente nel Centro Storico e V.N.. In tutte le altre zone esse debbono essere a giorno, rispettare l'altezza massima di mt. 2,50, e risultare di foggia semplice armonizzantesi, il più possibile, con le recinzioni già in atto e circostanti.

In presenza di nuovi allineamenti le recinzioni non sono ammesse se non di forma e materiale leggero. In questo caso, a giudizio del Comune, esse possono avanzare rispetto ai nuovi allineamenti previsti qualora preesista un filo delle recinzioni che si intende confermare. In presenza di fili stradali in atto e/o in via di formazione esse debbono essere di volta in volta autorizzate dal Comune previa definizione degli allineamenti stradali da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale lungo i tratti di sedime viario su cui esse fronteggiano.

#### ART. 53 - TRACCIATO DEFINITIVO DELLE STRADE DI P.R.G.

Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G. in accordo, ove del caso, con gli altri enti interessati (ANAS, Amministrazione Provinciale, ecc.). Tali tracciati potranno subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva dagli stessi, pur restando immutata e l'ampiezza fra i margini che delimitano le fasce di rispetto.

I tracciati stradali esistenti che risultano sostituiti da tracciati di progetto, saranno soppressi man mano che verranno realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.

Per quanto concerne il sistema autostradale si fa riferimento, anche in presenza di diverse indicazioni cartografiche, a quanto autorizzato in base alle procedure ex artt. 81 - 82 del D.P.R. n. 616/1977 mediante D.G.R. n. 194-8136 del 29.7.91 e successivamente ratificato con D.M. n. 1783 in data 23.1.92.

#### ART. 54 - AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Il P.R.G. perimetra il limite dei vincoli dei cimiteri esistenti sul territorio.

Nelle aree di rispetto cimiteriale non sono ammesse nuove costruzioni nè ampliamenti di quelle esistenti, salvo per le opere di pertinenza del cimitero stesso; tuttavia è consentita la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati e di colture arboree.

Per i fabbricati, compresi quelli rurali e produttivi, esistenti alla data di adozione delle presenti N.T.A. in dette aree, sono consentiti interventi di categ. I, II, III e IV.

## ART. 55 - STANDARDS E LIVELLO DEI SERVIZI

Il P.R.G. definisce due livelli di attrezzature e di servizi sociali:

- livello comunale,
- interesse generale;

e per ciascun livello definisce differenti standards a seconda delle caratteristiche degli insediamenti e precisamente:

### Livello comunale

- insediamenti residenziali: 25 mq/ab;
- insediamenti commerciali e direzionali: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici (18), se in aree di nuovo impianto: 80% se si tratta di interventi all'interno del Centro Urbano ovvero di interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento;
- insediamenti industriali e/o artigianali: 20% della superficie territoriale dell'area interessata dagli insediamenti stessi.

Nel caso di impianti produttivi che il P.R.G. conferma nella loro ubicazione (sia che si amplino oppure no) la dotazione minima di aree pubbliche si riduce al 10% della superficie fondiaria. Analoga riduzione è prevista per gli interventi nelle aree di riordino e per gli interventi nelle aree industriali e/o artigianali esistenti.

Detti standards devono essere verificati in sede di S.U.E. ovvero nella formazione di P.P.A..

E' sempre facoltà del Comune e per casi eccezionali, chiedere la monetizzazione di quote di aree per servizi, quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle effettive necessità dell'utenza od alla organica distribuzione delle attrezzature e dei servizi sociali sul territorio.

-----

(18) Per gli insediamenti nel CS e VN in sede di interventi di categ. VI e VII la superficie da destinare a parcheggio può essere reperita in apposite attrezzature anche nel sottosuolo.

### Interesse generale

Lo standard minimo per le attrezzature di interesse generale è fissato in 17,5 mq/ab da servire, di cui:

- mq/ab 1,50 da destinare ad attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo (escluse le sedi universitarie);
- mq/ab 1,00 da destinare ad attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere;
- mq/ab 15,00 da destinare a parchi pubblici urbani e comprensoriali.

Per entrambi i livelli, nelle verifiche degli standards in sede di S.U.E., ovvero nella formazione dei P.P.A., possono essere considerate oltre alle aree ed alle attrezzature acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, anche quelle assoggettate o da assoggettarsi ad uso pubblico con atto pubblico da trascriversi a cura dei proprietari.

Le aree di questo tipo non potranno superare i 7 mq/ab.

La convenzione fra il Comune ed i proprietari delle aree suddette deve sancire l'uso pubblico delle attrezzature per un periodo non inferiore a 20 anni, garantire il controllo del Comune sulla gestione delle stesse, stabilire un equo riparto delle spese di gestione e manutenzione fra proprietà privata e Comune.

ART. 56 - ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI A LIVELLO LOCALE IN  
RAPPORTO AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Tanto nel territorio urbano quanto nel territorio agricolo, il P.R.G. conferma le aree destinate alle attrezzature ed ai servizi sociali esistenti pubblici o di interesse pubblico in aree private e dimensiona quelle di progetto (art. 21, punto 1 della L.U.R.) distinguendo queste ultime in:

aree espressamente vincolate: per le quale stabilisce che sono vincolanti la localizzazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie ed il tipo di attrezzatura riportata nelle tabelle allegate;

aree espressamente vincolate a destinazione plurima: per le quali stabilisce che sono vincolanti la localizzazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie complessiva delle aree, i tipi di attrezzatura previsti. E' facoltà del Comune, nel corso di attuazione del P.R.G., in presenza di P.P.A., modificare le superfici parziali indicate dal P.R.G. per ciascun tipo di attrezzatura prevista, oltrechè, evidentemente, di precisarne topograficamente la posizione e la forma al momento dell'attuazione;

aree indirettamente vincolate: per le quali si stabilisce che nelle aree assoggettate a S.U.E. sono vincolanti, oltre alla quantità di superficie complessiva dell'area da dismettere per l'attuazione dei tipi di attrezzature previsti dal P.R.G., anche le superfici parziali delle aree riservate dal P.R.G. ai diversi tipi di attrezzature riportati nelle tabelle allegate.

E' compito del Comune controllare che la perimetrazione definitiva delle aree indirettamente vincolate destinate ai diversi tipi di attrezzatura e servizi sociali avvenga in modo corretto senza pregiudizio per la razionalità dell'ubicazione delle attrezzature previste.

## ART. 57 - ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI DI INTERESSE GENERALE

Il P.R.G. conferma le aree per le attrezzature ed i servizi sociali di interesse generale esistenti e nel rispetto degli standards di cui al precedente art. 55 ne prevede delle nuove.

In sede dei futuri P.P.A. che comprenderanno la realizzazione di tutte o parte delle aree destinate dal P.R.G. ad attrezzature a servizi sociali di interesse generale, sarà compito del Comune effettuare di volta in volta la verifica dimensionale delle aree stesse tenendo conto delle dimensioni effettive dei bacini di utenza per quanto investe il territorio extracomunale.

L'edificazione delle aree per attrezzature e servizi sociali di livello generale, avverrà nel rispetto delle norme di legge e di regolamento specifiche per ogni tipo di attrezzature, fatte salve le disposizioni del D.M. 2.4.68 n. 1444 articoli 8 e 9 per quanto riguarda le altezze e le confrontanze ed i disposti dell'art. 52 delle presenti N.T.A. per quanto riguarda le fasce di rispetto, gli allineamenti stradali ed i fili stradali in atto e/o in via di formazione a seconda che dette attrezzature ricadano in territorio agricolo od in territorio urbano.

Gli interventi ammessi in dette aree sono:

- quelli di categ. I, II, III, IV, V, VI e VII per i fabbricati esistenti, fatte salve le più specifiche prescrizioni di P.R.G. conseguenti alla loro particolare ubicazione od all'eventuale definizione di beni culturali loro attribuita dal P.R.G. stesso;
- quelli di categ. VIII e IX per i tipi di attrezzature e servizi sociali di progetto con la prescrizioni che la categ. IX è ammessa solo quando si renda necessario ottenere aree di risulta per una nuova edificazione.

ART. 58 - PRESUPPOSTI PER L'EDIFICAZIONE E VERIFICA DELLE CONDIZIONI

I presupposti per l'edificazione ed il livello delle attrezzature e dei servizi sociali usufruibili sono considerati non solo se esistenti e funzionanti, ma anche quando vi sia la garanzia della loro realizzazione entro il periodo di validità del P.P.A.

Al fine di rispettare la programmata attuazione degli interventi, il Comune periodicamente verifica lo stato e la realizzazione avanzata o non delle infrastrutture, dei servizi degli insediamenti anche con riferimento al sistema delle comunicazioni e dei trasporti ed alla situazione abitativa.

I presupposti per l'edificazione sono rappresentati dal livello di urbanizzazione cioè: dalle opere di urbanizzazione primaria e dalle opere di urbanizzazione secondaria valutate di volta in volta in ordine alla loro effettiva consistenza e funzionalità in rapporto all'entità dell'intervento richiesto.

ART. 59 - FASCE DI RISPETTO PER DETERMINATI IMPIANTI TECNOLOGICI E PER DETERMINATI IMPIANTI INDUSTRIALI (It)

Per le opere di presa degli acquedotti, i depuratori fognari, le pubbliche discariche e per i fabbricati produttivi esistenti in zona impropria, quali individuati in planimetria, è richiesta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità non inferiore a mt. 25,00, e comunque sempre nel rispetto delle Leggi vigenti, di assoluta inedificabilità, con obbligo di piantumazione di essenze a fogliame non caduco.

Nei confronti degli acquedotti, depuratori e pubbliche discariche devono in ogni caso ritenersi operanti fasce di rispetto di profondità pari rispettivamente a 200 mt. e 100 mt.

Per i depositi coperti e parcheggi dei veicoli per autolinee, in prossimità dei sedimi ferroviari, è fatto obbligo osservare una fascia di rispetto da detti sedimi, ai sensi del D.P.R. 11/7/1980 n. 753.

ART. 60 - BENI CULTURALI ED AMBIENTALI

Il P.R.G. individua come Beni Culturali Ambientali:

- gli edifici già vincolati ai sensi della legge 1089/39;
- gli edifici vincolati o vincolabili, ai sensi dell'art. 4 della legge 1089/39:
  - . edifici quali individuati nel Centro Storico e di cui alla tav. CS3P, fabbricati di valore storico artistico e monumentale
  - . la chiesa di San Saturnino e le aree adiacenti
  - . l'arena romana ed area di pertinenza.

Il P.R.G. ai sensi dell'art. 24, quarto comma, punto a) della L.U.R. stabilisce altresì che gli interventi edilizi riguardanti gli edifici vincolati o vincolabili, non possono accedere la categ. IV, fatti salvi:

- 1) ogni prescrizione più restrittiva dettata dalle presenti N.T.A.;
- 2) l'obiettivo di cui all'ottavo comma dell'art. 24 della L.U.R. relativo alle operazioni di restauro e risanamento conservativo e le aree libere di valore ambientale quali le aree adiacenti a San Saturnino;

Al fine di un efficace controllo sull'applicazione delle prescrizioni contenute nel presente articolo, il P.R.G. stabilisce quanto segue:

- il rilascio della concessione edilizia relativa ad interventi che riguardano aree di elevato valore ambientale ovvero immobili (terreni e fabbricati) che nel presente P.R.G. sono individuati come Beni Culturali Ambientali, vincolati o vincolabili, ovvero per i P.d.R. nel Centro Storico sia subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale di cui all'art. 91 bis della L.U.R.;
- nel caso di interventi che richiedono la sola autorizzazione edilizia, il parere di cui al precedente punto non è necessario.

ART. 61 - ADEGUAMENTO ALLE PRESCRIZIONI DELLA LEGGE 8/8/1985 N. 431

Si richiamano le disposizioni della legge 8/8/1985 n. 431 "Conversione in legge con modificazioni del decreto-legge 27/6/1985 n. 312 recante disposizioni urgenti per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale".

Per le porzioni di territorio ricadenti sotto la normativa della legge 431/85 che risultino già disciplinate dalle presenti N.T.A., prevalgono fra le due disposizioni, quelle più restrittive.

In particolare rientrano tra le disposizioni della Legge 431/85 la zona individuata nella tav. VI con vincolo panoramico e la zona perimetrata in tav. P2 con vincolo ambientale.

ART. 62 - AREA SOGGETTA A VINCOLO AMBIENTALE

L'area soggetta a vincolo ambientale, così come perimetrata sulla tav. P/2, contiene l'area sottoposta a vincolo a sensi L. 1497/39, nel rispetto delle norme specifiche di zona, individua un ambito di particolare interesse che, impone alla progettualità una attenzione qualitativa a carattere prevalentemente architettonico.

ART. 63 - REGOLAMENTAZIONE DELLE AREE INEDIFICABILI ILLUSTRATE SULLE TAVOLE P/2 E 3/P RISPETTO DELLE PRESCRIZIONI DI NATURA IDROGEOLOGICA

L'area delimitata nelle tavv. P2 e 3p/a con la dicitura "aree inedificabili", sono le aree individuate per il loro pregio paesistico e urbanistico e pertanto in esse si impone: la salvaguardia con provvedimenti conservativi, il mantenimento delle aree agricole, l'esclusione di nuova edificazione.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi unicamente interventi di categoria I, II e IV da realizzare con concessione singola.

Preventivamente alla attivazione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie contemplate dal piano dovranno essere verificate condizioni, limitazioni e preclusioni imposte dalle indagini idrogeologiche e geomorfologiche già a disposizione o da predisporre ad approfondimento delle attuali conoscenze.