

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA di BIELLA  
ASL VERCELLI

---

COMUNE di PRAY

---

VARIANTE STRUTTURALE di adeguamento  
del PRGC vigente (DGR 44-20719 del 07.07.1997)  
al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI)

Legge Regionale 5 dicembre 1977, n.56 smi "Tutela e Uso del Suolo", art.17, comma 4

---

Relazione

---

MARZO 2019

---

Dott. Arch. Marco Plata

# Indice

Nota introduttiva pag. 2

Caratteristiche della Variante Strutturale 2016 pag. 2

1. La Variante Strutturale di adeguamento al PAI pag. 2

2. I contenuti della Variante Strutturale pag. 3

3. Il processo di copianificazione e valutazione pag. 3

Allegato 1

Testo delle NTA del PRGC adeguate al PAI pag.6

Allegati cartografici

PRGC Tavola A01, scala 1/2000, marzo 2019

PRGC Tavola A02, scala 1/2000, marzo 2019

PRGC Tavola A03, scala 1/2000, marzo 2019

PRGC Tavola A04, scala 1/2000, marzo 2019

PRGC Tavola A05, scala 1/2000, marzo 2019

PRGC Tavola A06, scala 1/2000, marzo 2019

PRGC Tavola B, scala 1/5000, marzo 2019

## Nota introduttiva

La presente relazione illustra obiettivi e contenuti della Proposta tecnica del Progetto preliminare della Variante Strutturale 2016 al vigente PRGC del Comune di Pray (approvato con DGR 44-20719 del 07.07.1997), redatta, con immediato riferimento ai disposti della LR 56/77smi, art. 17, comma 4, per adeguare lo strumento urbanistico comunale al Piano di assetto idrogeologico (PAI).

L'Amministrazione di Pray, con la Variante Strutturale 2016, intende verificare e aggiornare il quadro della pericolosità geomorfologica, del dissesto idrico e della conseguente idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale, adeguando lo strumento urbanistico vigente, con la definizione puntuale delle invarianti di carattere idrogeologico, al quadro sovraordinato del Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

La Variante Strutturale 2016 si configura, nell'immediato, come elemento basilare di conoscenza del territorio, indispensabile nell'affrontare la riorganizzazione funzionale di alcune parti dello stesso territorio comunale stante la necessità di riallineare, anche sul piano di una reale fattibilità, compatibilità e sostenibilità, sia ambientale che economica, le previsioni, in termini di ricaduta sull'assetto territoriale, contenute nel PRGC vigente, agli effetti della lunga crisi economica subita dal Paese.

Nel processo di governo del territorio comunale, la Variante Strutturale 2016 di adeguamento al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI) rappresenta di conseguenza il primo ed indispensabile passo che l'Amministrazione affronta nell'intraprendere il percorso per riallineare compiutamente lo strumento urbanistico comunale alle indicazioni della pianificazione sovraordinata, definite dal Piano Territoriale Regionale (PTR, approvato con DCR n°122-29783 del 21.07.2011), dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR, approvato con DCR n° 233 - 35836 del 03.10.2017) e dal Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Biella (PTCP, approvato con DCR n°90-34130 del 17.10.2006 e della Variante n.1 approvata con DCR n°60-51347 del 01.12.2010).

## Caratteristiche della Variante Strutturale 2016

### 1. La Variante Strutturale di adeguamento al PAI

La Variante in esame è definita, con riferimento ai disposti della LR 56/77 smi, art.17, comma 4, come "strutturale" in quanto si caratterizza come mero adeguamento del PRGC vigente al Piano di Assetto Idrogeologico (PAI).

Gli elementi di progetto della Variante e le conseguenti azioni progettuali che la caratterizzano, con riferimento alle esigenze di governo del territorio espresse dall'Amministrazione comunale, costituiscono, come detto, il quadro delle invarianti idrogeologiche ed idrauliche, puntualmente esplicitato dalla revisione operata sulla cartografia di PRGC e dallo specifico adeguamento delle NTA, a cui dovranno riferirsi gli adeguamenti agli strumenti di pianificazione territoriale e paesaggistica sovraordinati nonché ai piani settoriali che ne attuano le previsioni.

La Variante Strutturale 2016 è espressamente esclusa dal processo di valutazione VAS in quanto costituisce "... *mero adeguamento al PAI ...*" con riferimento alla LR 56/77 smi, articolo 17, comma 9.

## 2. I contenuti della Variante strutturale

Per quanto concerne le modifiche, cartografiche e normative, introdotte nell'assetto dello strumento urbanistico vigente va evidenziato che la Variante traspone:

- a) Nella cartografia del PRGC, elaborata alle scale 1/2000 (Tavole serie "A") e 1/5000 (Tavola serie "B") le indicazioni derivate dagli "*Studi geologico-tecnici inerenti verifiche di compatibilità idrogeologica ed idraulica del PRGC ai sensi della Circolare n°7/LAP/1996*" e puntualmente cartografati alla Tavola G7-b "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica*", alla scala 1/10.000, dove "Le classi di idoneità utilizzate nella cartografia di sintesi sono state elaborate attenendosi a quanto previsto dalla "*Circolare del Presidente della Giunta regionale n.7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5 Dicembre 1977, N. 56, e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici*".

Per meglio evidenziare la natura dei fattori di rischio insistenti sulle porzioni di territorio non urbanizzate, si è ripartita la classe III - A in ulteriori due sottoclassi (III-A-1 e III-A-2), così come per la classe 3B si sono utilizzate le sottoclassi previste dalla nota illustrativa della Circolare 7LAP/96 (3B2, 3B3 e 3B4)."

- b) Nelle NTA del PRGC vengono introdotti articolati normativi di merito conseguenti al nuovo assetto dello strumento, in sostituzione dell'apparato normativo originario, come dettagliatamente illustrato nell'allegato normativo (con riferimento al testo evidenziato in colore rosso e, per le ulteriori specificazioni introdotte in sede di Conferenza di copianificazione e valutazione, in colore blu) .

## 3. Il processo di copianificazione e valutazione della Variante strutturale

Il processo di copianificazione e valutazione della Variante strutturale al PRGC di adeguamento al PAI, redatta ai sensi della LR 56/77smi, art.17, comma 4, e la cui Proposta tecnica del Progetto preliminare è stata adottata dal comune di Pray con DC n.12 del 22.09.2016, ha preso l'avvio con una prima seduta della 1a Conferenza di copianificazione e valutazione svoltasi in data 01.12.2016.

Alla prima seduta, svoltasi regolarmente, ha fatto seguito la richiesta di alcune integrazioni e precisazioni di carattere geologico, specificate nel verbale della stessa seduta trasmesso con nota prot. n.5747 del 15.12.2016.

Le integrazioni richieste sono state prodotte con nota prot.5904 del 27.12.2016 e sulla base di tali integrazioni e delle richieste emerse nel corso della prima seduta, sono state formulate, in relazione agli adempimenti di cui alla LR 56/77smi, art.15, comma 3, osservazioni, proposte e contributi per la seconda seduta della 1a Conferenza di copianificazione e valutazione.

La seconda seduta, si è svolta in data 01.02.2017 sulla base delle osservazioni, proposte e contributi, condivisi dal Gruppo di lavoro per le Conferenze della Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Est, in data 24.01.2017, e di cui il Comune di Pray ha tenuto conto nella predisposizione del presente Progetto Preliminare e della successiva Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

Nel merito, con tali osservazioni, proposte e contributi si richiedeva al Comune di Pray:

- 1) rispetto alla Documentazione progettuale, preso atto che la Variante strutturale in esame comporta il mero adeguamento al PAI, che nell'atto deliberativo d'adozione del Progetto Preliminare venisse espressamente dichiarato che la Variante stessa *“non contiene modificazioni urbanistiche di alcun genere, se non quelle consequenziali all'adeguamento stesso”*; che le modifiche normative, apportate in sede di adozione della Proposta Tecnica del Progetto Preliminare (PTPP), venissero indicate *“nella Relazione illustrativa tutte le modificazioni apportate alle norme”*; che la Relazione Geologico Tecnica riportasse la puntuale individuazione delle aree relative alle schede monografiche, oltre a quanto richiesto dal Settore Tecnico Regionale BI-VC; che venissero eliminate le discrasie riscontrate tra le date riportate sugli elaborati e quanto deliberato;
- 2) rispetto agli aspetti di carattere geologico, acquisito il contributo redatto dal Settore Tecnico Regionale BI-VC, trasmesso con nota prot.4241/A815A del 72.01.2017, che venissero assunti gli approfondimenti di dettaglio e operati i necessari aggiornamenti ed integrazioni;
- 3) rispetto alla cartografia, assunto il contributo espresso dal Settore Tecnico BI-VC, con la citata nota alla voce *“Prescrizioni Generali”*, venissero precisati i riferimenti normativi relativi alla fascia di rispetto dei corsi d'acqua pubblici e demaniali, sia nelle NTA che in legenda delle tavole di PRGC, che, di conseguenza, viene riferita al RD 523 del 1904;
- 4) rispetto alle NTA, che il testo dell'articolo 1.1.4 venisse integrato con i riferimenti regionali relativi alle DGR n.11-13058 del 19.01.2010 e DGR n.4-3084 del 12.12.2011, e il testo dell'articolo 4.2.1, punto 3, in relazione al richiamo della LR 56/77smi art.31, venisse integrato con il riferimento di cui al punto 1 dell'ottavo capoverso del capitolo 7.1 dell'allegato A) alla DGR n.64-7417 del 2014, così come modificata dalla DGR n.18-2555 del 2015 (Allegato 1);
- 5) in conclusione, la Direzione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Copianificazione Urbanistica Area Nord-Est, invitava l'Amministrazione Comunale, nel predisporre il Progetto Preliminare, a tenere in debita considerazione le osservazioni, proposte e richieste di chiarimenti contenute nel Parere regionale, sopra riassunti, anche al fine di semplificare l'istruttoria di merito della successiva Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

Il Progetto Preliminare, adottato con DCC 01 in data 23.02.2018, è stato pubblicato, nelle forme di legge, in data 01.03.2018 e nel periodo di pubblicazione sono pervenute n.5 osservazioni che sono state integralmente accolte ed inserite nella Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

L'Amministrazione comunale ha adottato la Proposta Tecnica del Progetto Definitivo in data 28.09.2018 con DCC n.24 e convocato la prima riunione della seconda conferenza di copianificazione e valutazione per il giorno 29.11.2018.

A seguito della prima riunione l'Amministrazione comunale ha provveduto con DCC n.33 in data 21.12.2018 ad adottare, ad integrazione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo, la Relazione idraulica integrativa *“Valutazioni sul rischio idraulico del Torrente Sessera a valle del ponte ...”* e la Relazione della Variante Strutturale debitamente aggiornata.

L'Amministrazione comunale in data 21.01.2019 con nota prot.277 ha provveduto alla trasmissione degli elaborati e, con la medesima nota, ha convocato la seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione per il giorno 28.02.2019.

Nel corso della seconda seduta della seconda conferenza di copianificazione e valutazione svoltasi il giorno 28.02.2019, a seguito della necessità di provvedere ad ulteriori approfondimenti relativi ad un lotto d'intervento dell'area AIA ed alla introduzione di una classe IIIC su un edificio localizzato sulla sx orografica del Torrente Sessera, a valle del ponte provinciale in località Pianceri, il Sindaco propone la sospensione della conferenza al fine di redigere ed approvare le necessarie integrazioni oltre all'integrale recepimento delle richieste contenute nel parere unico espresso dal Settore Tecnico Regionale con nota prot. n.4203/A1820B del 28.01.2019.

La seconda conferenza di copianificazione e valutazione ha ripreso i lavori il giorno 10.04.2019 con la verifica del corretto adeguamento degli elaborati, normativi e cartografici, alle indicazioni del parere unico espresso dal Settore Tecnico Regionale, concludendosi con l'approvazione della Proposta Tecnica del Progetto Definitivo.

## Allegato 1

**Indice****TITOLO I****NORME GENERALI****CAPITOLO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO**

Art.1.1.1	Finalità	pag. 6
Art.1.1.2	Elaborati cartografici e Norme Tecniche di Attuazione	pag. 6
Art.1.1.3	Applicazione del PRGC e arco temporale di validità	pag. 7
Art.1.1.4	Prescrizioni generali	pag. 8

**CAPITOLO 2° PARAMETRI E DEFINIZIONI**

Art.1.2.1	Parametri Urbanistici	pag. 9
Art.1.2.2	Parametri Edilizi	pag. 10
Art.1.2.3	Definizioni Generali	pag. 15

**TITOLO II****CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO****CAPITOLO 1° TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO**

Art.2.1.1	Norme Generali	pag. 19
Art.2.1.2	Restauro Paesistico	pag. 19
Art.2.1.3	Risanamento Urbanistico Conservativo	pag. 19
Art.2.1.4	Riqualificazione Urbanistica	pag. 20
Art.2.1.5	Ristrutturazione Urbanistica	pag. 20
Art.2.1.6	Nuovo Impianto Urbanistico	pag. 20

**CAPITOLO 2° TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO**

Art.2.2.1	Norme Generali	pag. 21
Art.2.2.2	Manutenzione Ordinaria (MO)	pag. 23
Art.2.2.3	Manutenzione Straordinaria (MS)	pag. 24
Art.2.2.4	Restauro (R)	pag. 26
Art.2.2.5	Risanamento Conservativo (RC)	pag. 28
Art.2.2.6	Ristrutturazione Edilizia tipo A e B (RE1-RE2)	pag. 30
Art.2.2.7	Demolizione senza Ricostruzione	pag. 33
Art.2.2.8	Demolizione con Ricostruzione	pag. 33
Art.2.2.9	Ampliamento o Sopraelevazione	pag. 34
Art.2.2.10	Completamento	pag. 35
Art.2.2.11	Nuova Costruzione di Edifici Residenziali	pag. 35

Art.2.2.12	Nuova Costruzione di Edifici Produttivi, Terziari e Ricettivi	pag. 35
Art.2.2.13	Nuova Costruzione di Edifici Accessori	pag. 35

### CAPITOLO 3° DESTINAZIONE D'USO

Art.2.3.1	Destinazione d'uso	pag. 38
Art.2.3.2	Modifica della destinazione d'uso	pag. 38

### CAPITOLO 4° SISTEMAZIONE DEL SUOLO

Art.2.4.1	Sistemazione del suolo	pag. 40
Art.2.4.2	Decoro ambientale	pag. 40
Art.2.4.3	Recinzione e muri di contenimento	pag. 41
Art.2.4.4	Parcheggi privati, accessi alle autorimesse	pag. 43
Art.2.4.5	Parcheggi pubblici e d'uso pubblico	pag. 44

## TITOLO III CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

---

### CAPITOLO 1° DEFINIZIONI

Art.3.1.1	Classi di destinazione d'uso del suolo e aree omogenee	pag. 47
-----------	--	---------

### CAPITOLO 2° USI PUBBLICI

Art.3.2.1	Aree per servizi e attrezzature pubbliche o di uso pubblico	pag. 49
Art.3.2.2	Aree a servizio degli insediamenti residenziali	pag. 50
Art.3.2.3	Aree a servizio degli insediamenti produttivi, industriali e artigianali	pag. 50
Art.3.2.4	Aree a servizio degli insediamenti commerciali e direzionali	pag. 51
Art.3.2.5	Aree a servizio degli insediamenti ricettivi e per il tempo libero	pag. 52
Art.3.2.6	Aree a servizio delle attrezzature di interesse generale	pag. 53
Art.3.2.7	Aree a servizio degli impianti urbani	pag. 53
Art.3.2.8	Aree a servizio della viabilità su gomma (rete stradale)	pag. 53

### CAPITOLO 3° USI RESIDENZIALI

Art.3.3.1	Norme generali per le aree a destinazione residenziale	pag. 56
Art.3.3.2	Nuclei di Antica Formazione (A)	pag. 58
Art.3.3.3	Edifici di interesse storico, artistico e documentario, individuati	

---

	ai sensi delle Leggi 1089/39,1497/39 e L.R. 56/77 smi.	pag. 61
Art.3.3.4	Aree residenziali edificate a capacità insediativa esaurita (Bs)	pag. 62
Art.3.3.5	Aree residenziali di completamento (Bc)	pag. 63
Art.3.3.6	Aree residenziali di ristrutturazione urbanistica (RU)	pag. 64
Art.3.3.7	Aree residenziali di nuova edificazione (C)	pag. 65

#### CAPITOLO 4° USI PRODUTTIVI

Art.3.4.1	Norme generali per le aree a destinazione produttiva	pag. 67
Art.3.4.2	Aree attrezzate di nuovo impianto (AIA)	pag. 68
Art.3.4.3	Aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (Dc)	pag. 70
Art.3.4.4	Impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (Ds)	pag. 73
Art.3.4.5	Aree per impianti produttivi o tecnologici isolati (Di)	pag. 74

#### CAPITOLO 5° USI COMMERCIALI

Art.3.5.1	Norme generali per le aree a destinazione commerciale	pag. 77
Art.3.5.2	Attrezzature commerciali esistenti (Bt)	pag. 78
Art.3.5.3	Aree per attrezzature commerciali di nuovo impianto (Ct)	pag. 79

#### CAPITOLO 6° USI DIREZIONALI

Art.3.6.1	Norme generali per le aree a destinazione direzionale	pag. 82
Art.3.6.2	Attrezzature direzionali esistenti (Bt)	pag. 82
Art.3.6.3	Aree per attrezzature direzionali di nuovo impianto (Ct)	pag. 84

#### CAPITOLO 7° USI RICETTIVI E RICREATIVI

Art.3.7.1	Norme generali per le aree a destinazione ricettiva e ricreativa	pag. 86
Art.3.7.2.	Attrezzature ricettive e ricreative esistenti (Fb)	pag. 87
Art.3.7.3	Aree per attrezzature ricettive-ricreative di nuovo impianto (Fc)	pag. 88

#### CAPITOLO 8° USI AGRICOLI

Art.3.8.1	Norme generali per le Aree a destinazione agricola	pag. 90
Art.3.8.2	Titolarità e modalità per gli interventi in Area agricola	pag. 92
Art.3.8.3	Aree agricole marginali (E1)	pag. 93
Art.3.8.4	Aree a prato stabile e prato-pascolo (E2)	pag. 95
Art.3.8.5	Aree boscate (E3)	pag. 96

Art.3.8.6	Aree a coltivazioni ortofrutticole famigliari (E4)	pag. 97
Art.3.8.7	Vegetazione alveale di fondovalle (E5)	pag. 98
Art.3.8.8	Attrezzature ed impianti zootecnici	pag. 99

#### CAPITOLO 9° USI IMPROPRI

Art.3.9.1	Norme generali per aree e edifici utilizzati in modo improprio	pag.100
-----------	--	---------

### TITOLO IV VINCOLI DI SALVAGUARDIA E TUTELA

---

#### CAPITOLO 1° DEFINIZIONI

Art.4.1.1	Vincoli di salvaguardia e tutela	pag.102
-----------	----------------------------------	---------

#### CAPITOLO 2° VINCOLO IDRO-GEOLOGICO

Art.4.2.1	Natura del vincolo idrogeologico	pag.103
Art.4.2.2	Classe d' idoneità alla utilizzazione urbanistica II (2)	pag.104
Art.4.2.3	Classe d' idoneità alla utilizzazione urbanistica III (3)	pag.104

#### CAPITOLO 3° TUTELA AMBIENTALE

Art.4.3.1	Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)	pag.113
Art.4.3.2	Parchi privati di valore ambientale (V5)	pag.113

#### CAPITOLO 4° FASCE DI RISPETTO

Art.4.4.1	Fascia di rispetto degli impianti urbani	pag.114
Art.4.4.2	Fascia di rispetto da opere di captazione acqua potabile	pag.114
Art.4.4.3	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua	pag.115
Art.4.4.4	Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali	pag.116
Art.4.4.5	Fascia di rispetto di elettrodotti A/T	pag.117
Art.4.4.6	Fascia di rispetto dei gasdotti	pag.117

**TITOLO I**  
NORME GENERALI

---

**CAPITOLO 1° ASPETTI GENERALI DEL PIANO****Art.1.1.1 Finalità**

---

1. Il Comune di Pray esercita la propria competenza in materia di pianificazione e gestione del territorio mediante l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale, con riferimento alla Legge 17 agosto 1942 n.1150 e successive modifiche e integrazioni (smi), alla Legge 28 gennaio 1977 n.10 ed alla Legge Regionale 5 dicembre 1977 n.56 smi, "Tutela ed uso del suolo".
2. Il PRGC, in relazione alla citata LR 56/77 smi, art. 11, persegue i seguenti obiettivi:
  - a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale e delle sue articolazioni sub-comprensoriali ed intercomunali;
  - b) il recupero all'uso sociale del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
  - c) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
  - d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
  - e) l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni del Piano Territoriale;
  - f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
  - g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

**Art.1.1.2 Elaborati cartografici di PRGC e Norme Tecniche di Attuazione**

---

1. Gli elaborati cartografici di PRGC contengono le previsioni in ordine al raggiungimento degli obiettivi di cui al comma 2 del precedente articolo, definendole topograficamente ed indicando puntualmente, su cartografie a varie scale, l'uso del suolo, gli interventi, previsti ed ammessi, le relative modalità di attuazione ed i vincoli di salvaguardia e tutela operanti sul territorio comunale.
2. Le Norme Tecniche di Attuazione (NTA) definiscono normativamente i contenuti delle previsioni di PRGC, dell'uso del suolo, dei vincoli d'intervento, indicati negli elaborati grafici, e precisano le modalità di attuazione del PRGC stesso.
3. La interpretazione degli elaborati cartografici e delle Norme Tecniche di Attuazione del PRGC è affidata, in prima istanza, alla Commissione Igienico-Edilizia sulla base dei seguenti criteri interpretativi:

- a) che in caso di discordanza tra elaborati grafici a scala diversa, si farà riferimento all'elaborato cartografico a scala più dettagliata;
- b) che "le indicazioni grafiche contenute nelle tavole, pongono vere e proprie disposizioni cogenti" (rif. Cons. di Stato 28.10.1980 n.1006) e tali "disposizioni hanno efficacia percettiva immediata" (rif. Cassazione 22.11.1985 n.567);
- c) che in caso di contrasto tra prescrizioni derivate da disposizioni normative nazionali e/o regionali e prescrizioni di PRGC, contenute nelle NTA, le normative sovraordinate prevalgono (rif. legge 62/53);
- d) che l'introduzione di disposizioni normative, nazionali e regionali, successive alla adozione del Progetto preliminare di PRGC, adegua automaticamente le presenti NTA.

#### Art.1.1.3 **Applicazione del PRGC e arco temporale di validità**

---

1. Ogni attività, prevista dal PRGC, che comporta la trasformazione urbanistica del territorio del comune di Pray, compresa l'utilizzazione delle risorse naturali, è subordinata al rilascio di concessione o autorizzazione da parte del Sindaco con riferimento alla LR 56/77 smi, artt. 49, 50, 54, 55 e 56.
2. Fatti salvi i casi previsti dalla legge 10/77, artt. 7 e 9, il rilascio di concessione è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria ed al costo di costruzione, nella quantità e con le modalità previste dalle relative deliberazioni comunali, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 52, e dalle leggi vigenti in materia.
3. Norme e prescrizioni del PRGC hanno efficacia nei confronti di tutti i soggetti, pubblici e privati, che effettuino interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo PRGC.
4. Gli interventi di trasformazione del suolo e di edifici, previsti dal PRGC, in aree sprovviste di opere di urbanizzazione primaria, sono subordinati alla preventiva realizzazione di tali opere a cura dell'Amministrazione comunale o, in subordine, a cura e spesa dell'operatore privato.
5. Gli interventi necessari all'adeguamento normativo in materia di sicurezza, di eliminazione delle barriere architettoniche, di prevenzione degli incendi, di contenimento dei consumi energetici ed ad ogni altro specifico obbligo di legge, sono sempre ammessi, purché realizzati nel rispetto dei caratteri architettonici degli edifici e nel rispetto dell'ambiente.
6. Le previsioni di PRGC sono riferite ad un arco temporale di 10 anni ed ogni loro modificazione sostanziale comporterà l'introduzione di specifiche varianti, nei modi e con le procedure previste alla LR 56/77 smi, art. 17; allo scadere dell'arco temporale di validità del PRGC, l'Amministrazione comunale dovrà provvedere alla revisione del piano stesso.

**Art.1.1.4 Prescrizioni generali**

---

1. Il territorio del Comune di Pray è collocato in Zona 4 di rischio sismico, pertanto la progettazione di tutte le opere di competenza regionale, come individuate alla DGR 23.12.2003 n.64-11402, Allegato B, dovrà tenere conto della vigente normativa antisismica, di cui alle DGR 19.01.2010 n.11-13058 e DGR 12.12.2011 n.4-3084, ed il preliminare studio geologico e geotecnico dovrà consentire la puntuale classificazione dei terreni interessati dall'intervento ai sensi del DM 17/01/2018 (NCT 2018).

## CAPITOLO 2°      PARAMETRI E DEFINIZIONI

Art.1.2.1      **Parametri Urbanistici**

---

1.    **Superficie Territoriale (ST):** Superficie complessiva di un'area interessata dall'intervento pubblico o privato, in attuazione del PRGC, comprese le aree destinate a urbanizzazioni primarie e secondarie e le aree per la viabilità, esistente e prevista.
2.    **Superficie Fondiaria (SF):** Superficie di un'area, di necessaria pertinenza dell'intervento, escluse le aree destinate a urbanizzazioni primarie e secondarie e le aree per la viabilità, esistente e prevista.
3.    **Indice Densità Territoriale (IT) mc/mq:** Rapporto tra il Volume (V) complessivo della edificazione prevista e la Superficie Territoriale (ST) dell'area a cui tale volume si riferisce.
4.    **Indice Densità Fondiaria (IF) mc/mq:** Rapporto tra il Volume (V) complessivo della edificazione prevista e la Superficie Fondiaria (SF) dell'area a cui tale volume si riferisce.
5.    **Indice di Utilizzazione Territoriale (UT) mq/mq :** Rapporto massimo ammesso tra la Superficie Fondiaria (SF) e la Superficie Territoriale (ST) che può essere prevista da uno Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).
6.    **Indice di Utilizzazione Fondiaria (UF) mq/mq :** Rapporto tra la Superficie Utile Lorda (SU) massima edificabile di tutti i piani degli edifici e la Superficie Fondiaria (SF).

---

**Art.1.2.2 Parametri Edilizi**

---

1. **Altezza di un Edificio (H) m.:** E' definita altezza massima di un edificio la misura tra il punto più basso di tutti i prospetti ("attacco al suolo", individuato in relazione alla tipologia insediativa dell'edificio, con le modalità di seguito indicate) e la quota dell'estradosso del solaio, o di altra struttura equivalente, sovrastante l'ultimo piano contenente locali abitabili.

Nel caso di copertura a falda, l'altezza massima viene misurata alla linea di gronda, qualora questa sia posta ad una quota superiore a quella dell'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso vi siano vani abitabili (mansarde), tra il solaio dell'ultimo piano ed il tetto inclinato, l'altezza massima viene misurata nel punto mediano della copertura con criterio di compensazione.

Nel caso di coperture piane, l'altezza massima viene misurata al piano di calpestio del più alto terrazzo di copertura.

L'attacco al suolo di un edificio è identificabile, a seconda delle tipologie insediative dell'edificio, con la quota del marciapiede o, in mancanza, con la quota del tratto di strada prospiciente o dal piano di campagna, in caso questo sia più basso del piano stradale, o con il piano del terreno ad avvenuta sistemazione come da progetto.

Nel caso di strade in pendenza, l'altezza viene misurata in corrispondenza del punto mediano del tratto stradale interessato e, nel caso di edifici prospettanti su più di una strada, l'altezza si misura sulla strada posta al livello più basso.

L'altezza massima va misurata, nel caso di edifici contigui, per ciascun edificio.

L'altezza massima di un edificio deve essere misurata con l'esclusione delle costruzioni accessorie e sovrastrutture per servizi, quali volumi tecnici sporgenti, fino a un massimo di ml 4,00, al di sopra dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano dell'edificio stesso.

Sono escluse dal computo delle altezze le costruzioni speciali ( es: antenne, tralicci, ciminiera, silos, serbatoi, etc...) purché contenute nei limiti tecnici strettamente indispensabili.

L'altezza massima deve rispettare le prescrizioni di PRGC in relazione alle distanze dagli altri fabbricati e dai confini.

2. **Distanza dai Confini (dc) m.:** E' definita dalla distanza, misurata a raggio, tra ogni punto che determina il perimetro esterno dell'edificio, computato con le modalità indicate al successivo punto 9. Superficie Coperta (SC), ed il confine del lotto di pertinenza.
3. **Costruzioni in aderenza o sul confine:** Fatte salve le prescrizioni del Codice Civile sono ammesse le costruzioni in aderenza o sul confine:
- a) previo atto registrato e trascritto tra i proprietari, quando preesiste a confine parete o porzione di parete non finestrata e comunque all'interno della sagoma di tale parete;

b) previo atto registrato e trascritto tra i proprietari, quando venga presentato un progetto unitario per gli edifici da realizzarsi in aderenza; nel caso in cui le costruzioni in aderenza non avvenissero contestualmente, l'edificio costruito a confine dovrà essere realizzato con finitura a prospetto anche sulla testata a confine sulla quale si prevede la successiva costruzione in aderenza;

c) quando la costruzione sia destinata ad usi accessori alla residenza, con altezza non superiore a ml 2,80, per copertura in piano, o a ml 3,00 per copertura inclinata in laterizio e con le prescrizioni di cui all'art.2.2.13 NTA, fatte salve le prescrizioni del Codice Civile in materia di scarichi e vedute.

4. **Distanza dai Cigli Stradali** (ds) m.: E' definita dalla normale tra il ciglio stradale e tutto ciò che costituisce Superficie Coperta (SC), intendendo per ciglio della strada, "la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché tutte le strutture di delimitazione non transitabili ( parapetti, arginelle, e simili)", di cui al DM 1404/68, art. 2.
5. **Distanze Minime tra gli Edifici** (de) m.: E' definita, con le modalità indicate al precedente punto 2., la distanza minima tra edifici su lotti finitimi e tra edifici distinti costruiti nel medesimo lotto.

Nei Nuclei di Antica Formazione (NAF) le distanze minime tra edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

In tutte le altre aree è prescritta la distanza minima, al fine del rispetto della visuale libera tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di ml 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00 e nel caso di prospicienza diretta tra pareti finestrate.

Nel caso in cui entrambe le pareti non comprendano finestre di vani abitabili, ovvero comprendano solamente luci, senza affaccio diretto, di vani non abitabili, con superficie inferiore a mq 8,00, e di servizi igienici, sono ammesse distanze inferiori a ml 10,00 fatte salve le prescrizioni inderogabili di cui al Codice Civile, Sez. VI, art. 873 e sgg..

Quando, nelle proprietà limitrofe vi siano edifici preesistenti, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze sopra previste, il nuovo edificio potrà osservare solo le distanze dai confini pari alla metà della propria altezza, con un minimo inderogabile di ml 5,00, e di ml 10,00 nel caso le preesistenze presentino pareti finestrate.

Negli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione, nel caso di edifici antistanti, con pareti finestrate preesistenti poste a meno di ml 6,00, occorre mantenere il rispetto vicendevole dell'arretramento a ml 10,00 dalle suddette pareti finestrate.

Negli interventi di Ampliamento planimetrico, nel caso di edifici antistanti, con pareti finestrate preesistenti poste alla distanza compresa tra ml 6,00 e ml 10,00, si osserverà la distanza di ml 10,00.

Negli interventi di Sopraelevazione vicendevole è ammesso il mantenimento della distanza esistente, purché l'altezza dell'edificio (H) comprensiva del sopralzo non risulti superiore a ml 10,00.

E' consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con pareti finestrate poste a meno di ml 10,00 da edifici antistanti, con l'esclusione di nuove aperture su tali pareti.

6. **Distanza Minima degli Edifici dai Confini di Proprietà** (dcp) m.: E' definita, con le modalità indicate al precedente punto 2., dalla distanza minima tra l'edificio ed il confine del relativo lotto di pertinenza.

Per tutte le nuove costruzioni esterne al perimetro dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), con l'esclusione degli interventi di Demolizioni con Ricostruzione (art.2.2.8 NTA), dovrà essere osservata una distanza dai confini del lotto di pertinenza pari alla metà dell'altezza degli edifici prospicienti i confini stessi con un minimo di ml 5,00; tale distanza dovrà essere osservata anche dal confine di area omogenea.

Quando nel lotto contiguo a quello interessato dalla nuova costruzione non vi siano edifici a distanza inferiore a ml 5,00 dal confine, si osserveranno le stesse distanze di cui al punto precedente.

Quando nel lotto contiguo vi siano edifici a distanza inferiore a ml 5,00 dal confine, ma corrispondente a quella legittima, ovvero prevista all'epoca della costruzione, il nuovo edificio potrà derogare dalla norma di cui al punto precedente, osservando una uguale distanza dal confine a condizione che:

- a) nessuna delle pareti che si fronteggiano, sia quella esistente sia quella in progetto, presenti finestre (vedute) di vani abitabili;
- b) l'eventuale intercapedine che risulti tra i due edifici non sia in alcun punto inferiore a ml 6,00;
- c) la distanza dal confine del nuovo edificio, se non in aderenza, non sia in alcun punto inferiore a ml 3,00.

Nel caso di edifici posti a meno di ml 5,00 dai confini, per i quali è consentito sopraalzare, la Sopraelevazione deve realizzarsi all'interno del perimetro del fabbricato esistente nel rispetto della distanza minima prescritta, di cui al precedente punto 5, tra pareti finestrate del sopralzo e pareti antistanti.

E' consentito, nel rispetto delle densità volumetriche prescritte, il recupero di volumi esistenti con distanze inferiori a ml 5,00 dai confini, con l'esclusione di nuove aperture su tali fronti.

Nel caso il confine del lotto di pertinenza coincida con il ciglio di una strada, di cui al precedente punto 4. (ds), le distanze minime prescritte e le eventuali deroghe ammissibili sono indicate al successivo art. 3.2.8, punto 3..

7. **Distanza Minima dai Corsi d'Acqua** (dca) m.: E' definita, con le modalità indicate al precedente punto 2., dalla distanza minima tra l'edificio ed il limite della fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Lungo le sponde dei torrenti e dei canali (in uso alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC), è vietata ogni nuova edificazione, oltretché le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio, o, in caso di canali

privati, dal limite della fascia direttamente asservita, di ml 15,00, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 29, comma 1a.

La norma suddetta non si applica nell' ambito degli abitati perimetrati dal PRGC, se adeguatamente difesi da opere di protezione spondale, id., art. 29, comma 4.

Sono escluse da detta norma le opere di cui alla LR 56/77 smi, art.31, e le utilizzazioni di cui alla LR 56/77 smi, art.27, comma 3 (in riferimento all'art. 29, comma 3).

8. **Rapporto di Copertura (RC) %:** Rapporto massimo ammesso tra la Superficie Coperta (SC) e la Superficie Fondiaria (SF).
  
9. **Superficie Coperta (SC) mq:** E' la superficie rappresentata dalla proiezione, su di un piano orizzontale, dell'area racchiusa nel perimetro esterno degli edifici principali e accessori, compresi i corpi chiusi a sbalzo che siano computabili come volumi, i corpi porticati, le tettoie, le logge e tutte le parti aggettanti con sporgenza superiore a ml 1,50.  
  
Sono escluse dal computo:
  - a) le parti aggettanti aperte quali, balconi, frontalini e simili, con sporgenza minore di ml 1,50;
  - b) le attrezzature e gli impianti a cielo aperto;
  - c) le autorimesse interrato per almeno 3/4 della loro altezza lorda ed a condizione che le relative coperture piane siano ricoperte con manto erboso e raccordate al terreno circostante.
  
10. **Superficie Libera del Lotto (SL) mq:** Si ottiene sottraendo dalla Superficie Fondiaria (SF) del lotto la Superficie Coperta dell'Edificio (SC).
  
11. **Superficie Utile Lorda (SU) mq:** Si intende la somma delle superfici di pavimento di tutti i piani utili di un edificio, entro e fuori terra, comprese entro il perimetro esterno delle pareti.

Essa va computata:

- a) al lordo delle murature, tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi e funzionali verticali (vani impianti, ascensori e scale), dei sottotetti abitabili, con le caratteristiche definite al successivo art.1.2.3 punto 15., dei sottotetti anche non abitabili, per la quota eccedente i mq 25 si superficie utile lorda per ogni unità immobiliare, che per consistenza e caratteristiche costruttive (luci, vedute, altezza media interna uguale o superiore a ml 2,40) siano utilizzabili per funzioni accessorie alla residenza come depositi, ripostigli, stenditoi, etc..., e ogni altro locale accessorio per la quota eccedente i mq 25 di superficie utile lorda per ogni unità immobiliare;
- b) al netto delle logge e dei balconi, dei porticati (se inferiori al 20% della superficie utile complessiva), delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche, dei volumi tecnici, dei piani sottotetto, con altezza inferiore ai ml 2,40 e non suscettibili per consistenza e caratteristiche costruttive di concreto sfruttamento per

funzioni accessorie alla residenza, ricavati esclusivamente per ottenere una migliore coibentazione e protezione termica dei locali sottostanti;

c) al netto, per ogni unità immobiliare, dei locali accessori di diretta pertinenza (autorimesse private, depositi, ricovero attrezzi, laboratori ad uso familiare, cantine, solai, etc...), entro i limiti di mq 25 di superficie utile lorda per ogni unità immobiliare, con riferimento al successivo art. 2.2.13 NTA.

12. **Visuale Libera** (df) m.: E' definita dalla normale libera rispetto ad ogni parete con finestre (vedute) di locali abitabili; la norma si applica anche quando, di due edifici prospettanti, uno solo presenti una parete finestrata.

Il parametro di Visuale libera non si applica a locali non abitabili anche se provvisti di luci e aperture, purché queste non consentano visuale e affaccio diretti verso l'esterno.

13. **Volume degli Edifici** (V) mc: E' definito dalla somma dei volumi di tutti i piani dell'edificio, sottotetto utilizzabile compreso, ovvero dalla somma delle superfici lorde utili (SU), di ogni piano, moltiplicate per le altezze di interpiano, misurate tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano inferiore, fino all' estradosso del solaio di copertura.

Sono esclusi dal computo del Volume:

- a) i volumi tecnici, anche emergenti dalla copertura del fabbricato, ovvero i volumi strettamente necessari a contenere e/o consentire l'accesso a parte degli impianti tecnici (idrico, termico, elevatorio, televisivo, di parafulmine, di ventilazione, etc...) con riferimento alla Circolare Ministero LL.PP. in data 31.01.1973 n. 2474;
- b) i piano sottotetto, con altezza inferiore ai ml. 2,40 e non suscettibili per consistenza e caratteristiche costruttive di concreto sfruttamento per funzioni accessorie alla residenza, ricavati esclusivamente per ottenere una migliore coibentazione e protezione termica dei locali sottostanti;

Sono invece compresi nel computo del Volume:

- c) tutti i vani, i locali, gli ambienti e comunque gli spazi coperti chiusi su tutti i lati, esclusi i volumi tecnici di cui alla precedente lettera a), funzionalmente asserviti all'edificio e indipendentemente dalla loro abitabilità;
- d) i piani interrati e/o seminterrati destinati a laboratori, uffici, magazzini, sale riunioni e altri locali agibili permanentemente, anche con presenza discontinua di persone;
- e) i piani interrati e/o seminterrati destinati ad usi annessi alla residenza, anche con permanenza discontinua di persone.

---

**Art.1.2.3 Definizioni Generali**

---

1. **Abitanti Insediabili:** E' il valore riferito agli abitanti teorici insediabili nelle aree con destinazione residenziale, attribuendo ad ogni area omogenea un valore volumetrico massimo realizzabile in relazione alle capacità insediative previste dal PRGC.
2. **Ambito Normativo:** Si intende una porzione limitata del territorio, edificata e non, costituita da una o più aree, puntualmente identificata nelle tavole di PRGC, in cui vigono particolari prescrizioni sulle destinazioni d'uso, sui tipi di intervento, sui relativi parametri qualitativi e quantitativi di edificabilità, sulle modalità di attuazione degli interventi stessi.
3. **Area:** Spazio geografico delimitato e delimitabile in cui si svolgono determinati processi fisico-naturali, insediativi e sociali, topograficamente individuata dalle tavole di PRGC e catastalmente precisabile.
4. **Area Urbanizzata:** Si definisce tale l'area in cui, con riferimento alle previsioni di PRGC, è consentita l'edificazione, dotata almeno delle seguenti opere di urbanizzazione:
  - a) sistema viario pedonale e/o veicolare per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio non inferiori a mq 1 ogni 10 mc di costruzione (rif. leggi 1150/42, art. 41-sexies, e 122/89, art. 2);
  - b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a fare fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
  - c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta di nuovo carico urbanistico;
  - d) impianto di pubblica illuminazione per il sistema viario principale;
  - e) impianto di distribuzione di energia elettrica.
5. **Confine Stradale:** Limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o dalla cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.
6. **Destinazione d'Uso:** E' quella indicata, con riferimento a quanto previsto dal PRGC, per aree o singoli edifici, nella richiesta di concessione o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici.

Per gli edifici esistenti la destinazione d'uso è quella indicata nella concessione edilizia.

Per le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni la destinazione d'uso è quella individuata in sede di Rilievo Urbanistico e riportata nelle planimetrie di PRGC; nei casi di incertezza o di imprecisione, si farà riferimento alla documentazione catastale (vedi art. 2.3.1, punto 4, NTA).

7. **Edifici Esistenti Costituenti Volume:** Sono quelle costruzioni in cui si identificano spazi interamente delimitati nelle varie direzioni che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, con struttura di tetto e relativo manto di copertura, costruiti anteriormente al 1975.
8. **Locale Abitabile:** E' definito locale abitabile, nell'ambito della residenza, ogni vano facente parte di un'abitazione che riceve aria e luce diretta dall'esterno, con dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto, lasciando il sufficiente spazio per il movimento di una persona, e comunque con superficie netta di pavimento superiore a mq 9,00.  
In ogni altro caso si definisce locale abitabile ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (uffici, negozi, laboratori, ecc.).  
Per ulteriori specificazioni si fa riferimento al DM 5 luglio 1975 ed alla Circolare Ministero LL.PP. 29.01.1967, n.425.
9. **Locale Accessorio:** Si definisce accessorio quel locale non abitabile destinato al servizio di un edificio adibito ad uso residenziale, produttivo e per servizi.
10. **Nucleo Familiare:** E' un insieme di persone, legato da vincoli familiari o di convivenza, formalmente individuato e registrato presso l'anagrafe comunale.
11. **Parete Finestrata:** Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano aperture finestrate (vedute) di locali abitabili, vedi precedente punto 7., che permettono la visibilità ed l'affaccio diretti verso l'esterno.  
Si considerano pareti finestrate, ai fini delle distanze, anche balconi e terrazze.
12. **Piano (dell'Edificio):** Si definisce piano ciascuno dei livelli di un edificio corrispondenti alla quota di un pavimento. Il piano di un edificio viene anche definito, in relazione alla sua quota rispetto al "piano di campagna" (vedi Altezza degli Edifici) come : Interrato, Seminterrato e Fuori Terra.
13. **Piano Abitabile:** Si considera piano abitabile quello che, per caratteristiche tipologiche e parametri igienico edilizi, sia prevalentemente utilizzabile a fini residenziali e la cui utilizzazione non sia, comunque, esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio.
14. **Piani Fuori Terra:** Numero dei piani interamente fuori terra di un edificio, compreso l'eventuale piano a pilotis anche quando questo abbia un'altezza utile ridotta ed inferiore a ml 2,60.
15. **Piano Sottotetto:** Piano compreso tra l'ultimo solaio piano e la copertura dell'edificio; si considera abitabile, con tutti gli effetti ai fini del computo dei volumi edificabili e delle superfici utili lorde, il volume compreso tra l'estradosso dell'ultimo solaio piano e la copertura dell'edificio, quando l'imposta di quest'ultima è uguale o superiore a ml 2,00, rispetto alla quota dell'ultimo solaio e quando la quota interna di ml 2,70 è riscontrabile per almeno il 50% della superficie dell'ultimo solaio.

16. **Sagoma Edificio e Perimetro Edificio:** Si intende per sagoma dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione verticale.  
Si intende per perimetro dell'edificio la linea continua che lo delimita e che determina i dati essenziali per individuarne l'aspetto sul piano di proiezione orizzontale, con la precisazione che sporti, sbalzi, balconi e rientri sulle pareti di perimetro sono ininfluenti ai fini della sua delimitazione.
17. **Unità Edilizia:** Insieme costituito dal singolo edificio e dall'area libera funzionalmente aggregata; essa può essere formata da una o più unità immobiliari.
18. **Unità Immobiliare:** Si intende la porzione minima in cui è suddivisa ogni unità edilizia ai fini catastali; essa può coincidere con l'unità funzionale, costituita dal singolo alloggio, dotata di accesso indipendente e diretto da spazi pubblici o da spazi privati d'uso comune, in cui si svolge in modo definito e autonomo, una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).
19. **Unità di Intervento:** Insieme organico di edifici e di aree libere funzionalmente a questi aggregate, delimitato o meno con strutture fisiche e dotato di accesso diretto o indiretto da vie e spazi pubblici, costituente la dimensione minima in termini di superficie, assetto e forma urbana, richiesta dallo strumento urbanistico generale o particolare al fine di rendere possibile l'intervento di edificazione o trasformazione previsto.
20. **Unità Locale:** E' l'impianto o l'insieme di impianti, situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, negozio, ufficio, ecc.), in cui si effettuano la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.
21. **Volumi Tecnici e Sovrastrutture Tecniche:** Esclusivamente ai fini del calcolo della volumetria ammissibile, si intendono per volumi e sovrastrutture tecniche quelli strettamente necessari a contenere e a consentire l'accesso di quelle parti degli impianti tecnici che non possono trovare luogo entro il corpo dell'edificio.  
Per ulteriori specificazioni si fa riferimento alla Circolare Ministero LL.PP. 31.01.1973, n. 2474.

## **TITOLO II**

### **CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

---

**CAPITOLO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO****Art.2.1.1 Norme Generali**

---

1. I tipi di intervento di carattere urbanistico elencati nel presente capitolo descrivono le modalità con le quali è possibile operare tutte le attività di trasformazione urbanistica sul territorio comunale, nell'ambito del Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC) ai sensi della legislazione, nazionale e regionale, vigente.
2. Gli interventi in oggetto sono classificati, nel presente articolo, per quanto riguarda i loro contenuti qualitativi mentre la loro ammissibilità, per ciascuna area di PRGC, è indicata al successivo TITOLO III.
3. Gli interventi di Nuovo Impianto e di Ristrutturazione Urbanistica sono realizzati solo tramite Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) nei modi e nelle forme previsti dalla LR 56/77 smi.

**Art.2.1.2 Restauro Paesistico**

---

1. Per Restauro Paesistico si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a salvaguardare, recuperare e ripristinare i caratteri peculiari di parti del territorio comunale ( individuate ai sensi della LR 56/77 smi, art. 13, comma 7a) o di specifiche aree, pertinenti agli insediamenti urbani, a nuclei minori, a monumenti isolati, a singoli edifici civili e rurali e a manufatti, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario (di cui alla LR 57/77 smi, art. 24, comma 1.1/.2), riconosciute di pregio paesistico o naturalistico o di interesse storico, ambientale, etnologico e archeologico.

**Art.2.1.3 Risanamento Urbanistico Conservativo**

---

1. Per Risanamento Urbanistico Conservativo si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti al recupero delle parti del tessuto di antico impianto aventi carattere storico-artistico, ambientale o documentario ai sensi della LR 56/77 smi, art.24.

**Art.2.1.4 Riqualificazione Urbanistica**

---

1. Per Riqualificazione Urbanistica si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di parte del territorio urbanizzato, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne le caratteristiche ambientali, senza che sia modificato il tessuto urbanistico-edilizio preesistente.

**Art.2.1.5 Ristrutturazione Urbanistica**

---

1. Per Ristrutturazione Urbanistica si intende il complesso delle operazioni e degli interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi ed infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
2. Tali interventi sono volti a qualificare o a riqualificare l'impianto urbanistico esistente tramite gli interventi descritti al successivo CAPITOLO 2°, con le modalità indicate dalla LR 56/77 smi, art.46.

**Art.2.1.6 Nuovo Impianto Urbanistico**

---

1. Per Nuovo Impianto Urbanistico si intende il complesso di operazioni ed interventi volti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.
2. Tale intervento è ammesso sulle aree già dotate di opere di urbanizzazione primaria o per le quali siano stati assunti impegni formali affinché tale dotazione venga realizzata, nei tempi e con le modalità previsti dalla legislazione vigente.

---

**CAPITOLO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO****Art.2.2.1 Norme Generali**

---

1. I tipi di intervento di carattere edilizio elencati nel presente capitolo descrivono tutti i possibili modi in cui si possono esplicitare le attività di trasformazione edilizia; intendendo per trasformazione tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.
2. I tipi di intervento classificati nei seguenti articoli trovano la loro ammissibilità, per ciascuna area del piano e/o per ogni singolo edificio, nel successivo TITOLO III.
3. I tipi di intervento sui singoli edifici sono classificati tenendo conto dell'entità degli interventi edilizi che vanno dall'episodico al sistematico; pertanto, le opere ed i lavori propri ad ogni tipo di intervento comprendono, anche se non esplicitamente richiamati, quelli del tipo precedente, ad eccezione fatta per il restauro conservativo per il quale sono necessarie particolari cautele anche per interventi di limitata portata.
4. Gli interventi, sia pubblici che privati, devono essere progettati ed eseguiti nel rispetto della legislazione vigente e con particolare riferimento alle norme per:
  - a) la garanzia della pubblica incolumità
  - b) le prescrizioni igienico - sanitarie
  - c) per la tutela dei beni archeologici, architettonici, culturali ed ambientali
  - d) le prescrizioni antincendio
  - e) le prescrizioni antinfortunistiche
  - f) le prescrizioni per la sicurezza degli impianti elettrici
  - g) il contenimento dei consumi energetici
  - h) il superamento delle barriere architettoniche
  - i) il controllo sulle emissioni di sostanze inquinanti
5. La Commissione Igienico Edilizia deve esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti ad autorizzazione o concessione; il rilascio di dette autorizzazioni o concessioni è regolato dalle vigenti leggi nazionali e regionali che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti NTA; in caso di contrasto con norme nazionali o regionali, entrate in vigore anche successivamente alla adozione del PRGC, si intende che le stesse adeguano automaticamente la presente normativa.
6. La Commissione Igienico Edilizia vigila sulla corretta applicazione delle presenti norme, nell'esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti utili ad una loro applicazione attiva e non formalistica.
7. Le seguenti prescrizioni edilizie generali forniscono delle indicazioni valide per tutti gli edifici, evidenziando le eventuali differenziazioni od esclusioni; pertanto gli

interventi ammessi dovranno essere in accordo il dettato normativo e, in particolare, con gli obblighi che dette prescrizioni possono comportare.

8. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di antica formazione, devono essere orientati a salvaguardare i caratteri storico-artistici e/o documentari ed a migliorare le condizioni di attuale abitabilità, preservando i valori architettonici ed edilizi ed eliminando gli aspetti in contrasto con il contesto storico ed ambientale in cui si collocano.
9. Gli interventi sul tessuto edilizio esistente di recente formazione, devono tendere alla sostituzione dei materiali di finitura, in contrasto con i materiali tipici della tradizione locale e/o predominanti nell'intorno, e ad eliminare i manufatti che costituiscono elementi di contrasto con il contesto ambientale in cui si collocano.
10. Gli interventi che comportano trasformazioni o variazioni di qualsiasi genere dell'aspetto, esterno o interno, degli edifici dovranno essere eseguiti e completati a regola d'arte con particolare cura per finiture e decoro delle parti a vista.
11. E' fatto specifico obbligo, almeno per le parti esterne degli edifici, di impiegare i materiali caratteristici o più diffusi, nella tradizione costruttiva locale, ed in particolare :
  - Uso di coppi o di tegole in laterizio modello "Portoghese", di tipo e colore tradizionale, per i manti di copertura dei tetti, nel rispetto dell'impianto originario;
  - Uso e mantenimento dei materiali originari per tutte le facciate esterne e interne (intonaco a raso in tinta unita e colori della tradizione locale), con divieto di intonaci di tipo diverso o di colori anomali, nel rispetto e valorizzazione di tutto l'apparato decorativo dell'edificio e ammettendo rivestimenti esterni in pietra per la zoccolatura fino all'altezza massima di ml 1,50 (fatte salve le preesistenze documentate);
  - Uso di materiali della tradizione costruttiva locale per la pavimentazione di scale esterne, balconi, terrazze e porticati;
  - Uso di tutti i materiali originari per la conservazione o il ripristino dell'intero apparato decorativo esterno e interno e di tutti gli elementi architettonici singoli eventualmente presenti.
12. Gli interventi su edifici di valore storico, artistico o ambientale, sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 o individuati ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, sono regolamentati da tali leggi e limitati esclusivamente a quelli contenuti negli articoli 2.2.2 Manutenzione Ordinaria (MO), 2.2.3 Manutenzione Straordinaria (MS), 2.2.4 Restauro (R) e 2.2.5 Risanamento Conservativo (RC) delle presenti NTA.

---

**Art.2.2.2 Manutenzione Ordinaria (MO)**

---

1. Si intende per Manutenzione Ordinaria qualsiasi intervento che riguardi le opere di riparazione, rinnovo e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio originario, ai sensi della Legge 457/78, art. 31a, e della L.R. 56/77 smi, art. 13, comma 3a.
2. Sono da intendere di Manutenzione Ordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni
  - Pulitura delle facciate;
  - Riparazione e sostituzione di infissi, ringhiere, inferriate conformi all'originale;
  - Ripristino parziale delle tinteggiature, degli intonaci e dei rivestimenti esterni; qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati è consentito di ripristinare i caratteri originali mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate;
  - Riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli;
  - Riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura
  - Riparazione o rinnovo dell'impermeabilizzazione delle coperture piane;
  - Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto;
  - Riparazione, sostituzione ed integrazione di ogni opera relativa agli impianti idrici, compresi gli apparecchi igienici, di riscaldamento e di condizionamento, di smaltimento dei rifiuti solidi e liquidi, di distribuzione del gas, dell'energia elettrica e del telefono, di sollevamento idraulico; purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, nuove aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.
  - E' assimilata agli interventi di Manutenzione Ordinaria, l'installazione, negli edifici esistenti, di impianti solari e di pompe di calore, destinati unicamente alla produzione di acqua calda, sulle coperture degli stessi, ovvero negli spazi liberi privati annessi.
3. L'esecuzione di tali interventi non comporta la richiesta di autorizzazione o di concessione ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.  
Qualora gli interventi di Manutenzione Ordinaria insistano su edifici o tipologie di edifici per i quali il PRGC indica particolari prescrizioni, è fatto obbligo di dare preventiva comunicazione scritta, dell'esecuzione dei lavori, al Sindaco.
4. Nel caso in cui gli interventi di Manutenzione Ordinaria realizzati modifichino i caratteri originali degli edifici, sono considerati di Manutenzione Straordinaria e quindi soggetti ad autorizzazione ai sensi della LR 56/77 smi, art. 56, comma 1a.
5. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

---

**Art.2.2.3 Manutenzione Straordinaria (MS)**

---

1. Si intende per Manutenzione Straordinaria qualsiasi intervento relativo alle opere e alle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso, ai sensi della L.457/78, art.31, comma1b, e della L.R. 56/77 e smi, art.13, comma 3b.
2. La Manutenzione Straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.
3. Sono da intendere di Manutenzione Straordinaria il complesso delle seguenti opere e delle relative prescrizioni :
  - Riordino e rifacimento degli intonaci, dei rivestimenti esterni e della tinteggiatura delle facciate;
  - Riordino delle murature a faccia vista;
  - Ripristino di cornicioni;
  - Rifacimento completo delle coperture;
  - Realizzazione di controsoffittature leggere ed isolamenti termo-acustici;
  - Costruzione, o riattivazione, di comignoli;
  - Sostituzione di alzate e pedate dei corpi scala, quando detti elementi risultino lesionati;
  - Formazione di impianti di riscaldamento;
  - Realizzazione, o rifacimento integrale, delle reti di distribuzione interna degli impianti idrici, igienico-sanitari, termici e di energia elettrica;
  - Realizzazione di servizi igienico-sanitari, nuovi o in aggiunta agli esistenti;
  - L'installazione di blocchi bagno o bagno-cucina, anche con aerazione forzata mediante la costruzione delle relative canne verticali e delle inerenti opere di smaltimento delle acque luride.
  - Sostituzione di parti limitate dei tamponamenti esterni, esclusivamente in casi documentati di pericolo e con l'obbligo di ricostruzione delle stesse nelle loro forme originarie;
  - Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
  - La costruzione di vespai aerati ai piani terra, con particolare riferimento alle parti di destinati all'abitazione;
4. Nel caso di interventi su edifici o manufatti riconosciuti di intrinseco valore storico-artistico e/o documentario, nell'ambito dei beni culturali e ambientali, individuati dal PRGC di cui alla L.R.56/77 smi, art. 24, è fatto obbligo:

- 
- a) di uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale cui l'unità edilizia appartiene;
  - b) di fare uso di materiali, elementi e tecnologie tradizionali;
  - c) di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi esistenti, oppure di provvedere alla loro sostituzione con gli stessi materiali;
  - d) di non alterare il profilo dei tetti;
  - e) di usare, nel caso di sostituzione di elementi costruttivi ed architettonici, forme e modelli uguali a quelli preesistenti;
5. Per gli edifici a destinazione produttiva (industriale - artigianale - agricola) e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, sulla igienicità degli edifici e sulla sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio né mutamento della destinazione d'uso.  
I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.
6. Negli interventi riferiti alle parti esterne degli edifici è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni e materiali con le seguenti eccezioni:
- I materiali costituenti i manti di copertura sono sostituibili esclusivamente per adeguarli ai tipi predominanti nel contesto ambientale a cui l'unità edilizia appartiene;
  - Non sono consentiti manti di copertura in lamiera ondulata a vista, amianto/cemento a vista, materiali plastici, traslucidi, con eccezione per le particolari esigenze riferite esclusivamente agli edifici produttivi, ma sempre in modo da ottenere omogeneità di coperture;
  - La precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto al contesto ambientale e con riferimento ai casi considerati compatibili.
7. Gli interventi di Manutenzione Straordinaria sono assentiti secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite singola autorizzazione, ai sensi della LR 56/77 s.m.i, salvo quando l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi 1089/39 e 1497/39.
8. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

---

**Art.2.2.4      Restauro (R)**

---

1. Per Restauro (R) si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali originari dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso compatibili.  
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed eccezionalmente il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Il Restauro è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione degli edifici e dei manufatti di interesse storico-artistico, ambientale, documentario e delle relative aree esterne ad essi pertinenti e deve essere attuato nel rispetto rigoroso dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi originari.
3. Quando l'intervento riguarda edifici o manufatti soggetti a vincolo ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39, e/o individuati come beni culturali-ambientali, di cui alla L.R.56/77 smi, art. 24, deve essere rivolto principalmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali ed ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni.  
Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.  
Non si esclude, tuttavia, la possibilità di realizzare interventi di Restauro con l'utilizzo di tecniche differenti da quelle del ripristino storico e filologico purché vengano adeguatamente motivati e vengano rispettate le modalità di attuazione disposte dal R.D.23.10.1925 n°2537, art.52.  
Le operazioni di Restauro devono comunque, di norma, rispettare l'aspetto esterno dell'edificio, l'impianto tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative, pur potendo provvedere alle integrazioni occorrenti per renderlo rispondente alle esigenze igieniche e di abitabilità, compatibilmente con le destinazioni d'uso ammesse.  
Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio: possono riguardare le fondazioni, le strutture portanti e le coperture, ma non devono comportare modifiche o alterazioni alle strutture murarie originarie dell'edificio; in tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli eventuali interventi innovativi, distinguendo nettamente tra le opere di consolidamento della struttura originaria (da realizzare con materiali e tecnologie tradizionali) e le opere innovative da realizzarsi con materiali e tecnologie moderne.  
Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo devono essere condotte tutte le necessarie indagini storico-critiche e le prove non distruttive volte ad accertare l'effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio.

4. Sono ammessi, oltre alle opere di Manutenzione Straordinaria, da attuarsi anch'esse con i metodi del Restauro, i seguenti interventi:
  - L'apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse;
  - -Le modifiche interne e lo spostamento di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale originaria dell'edificio;
  - Il consolidamento, con materiali originari, dei rivestimenti, delle decorazioni, degli intonaci esterni, delle murature faccia a vista, degli intonaci interni, quando costituiscono testimonianza di valore storico-artistico e/o documentario;
  - Ripristino dei loggiati;
  - Recupero del disegno originario di facciata;
  - Il consolidamento e rifacimento delle sottomurazioni, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, formazione di vespai, con mantenimento delle forme e dei materiali;
  - Consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti e alterazioni di forma e materiali;
  - Inserimento degli impianti tecnologici senza alterare i caratteri distributivi dell'edificio;
  - Ripristino e consolidamento delle coperture e delle relative strutture di sostegno, con materiali originari, la sostituzione e orditura di nuovi solai, ove sia documentata l'impossibilità di recuperare quelli esistenti, nel rispetto delle altezze originarie;
  - Eliminazione dei corpi aggiunti di epoca recente, di carattere superfetativo, e ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo, esteso all'intera area pertinente all'edificio.
5. Gli interventi di Restauro sono assentiti, secondo i casi ed ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite autorizzazione o concessione singola.
6. Gli interventi su edifici o aree vincolate ai sensi delle Leggi 1089/39, 1497/39 e individuati ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, sono sottoposti a parere preventivo dei competenti organi regionali e statali.
7. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

---

**Art.2.2.5 Risanamento Conservativo (RC)**

---

1. Per Risanamento Conservativo si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove, con esse compatibili.  
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.
2. Il Risanamento Conservativo è finalizzato principalmente al recupero funzionale e igienico di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la eventuale modifica dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri tipologici originari degli edifici stessi.
3. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso, rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.
4. Il recupero complessivo dell'edificio va inteso come conservazione non solo degli elementi esterni nel loro insieme (i fronti interni ed esterni e le coperture) ma anche delle caratteristiche tipologiche e distributive, compatibilmente con l'obiettivo di raggiungere standards abitativi adeguati.
5. A tal fine, oltre alle opere previste nel precedente art.2.2.4, sono ammessi i seguenti interventi :
  - interventi sull'impianto distributivo interno delle unità immobiliari;
  - addizione esterna di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori) solo per adeguamento alle norme antincendio e di superamento delle barriere architettoniche; tali addizioni dovranno prioritariamente interessare le aree, i prospetti secondari dell'edificio, salvaguardando i fronti di maggior pregio; l'intervento dovrà essere realizzato con tecniche e materiali coerenti con i caratteri tipologici dell'edificio stesso;
  - integrazione edilizia di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e di abitabilità, nella misura massima di mc 75 o mq 25 di superficie utile (SU) per unità immobiliare e, nel caso di edifici a destinazione produttiva, di igiene del lavoro. Tali interventi sono da ricavarsi nelle porzioni inutilizzate dell'edificio o negli annessi ad esso collegati (stalle, fienili, legnaie), nei porticati, logge aperte e nei sottotetti, ove abitabili, senza modifiche della quota di gronda e di colmo delle coperture, nel rispetto formale e tipologico dell'edificio stesso, mantenendone in ogni caso, la riconoscibilità tipologica e formale.

6. Nell'ambito del recupero alle destinazioni d'uso abitative di volumi altrimenti destinati (stalle, fienili, legnaie, etc...), nelle opere di completamento di tali volumi ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari, aperture e finiture, si dovranno scrupolosamente osservare i caratteri degli edifici di antica formazione che caratterizzano il luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a Restauro (R) rigoroso.
7. Gli interventi di Risanamento Conservativo sono assentiti secondo i casi e ai sensi della legislazione vigente in materia, tramite autorizzazione o concessione singola.
8. Gli interventi su edifici o aree vincolate ai sensi delle Leggi 1089/39, 1497/39 e individuati ai sensi dell'art. 24, LR 56/77 smi, sono sottoposti a parere preventivo dei competenti organi regionali e statali.
9. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

---

**Art.2.2.6 Ristrutturazione Edilizia**

---

1. Per Ristrutturazione Edilizia si intendono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.  
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.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di concessione. Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto, sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.
3. Per meglio specificare il contenuto generale, sopra enunciato, e per renderlo più aderente alle caratteristiche e alla qualità dei tipi edilizi, presenti sul territorio comunale, si prevedono due classi di intervento:

**Ristrutturazione Edilizia di Tipo A ( RE1 )**

4. E' prevista negli ambiti in cui si vuole assicurare il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio, salvaguardandone le dimensioni di sagoma, i caratteri, le tipologie e gli elementi di pregio.
5. Tale tipo di ristrutturazione, pur in presenza di interventi che comportino modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali dell'edificio, dei collegamenti orizzontali e verticali o dell'impianto distributivo interno delle singole unità immobiliari, non può configurare aumenti delle superfici e dei volumi degli edifici esistenti.
6. Sono ammesse le seguenti opere, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio:
  - a) Il rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con la conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
  - b) Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali, con l'utilizzo di tecniche appropriate e con le seguenti specificazioni:
    - è ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento;
    - non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture qualora l'intervento comporti aumento della superficie utile (SU);
    - deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
  - c) La conservazione e valorizzazione dei prospetti con le seguenti specificazioni:
    - sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e la modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

- d) La sostituzione di tramezze e aperture interne, ovvero la modificazione dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, per mutate esigenze funzionali o d'uso.
- e) Il rifacimento e la nuova formazione delle finiture interne, conservando e valorizzando gli elementi di pregio.
- f) La realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g) L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, con le seguenti specificazioni:
- i volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio (SU) né alterare i caratteri compositivi dei prospetti principali;
  - negli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non configurino un incremento della superficie utile (SU) destinata all'attività produttiva o commerciale.
7. Le opere, ed in particolare quelle riferite alle parti esterne degli edifici, di cui al precedente comma 6, dovranno scrupolosamente riferirsi ai caratteri architettonici degli edifici di antica formazione che caratterizzano il luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC) salvo si tratti di intervenire su edifici di recente costruzione.
8. Sono ammessi, (nei volumi di cui al comma 6), l'inserimento, il consolidamento, il ripristino ed il rifacimento di strutture portanti orizzontali, anche con la modifica delle quote di imposta dei solai e delle altezze interne dei locali, a condizione che tali interventi non comportino la modifica della sagoma e della altezza (H) dell'edificio; sono consentite, in deroga, piccole modifiche volumetriche limitatamente all'esclusivo miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'integrazione dei collegamenti verticali, a sistemazioni funzionali e distributive e all'eliminazione delle barriere architettoniche.
9. La sostituzione di parti degli edifici e la ricostruzione delle medesime, con caratteri architettonici e volumetrici, prospetti e impronta planimetrica conformi ai preesistenti rientra negli interventi di Ristrutturazione edilizia di tipo A.

### **Ristrutturazione Edilizia di Tipo B ( RE2 )**

10. E' prevista negli ambiti in cui non si ritiene necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero quando si intende consentire il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti, originariamente destinati ad usi diversi.
11. Sono ammesse le seguenti opere, riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio:

- a) Il rifacimento e nuova formazione delle finiture esterne, con la conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- b) Il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione degli elementi strutturali con l'utilizzo di tecniche appropriate e con le seguenti specificazioni:
- sono ammesse modificazioni alle quote degli orizzontamenti e delle scale;
  - è consentito l'innalzamento delle quote di imposta e di colmo delle coperture, nella misura massima di ml. 1,00, per l'adeguamento delle altezze interpiano;
  - è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
  - è ammesso il recupero di volumi rustici adiacenti all'edificio (stalle, fienili, legnaie, ect...) o di porticati purché accatastati e regolarmente autorizzati;
  - è ammessa l'installazione di collegamenti verticali esterni qualora sia comprovata l'impossibilità di collocarli all'interno dell'edificio, utilizzando materiali e tipologie compatibili con il contesto architettonico e ambientale e nel rispetto delle norme per il superamento delle barriere architettoniche;
- c) La conservazione e valorizzazione dei prospetti con le seguenti specificazioni:
- sono ammessi modificazioni ed integrazioni di tamponamenti esterni e la realizzazione o l'eliminazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
  - l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti, deve essere limitata ai casi in cui sia dimostrata la funzionalità rispetto alle modifiche interne, compatibilmente con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici (ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, etc...);
- d) La sostituzione di tramezze e aperture interne, ovvero la modificazione dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari, per mutate esigenze funzioni o d'uso.
- e) Il rifacimento e la nuova formazione delle finiture interne, conservando e valorizzando elementi di pregio.
- f) La realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- g) L'installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti distributive, con le seguenti specificazioni:
- i volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio (SU), né comportino alterazioni nei caratteri compositivi dei prospetti principali;
  - negli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e sulle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio (SU), destinate all'attività produttiva e/o commerciale; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile (SU) destinata all'attività produttiva e/o commerciale.

12. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

---

**Art.2.2.7 Demolizione senza Ricostruzione**

---

1. Sono da intendere di Demolizione senza Ricostruzione gli interventi che prevedono la totale demolizione di edifici non meritevoli di conservazione, a giudizio dell'Amministrazione comunale, senza successivi interventi sostitutivi di ricostruzione.
2. E' consentita e prevista la Demolizione senza Ricostruzione quando, sia per problemi di interesse pubblico che per la pubblica incolumità, l'edificio o gli edifici presentino condizioni statiche precarie o siano in evidente contrasto con il contesto ambientale.
3. L'esecuzione di interventi di Demolizione senza Ricostruzione, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento edilizio, è soggetta ad autorizzazione, ad eccezione dei casi previsti dalla normativa vigente.
4. Gli interventi di Demolizione senza Ricostruzione di parti di edifici, ritenute in contrasto con gli organismi edilizi originari ovvero che ne alterino negativamente l'assetto formale (superfetazioni), l'autorizzazione per la demolizione è in stretto rapporto con la realizzazione degli interventi previsti di Restauro architettonico, di Risanamento Conservativo o di Ristrutturazione Edilizia degli edifici stessi.
5. Tutti gli edifici individuati nelle planimetrie del PRGC come da demolire, sono soggetti, in attesa della Demolizione, solo ad opere di Manutenzione Ordinaria.
6. L'area libera determinata dalla Demolizione di un edificio è soggetta alle specifiche prescrizioni previste dal PRGC.
7. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

---

**Art.2.2.8 Demolizione con Ricostruzione**

---

1. Sono da intendere di Demolizione con Ricostruzione gli interventi che prevedono la demolizione di edifici pericolanti e/o sprovvisti di caratteristiche tali da giustificarne, a giudizio dell'Amministrazione comunale, la conservazione e la loro successiva ricostruzione nel rispetto delle caratteristiche planovolumetriche e tipologiche originarie.
2. Negli interventi di Demolizione con Ricostruzione, l'autorizzazione di demolizione sarà concessa contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa al progetto di intervento di ricostruzione.
3. L'intervento di Demolizione con Ricostruzione può essere consentito nel caso di crollo accidentale, in relazione ad interventi di ristrutturazione, nel solo caso in cui si produca

la documentazione dell'evento con perizia tecnica, asseverata avanti l'autorità giudiziaria.

4. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

---

#### Art.2.2.9 **Ampliamento o Sopraelevazione**

---

1. Per Ampliamento o Sopraelevazione si intendono gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali o verticali nel rispetto delle prescrizioni fissate dal PRGC per i singoli ambiti normativi.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di concessione. Se gli interventi di Ampliamento comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.
3. Sono in particolare considerate come "Ampliamenti", le nuove opere, funzionalmente connesse con impianti o insediamenti produttivi esistenti sulla stessa area di proprietà al momento dell'adozione del Progetto Preliminare del Piano Regolatore Generale Comunale, di cui si prevede la conservazione o la ristrutturazione con le attuali destinazioni.
4. Per gli ambiti corrispondenti alle parti del territorio di recente impianto a capacità insediativa esaurita (ambiti "Bs") e per le aree agricole, in cui sono consentite edificazioni, (ambiti "E1, E2, E3, E4"), fatto salvo quanto disposto ai successivi articoli, nel caso di abitazioni esistenti, uni o bifamiliari, è consentito l'intervento "una tantum" di Ampliamento o Sopraelevazione di mc 75 di Volume (V) o di mq 25 di Superficie utile lorda (SU) per alloggio, purché siano rispettati i seguenti parametri edilizi:
  - IF (Indice Densità Fondiaria) massima consentita = mc/mq 3;
  - SC (Superficie Coperta) massima consentita = 1/2 (50% SF)
  - Numero dei piani fuori terra = 3;
  - dc (distanza dai confini) minima = m 3, ovvero in aderenza se gli edifici esistenti sono già a confine, fatte salve le prescrizioni inderogabili di cui al precedente art. 1.2.2., punto 6., delle presenti NTA.
5. Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le definizioni di cui alla Circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

**Art.2.2.10 Completamento**

---

1. Per Completamento si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove edificazioni, su porzioni di territorio già parzialmente edificato ed infrastrutturato (Aree residenziali di completamento "Bc", Art. 3.3.5 NTA), in cui il PRGC detta specifiche prescrizioni relative agli indici, agli allineamenti, alle distanze, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di concessione singola (rif. art. 5.1.3 NTA) e, in casi particolari espressamente indicati nelle relative schede d'ambito, a concessione subordinata ad atto d'obbligo unilaterale del concessionario (rif. art. 5.1.4 NTA).

**Art.2.2.11 Nuova Costruzione di Edifici Residenziali**

---

1. Per Nuova Costruzione di Edifici Residenziali si intendono gli interventi di nuovo impianto rivolti alla utilizzazione di aree inedificate (Aree residenziali di nuova edificazione "C", art. 3.3.7 NTA), del tutto o in parte prive di opere di urbanizzazione, la cui realizzazione viene disciplinata dal relativo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE);
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di concessione convenzionata (rif. art. 5.1.4 NTA).

**Art.2.2.12 Nuova Costruzione di Edifici Produttivi, Terziari, Ricettivi**

---

1. Per nuova costruzione di edifici a carattere produttivo-terziario-ricettivo, si intendono gli interventi di carattere autonomo rivolti alla utilizzazione di aree, inedificate o parzialmente edificate, con specifica destinazione d'uso urbanistica.
2. L'esecuzione di tali interventi comporta la richiesta di concessione semplice o, se eseguiti in ambito sottoposto a SUE, di concessione convenzionata (rif. artt. 5.1.3 e 5.1.4 NTA).

**Art.2.2.13 Nuova Costruzione di Edifici Accessori**

---

1. Sono da intendere come Nuove Costruzioni di Edifici Accessori gli interventi rivolti alla realizzazione di corpi di fabbrica di limitate dimensioni, anche strutturalmente

autonomi, di pertinenza dell'edificio principale destinato a residenza, assimilabili ai seguenti tipi:

a) autorimesse private;

b) depositi , ricovero attrezzi, laboratori ad uso familiare, porticati aperti, ecc.

2. Non sono ammesse nuove costruzioni accessorie nelle aree di pertinenza di edifici vincolati ai sensi della legislazione vigente in materia di beni ambientali e degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.
3. All'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) la nuova costruzione di edifici accessori è ammessa solo in sede di realizzazione di SUE o all'interno di Piani di Recupero, di cui alla LR 56/77 smi, art. 41 bis.
4. Nel caso siano presenti nell'area di intervento volumi rustici adattabili all'uso accessorio alla residenza, gli interventi su di essi sono considerati prioritari.
5. La nuova costruzione di edifici accessori comporta la richiesta di concessione con la dichiarazione, da parte del proprietario o dell'avente diritto, che il volume derivante da tale intervento è da considerarsi eccedenza per cui non potrà essere conteggiato come volume di recupero in caso di demolizione e ricostruzione.  
Le suddette costruzioni non costituiscono, in relazione ai parametri di riferimento per l'edificabilità dell'area, né volume (V) né superficie utile lorda (SU), ma vanno conteggiate ai fini della determinazione della superficie coperta (SC), a condizione che siano in misura di una per ogni unità immobiliare nel rispetto dei seguenti parametri e prescrizioni:
  - SU (Superficie lorda utile) non superiore a mq 25;
  - SC (Superficie coperta) degli interventi di tipo a) e di tipo b), di cui al punto 1., non superiore al 20% della SL (Superficie libera del lotto);
  - Altezza massima tra pavimento ed intradosso ml 2,60;
  - Altezza massima all'estradosso della copertura ml 2,80; eventuali coperture inclinate, addossate agli edifici principali, con manto di copertura in coppi o tegole in laterizio "portoghesi", da preferirsi ai fini di un adeguato inserimento ambientale, saranno ammesse con un'altezza massima di colmo non superiore a ml 3,00;
  - Distanza dalle pareti dell'edificio principale, se da questo distaccati, non inferiore a ml 3,00;
  - dc (distanza dal confine) del lotto minima di ml 3,00; fatti salvi i diritti dei terzi in materia di scarichi e di vedute, è ammessa la costruzione in aderenza nel rispetto delle norme del Codice Civile e di quanto previsto all'art. 1.2.2, punto 3., delle presenti NTA;All'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono prescritte coperture a falde con manto in coppi o tegole in laterizio, in tutte le altre zone sono consentite sia le coperture a falda che quelle piane; su tutto il territorio comunale è vietata la posa in opera di strutture prefabbricate con finiture esterne in lamiera o in cemento non intonacato.

6. Nel caso in cui l'unità immobiliare sia sprovvista di autorimessa privata e la costruzione di un edificio accessorio non consenta il rispetto del parametro riferito alla superficie coperta (SC) massima e di quanto previsto dalla legge 122/89, Titolo III, art. 9, comma 1, l'Amministrazione comunale potrà autorizzare interventi in deroga dalla suddetta norma.
7. Gli edifici accessori possono essere ricavati sotto l'edificio esistente o essere ad esso addossati mediante nuova costruzione con adeguato studio formale-compositivo e nel rigoroso rispetto delle forme, dei materiali e delle tipologie esistenti.
8. Nei casi di SUE ( Strumento Urbanistico Esecutivo) e nei casi di Nuova Costruzione di edifici residenziali gli edifici accessori potranno essere previsti sia sotto agli edifici principali sia staccati da essi nell'area di pertinenza, con adeguata finitura e disegno, sia realizzati in apposita costruzione interrata o seminterrata con copertura piana, ricoperta con manto erboso e raccordata al terreno circostante.
9. Nel caso in cui sulla stessa area di pertinenza esistano altri edifici accessori costruiti prima dell'entrata in vigore delle presenti norme, dal conteggio della superficie utile lorda (SU) complessiva dei tipi ammessi, dovrà essere dedotta la quantità già realizzata.
10. Le costruzioni esistenti, purché autorizzate, destinate ad usi accessori alla residenza, possono subire interventi di trasformazione solo per essere adeguati alla presente normativa.
11. Ogni eccedenza alle dimensioni e ai parametri sopra fissati dovrà essere conteggiata sia come superficie utile lorda (SU), sia come volume (V).
12. L'ammissibilità di tali interventi è subordinata alle previsioni di PRGC per l'ambito dell'area omogenea in cui si collocano.
13. La nuova costruzione di edifici accessori per destinazioni d'uso diverse dalla residenza fa riferimento, per ammissibilità e parametri, alle relative normative di ambito.

---

**CAPITOLO 3° DESTINAZIONE D'USO****Art.2.3.1 Destinazione d'Uso**

---

1. La Destinazione d'Uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono, o sono previsti, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal PRGC, in caso contrario la variazione della destinazione d'uso comporta variante al PRGC.
2. La Destinazione d'Uso di edifici, aree, immobili, deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi intervento, in riferimento sia a quella in corso che a quella risultante dall'intervento medesimo.
3. La Destinazione d'Uso in atto dell'unità immobiliare o locale è quella stabilita dalla licenza o concessione edilizia, ovvero dalla autorizzazione rilasciata a norma di legge e, in assenza o indeterminazione di tali atti, è derivata dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

**Art.2.3.2 Modifica della Destinazione d'Uso**

---

1. Ogni qual volta un edificio, in tutto o in parte, passa da una destinazione ad un'altra, subisce una Modifica della Destinazione d'Uso, anche se non intervengono trasformazioni fisiche.
2. I mutamenti di Destinazione d'Uso degli edifici esistenti, o di parte di essi sono soggetti a concessione, con la sola eccezione di quanto specificato alla LR 56/77 smi, art. 48, comma 1a, quando si verifica il passaggio dall'uno all'altro dei seguenti raggruppamenti:
  - a) funzioni residenziali;
  - b) funzioni produttive artigianali, comprese le attività di commercializzazione annesse;
  - c) funzioni produttive industriali, comprese le attività di commercializzazione annesse;
  - d) funzioni commerciali e di servizio privato, pubblico o di uso collettivo, ivi compresi i pubblici esercizi, l'artigianato di servizio; le sedi di attività culturali, ricreative, sanitarie e gli studi professionali;
  - e) funzioni direzionali;
  - f) funzioni ricettive e/o per il soggiorno temporaneo;
  - g) funzioni agricole o connesse al loro diretto svolgimento a livello aziendale, comprese quelle residenziali degli operatori a titolo principale;
  - h) funzioni relative all'insediamenti di tipo agroindustriale e dagli allevamenti zootecnici di tipo intensivo.

3. Preliminarmente ad ogni Modifica di Destinazione d'Uso, deve essere verificato il rapporto tra le funzioni insediabili, previste dal PRGC e prescritte per le varie aree omogenee, e la superficie utile lorda (SU) dell'intero edificio interessato dall'intervento.
4. Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio a quelle attività da insediare in locali realizzati con concessione riferita ad una diversa Destinazione d'Uso.
5. Ogni modificazione delle Destinazioni d'Uso con interventi che comportino la realizzazione di nuove superfici destinate ad attività produttive, commerciali, direzionali, ricettive, in particolare quelle suscettibili di produrre rilevanti modificazioni di carico urbanistico dell'edificio interessato o delle aree limitrofe, deve garantire la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico, nel rispetto di quanto previsto dal successivo Art.3.2.1.

---

**CAPITOLO 4°      SISTEMAZIONE DEL SUOLO****Art.2.4.1      Sistemazione del Suolo**

---

1. Ogni intervento contemplato nel presente capitolo, oltre a quelli di tipo edilizio e urbanistico di cui ai capitoli precedenti, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area di pertinenza con eventuale demolizione di edifici, o parti di essi.
2. Il Sindaco, sentita la Commissione Igenico-Edilizia, può richiedere la sistemazione di tutto quanto sia considerato in contrasto con i pubblici interessi.
3. Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità pubblica esistente.

**Art.2.4.2      Decoro Ambientale**

---

1. Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, produttivo, rurale o altro, a cura e spese della proprietà.
2. Il Sindaco, sentita la Commissione Igienico-Edilizia, può richiedere la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio per motivi di interesse pubblico, ed in particolare quando il contesto ambientale ed il decoro urbano risultassero compromessi; può inoltre imporre l'esecuzione di tutte quelle opere necessarie al ripristino delle condizioni ambientali e di decoro originarie e, in caso di inadempienza, far realizzare i lavori necessari ed urgenti, addebitandone le spese alla proprietà.
3. In tutto il territorio comunale è vietato l'abbattimento di alberi e arbusti di valore ambientale, fatti salvi i casi documentati e necessari che devono essere espressamente autorizzati dal Sindaco con provvedimento motivato ai sensi delle leggi vigenti.
4. Ogni abbattimento abusivo comporta la revoca della concessione della quale è parte integrante la sistemazione del verde (rif. LR 20/89).
5. Sulle aree destinate dal PRGC ad ampliamenti di superficie utile (SU) ed a nuovi interventi edificatori, non meno del 20% di superficie fondiaria (SF) dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso o comunque permeabile, con messa a dimora di alberi di essenze autoctone; per gli interventi di ristrutturazione la quota di superficie permeabile potrà essere ridotta, per giustificati motivi, a giudizio del Sindaco, sentita la Commissione Igienico-Edilizia.

---

**Art.2.4.3 Recinzioni e muri di contenimento**

---

**A. Recinzioni:**

1. Gli interventi per la realizzazione di opere di recinzione, su tutto il territorio comunale, sono soggetti al rilascio di autorizzazione, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 56 comma 1, con le modalità espressamente indicate al comma 2 della stessa LR, ad eccezione delle aree in cui sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al titolo IV delle NTA;
2. Sono soggetti a semplice autorizzazione gli interventi di Manutenzione Straordinaria (MS) su recinzioni esistenti, operati per riportarle alle condizioni stabilite dal presente articolo, e gli interventi di nuovo impianto di recinzioni senza opere murarie;
3. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di Manutenzione Ordinaria (MO); nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;
4. Gli arretramenti minimi per l'allineamento rispetto al confine stradale sono specificati nella tabella riportata all'art. 3.2.8 NTA, intendendosi che la recinzione deve comunque rispettare l'arretramento minimo, con le precisazioni di cui all'art.4.4.4, comma 6, NTA, di ml 1,00 dal ciglio stradale, mentre il cancello di accesso veicolare dovrà essere arretrato almeno di ml 4,50 dal ciglio stradale;
5. E' ammessa la realizzazione, in deroga a quanto disposto dal precedente comma, di nuove recinzioni in allineamento con le preesistenti su lotti confinanti, a condizione che l'intervento in oggetto costituisca un tratto minoritario della preesistenza a cui si collega;
6. Nelle parti di territorio ad uso agricolo le recinzioni dovranno essere realizzate preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,80; l'eventuale cordolo dovrà avere un'altezza massima di ml 0,50; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme.  
Le recinzioni possono riguardare solo edifici esistenti, alla data di approvazione del Progetto Preliminare di PRGC, o nuovi edifici di uso agricolo, o terreni da utilizzarsi esclusivamente per usi agricolo-produttivi (pascoli, aree per impianti zootecnici o per allevamenti o per usi similari);
7. Nelle parti di territorio ad uso residenziale le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml 1,80, dovranno essere costituite da un cordolo continuo per un'altezza massima di ml 0,80; la barriera superiore dovrà essere costituita da rete metallica o da una cancellata in ferro di semplice fattura;

8. Le recinzioni dovranno preferibilmente essere affiancate da siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di assicurare adeguata visibilità per la circolazione stradale;
9. Recinzioni a tutt'altezza in mattoni a vista o intonacate potranno essere autorizzate solamente nel caso sia necessario riproporre elementi di continuità con quanto preesistente o con elementi del contorno.
10. Nell'ambito dei Nuclei di Antica Formazione (NAF) non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultino, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzione di corti o comunque di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco o recinzioni in muratura, anche se in cattive condizioni, con recinzioni del tipo a cordolo e barriera in ferro; nel solo caso di recinzioni di divisione, tra diverse proprietà private, è ammessa la realizzazione di recinzioni con cordolo in muratura e rete metallica, inserite in siepi sempreverdi di altezza massima di ml 1,50; le nuove recinzioni ammesse possono essere costituite da muri, in pietra a vista o in mattoni intonacati, con altezza massima di ml 1,80.
11. Nei casi di strade collinari con muri di contenimento del terreno a monte, avente altezza media superiore a ml 1,00, la recinzione potrà essere collocata, anche in deroga agli allineamenti richiamati al precedente punto 6, sulla testata del muro stesso.

#### **B. Muri di contenimento**

12. I muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi; è ammesso il ricalzo contro terra, dei muri a secco esistenti, con calcestruzzo armato purché la parte esterna, o comunque visibile, mantenga l'aspetto del muro a secco.
13. Nel caso di nuova costruzione di muri controterra in zone ove sono presenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso tipo di finitura esterna.
14. Negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo, semplice o armato, anche in pannelli prefabbricati, con l'altezza massima di ml. 3.00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml. 3.00, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno alla altezza massima, o in alternativa con un arretramento imposto dalla pendenza naturale del terreno quando questa superi il 100%.  
Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde e l'allineamento lungo le strade dovrà rispettare le norme indicate al punto precedente per le recinzioni.

---

**Art.2.4.4      Parcheggi Privati, Accessi alle Autorimesse**

---

1. Negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione, con incremento di carico urbanistico, in aggiunta ai parcheggi pubblici o di uso pubblico, da individuare in sede di Strumento Urbanistico Esecutivo o localizzati in aree già perimetrare nelle tavole del PRGC, devono essere riservati idonei spazi necessari per la sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, in ragione di mq 1 ogni 10 mc di costruzione.
2. Tali spazi, comprensivi delle autorimesse e degli spazi di manovra, dovranno risultare collegati in modo diretto, e facilmente percorribile, alla rete viaria di accesso; potranno essere ricavati sul lotto di pertinenza dell'edificio, utilizzando la relativa superficie libera (SL), o al piano terreno o nel sottosuolo dell'edificio stesso, oppure anche in aree esterne al lotto, purché asservite, con atto formale, all'edificio di pertinenza.
3. La quantificazione degli spazi, di cui al precedente comma 1, deve essere riferita alle volumetrie lorde degli edifici esistenti o previsti dall'intervento.
4. Nel caso di interventi a destinazione d'uso mista, il totale relativo ai presenti standards sarà costituito dalla somma dei conteggi parziali riferiti alle singole destinazioni d'uso.
5. Restano fermi i vincoli previsti dalla legislazione vigente in materia di beni ambientali e gli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39.
6. L'Amministrazione Comunale, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta di privati o di cooperative, può prevedere, nell'ambito del programma urbano dei parcheggi, la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinato alla stipula di convenzione (vedi art. 3.2.1, comma 6, NTA).
7. L'apertura e la modifica di passi carrabili e di accessi privati su strade ed aree pubbliche, o soggette al pubblico transito, interne ed esterne all'abitato, è soggetta all'autorizzazione del Sindaco e sempre subordinatamente al nullaosta dell'Ente proprietario della strada.
8. L'accesso alle autorimesse non può avvenire in modo diretto dalle strade pubbliche ma deve prospettare su spazi di disimpegno interni oppure osservare un distacco dalle strade pubbliche di almeno ml 4,50 dal ciglio delle strade stesse.
9. Le rampe di accesso alle autorimesse, private o di uso pubblico, poste a quota diversa da quella della strada, devono essere comprese all'interno delle recinzioni e prevedere uno sbocco in piano di almeno ml 4,50 dal ciglio stradale.

10. Nelle aree di parcheggio private, o di uso pubblico, devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili; detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali o nelle vicinanze dell'edificio o attrezzatura a cui si riferiscono (rif. DM.LL.PP. 236/89, art. 8.2.3).

---

**Art.2.4.5      Parcheggi Pubblici e d'uso pubblico**

---

1. Negli interventi di ampliamento, sostituzione edilizia, demolizione con ricostruzione, nuova costruzione e, comunque, in ogni intervento che comporti un incremento di carico urbanistico, devono essere reperiti idonei spazi pubblici necessari alla sosta, la manovra e l'accesso degli autoveicoli, nella quantità minima prescritta, per ogni categoria di intervento, al successivo Capitolo 2° "Usi Pubblici" delle presenti NTA.
2. Le aree di cui al comma precedente, sono da considerarsi assoggettate all'uso pubblico, mediante atto d'obbligo unilaterale allegato alla concessione edilizia e devono essere collocate al di fuori della delimitazione di proprietà, facilmente accessibili e collegate con la viabilità pubblica.
3. Le aree di cui al presente articolo, concorrono alla dotazione degli standards con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, con le specificazioni contenute al successivo Capitolo 2° NTA.
4. In particolari casi ed in accordo con l'Amministrazione comunale, possono concorrere in quota parte alla dotazione degli standards, di cui al comma precedente, aree interne alla delimitazione di proprietà, alle condizioni seguenti e con l'esclusione delle autorimesse private:
  - che ne sia garantita la reale accessibilità e l'uso pubblico, nei periodi e negli orari di svolgimento delle attività produttive, commerciali e terziarie, con atto d'obbligo di cui al precedente comma 2;
  - che negli interventi di nuovo impianto in aree libere, la quota di aree esterne alla delimitazione di proprietà e accessibile liberamente non sia inferiore al 50% dello standard richiesto per destinazioni d'uso produttive, commerciali e terziarie, e ad un posto macchina, pari a mq 10, per ogni nuova unità immobiliare negli edifici uni/bifamiliari ed un posto macchina ogni 2 nuove unità immobiliari negli edifici residenziali plurifamiliari.
5. Le aree di cui al presente articolo possono essere reperite anche in aree consortili, non antistanti il lotto di proprietà ma entro un raggio di accessibilità di ml 200, o nell'ambito di zone definite all'interno degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).

6. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, è prescritta la piantumazione con alberi d'alto fusto, con l'utilizzo di essenze locali, nella quantità minima di un albero ogni mq 30 di parcheggio.
7. Nelle aree di parcheggio pubblico, o di uso pubblico, devono essere previsti, nella misura di 1 ogni 50 o frazione di 50, posti auto di larghezza non inferiore a ml 3,20 e riservati gratuitamente ai veicoli al servizio di persone disabili; detti posti auto, opportunamente segnalati, devono essere ubicati in aderenza ai percorsi pedonali o nelle vicinanze dell'edificio o attrezzatura a cui si riferiscono (rif. DM.LL.PP. 236/89, art. 8.2.3).

### **TITOLO III**

#### **CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO**

---

**CAPITOLO 1°      DEFINIZIONI****Art. 3.1.1      Classi di destinazione d'uso del suolo e aree omogenee**

---

1. Per uso del suolo si intende l'utilizzazione del territorio comunale, preordinata dallo strumento urbanistico (PRGC), al fine di operare tutte le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, consentite dalla normativa vigente.

Le planimetrie di PRGC individuano, nell'ambito del territorio comunale, varie classi di destinazioni d'uso del suolo.

La destinazione d'uso degli edifici, esistenti e in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono e ogni azione comportante trasformazione urbanistica ed edilizia è finalizzata all'attuazione delle destinazioni d'uso previste.

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, ciascun ambito di destinazione d'uso è distinto in aree con caratteristiche di omogeneità, soggette a specifiche norme d'uso, cui corrisponde la seguente classificazione:

a) **Uso Pubblico:**

- Aree per Servizi e Attrezzature pubbliche e di uso pubblico
- Aree per Servizi e Attrezzature private di interesse collettivo
- Aree per Impianti urbani

b) **Uso Residenziale:**

- Nuclei di Antica Formazione (A)
- Aree Residenziali a capacità insediativa esaurita (Bs)
- Aree Residenziali di completamento (Bc)
- Aree Residenziali di ristrutturazione urbanistica (RU)
- Aree Residenziali di nuova edificazione (C)
- Aree Residenziali per l' Edilizia Economica Popolare (PEEP)

c) **Uso Produttivo:**

- Aree attrezzate di nuovo impianto (AIA)
- Aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (Dc)
- Aree occupate da Impianti industriali esistenti e confermati (Ds)
- Aree per Impianti produttivi o tecnologici isolati (Di)

d) **Uso Commerciale:**

- Aree per attrezzature commerciali esistenti (Bt)
- Aree per attrezzature commerciali di nuovo impianto (Ct)

e) **Uso Direzionale:**

- Aree per attrezzature direzionali esistenti (Bt)
- Aree per attrezzature direzionali di nuovo impianto (Ct)

## f) Usi Ricettivi e Ricreativi

- Aree per attrezzature ricettive e ricreative esistenti (Fb)
- Aree per attrezzature ricettive e ricreative di nuovo impianto (Fc)

## g) Usi Agricoli:

- Aree agricole marginali (E1)
- Aree a prato stabile e prato-pascolo (E2)
- Aree boscate (E3)
- Aree a coltivazioni ortofrutticole famigliari (E4)
- Vegetazione alveale di fondovalle (E5)

## h) Usi Estrattivi:

- Aree per Coltivazione di Cave

## i) Usi Impropri:

- Insediamenti residenziali, produttivi, ricettivi, ubicati in aree improprie
- Occupazione del suolo per deposito materiali, discariche
- Altri usi non individuati nella presente classificazione

---

**CAPITOLO 2°            USI PUBBLICI****Art. 3.2.1            Aree per i servizi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico**

---

1. Nel rispetto degli standards, di cui alla LR 56/77 smi., art. 21, con riferimento alla capacità insediativa residenziale prevista dal PRGC, sono definite le aree per servizi ed attrezzature pubbliche e di uso pubblico, con specifiche destinazioni d'uso.
2. Tali aree sono puntualmente individuate negli elaborati cartografici di PRGC con la sola eccezione di quelle il cui reperimento è previsto in sede di formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
3. La proprietà degli immobili, aree ed edifici, di cui al comma precedente, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte dell'Amministrazione, o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, avverrà direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione per il rilascio della concessione e/o scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.
4. Per le aree assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico è prescritta la stipula di convenzione, a garanzia del regime di uso pubblico delle stesse.
5. Su tali aree sono previste attuazioni di servizi e attrezzature da parte dell'Amministrazione Comunale o di Enti Pubblici.
6. L'Amministrazione Comunale, previa determinazione dei criteri di cessione del diritto di superficie e su richiesta dei privati interessati o di società anche cooperative appositamente costituite tra gli stessi, può prevedere la realizzazione di parcheggi da destinare a pertinenza di immobili privati su aree comunali o nel sottosuolo delle stesse. La costituzione del diritto di superficie è subordinata alla stipula di una convenzione, ai sensi della legge 122/89, art. 9.
7. L'attuazione di servizi e attrezzature, di carattere religioso, è ammessa con semplice concessione all'interno dei relativi ambiti individuati dal PRGC.
8. Nelle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, individuate dal PRGC, ai sensi del comma 1 del presente articolo, sugli edifici esistenti sono ammesse le sole manutenzioni ordinarie e straordinarie fino a che l'Amministrazione Comunale non delibererà l'attuazione delle attrezzature previste.
9. Le specifiche destinazioni d'uso per le aree di cui al comma 1 del presente articolo, individuate dal PRGC, sono indicative e non costituiscono vincolo nei confronti di qualunque destinazione a servizi e attrezzature pubbliche, tenuto conto dello schema generale di organizzazione dei servizi, definito dal PRGC stesso.

---

**Art. 3.2.2. Aree a servizio degli insediamenti residenziali**

---

- 1 Sono a servizio degli insediamenti residenziali le seguenti aree:
- a) aree per servizi e attrezzature per l'istruzione, prescolare e obbligatoria, per le quali l'edificabilità, le prescrizioni e le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia (D.M. 1444/68, L.R. 56/77 smi);
  - b) aree per servizi e attrezzature di interesse comune (civiche, religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative), per i quali l'edificabilità, le prescrizioni, le tipologie sono disciplinate da leggi e decreti in materia;
  - c) aree per servizi e attrezzature a verde pubblico (tempo libero, spazi pubblici a parco, giardini, campi gioco, attrezzature sportive e servizi annessi), per le quali si prescrivono i seguenti parametri:
    - RC = 20% SF (superficie fondiaria);
    - H = 1 piano fuori terra;
    - dc = 10 metri minimo.
  - d) aree per servizi e attrezzature alla mobilità (parcheggi pubblici o di uso pubblico convenzionato, a raso o in edifici fuori terra o interrati multipiano, percorsi ciclabili, aree pedonali e spazi porticati per la circolazione dei pedoni) con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, comma 1d, ed alle indicazioni contenute, per ogni ambito di PRGC, nelle relative "**schede di ambito**" allegate alle presenti NTA.

---

**Art. 3.2.3 Aree a servizio degli insediamenti produttivi industriali e artigianali**

---

1. Gli ambiti per insediamenti produttivi, industriali e artigianali, devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali (parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie), nella seguente dotazione minima
  - a) per interventi di nuovo impianto, in AIA di cui all'art. 3.4.2 e in Aree per impianti produttivi o tecnologici isolati di cui all'art. 3.4.5 : 10% ST (superficie territoriale), con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 21, punto 2;
  - b) per interventi di ampliamento, ristrutturazione e completamento, in Aree di riordino di cui all'art. 3.4.3 e per impianti esistenti e confermati di cui all'art. 3.4.4 : 10% SF (superficie fondiaria) di pertinenza degli interventi medesimi,, con riferimento alla L.R. 56/77 smi, artt. 21 e 26.
2. Non meno del 50% delle aree, previste al comma precedente e rispettivamente corrispondenti al 5% della ST (lett. a) e 5% della SF (lett. b), dovrà essere destinato a parcheggio pubblico; la localizzazione di dette aree a parcheggio dovrà essere in diretta relazione con la viabilità pubblica e dovrà essere realizzata, con riferimento alle norme contenute all'art. 2.4.5 NTA, contestualmente all'insediamento produttivo.
3. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali aree.

4. Sono computabili, oltre alle superfici di cui è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dal PRGC e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
5. L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere il tipo di dotazione dell'area tra quelle indicate al primo comma, fatto salvo quanto prescritto al comma 2, in relazione alla dimensione e tipologia degli insediamenti esistenti e/o previsti.
6. Nelle Aree di riordino (Dc) e per impianti esistenti e confermati (Ds) (rif. artt. 3.4.3 e 3.4.4. NTA), successivamente all'adozione del Progetto preliminare di PRGC, il rilascio di concessioni edilizie è subordinato all'adeguamento dell'area oggetto di intervento alle previsioni infrastrutturali, urbanizzative ed alla relativa dotazione di standards previste dal PRGC stesso.

#### Art. 3.2.4 **Aree a servizio degli insediamenti commerciali e direzionali**

---

1. Gli ambiti per insediamenti commerciali e direzionali devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali nella seguente dotazione minima (rif. L.R. 56/77 smi, art. 21, commi 1.3 e 2):
  - a) per interventi di nuovo impianto: 100% SU (superficie utile lorda);
  - b) per gli insediamenti esistenti, localizzati nei NAF e in aree di ristrutturazione edilizia (RU) e di completamento degli insediamenti esistenti: 80% SU (superficie utile lorda).
2. Non meno del 50% di tali aree dovrà essere destinato a parcheggio pubblico, con riferimento alle norme contenute all'art. 2.4.5 NTA; nel caso di intervento nei NAF, tale quota è elevata all'80%.
3. Negli interventi all'interno dei centri storici (NAF), di ristrutturazione urbanistica (rif. art. 2.1.5) e di completamento (rif. art. 2.2.10) la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita in apposite strutture multipiano e/o nel sottosuolo, purché non venga pregiudicata la situazione delle aree piantumate sovrastanti (rif. LR 56/77 smi, art. 21, comma 3).
4. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali aree.
5. Sono computabili, oltre alle superfici di cui è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dal PRGC e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).

6. L'Amministrazione comunale può specificare o prescrivere la destinazione delle aree a servizio, di cui al primo comma, fatto salvo quanto previsto al comma 2, in relazione alla dimensione ed alla tipologia degli insediamenti previsti con particolare riferimento al fabbisogno indotto di parcheggi.

---

**Art. 3.2.5 Aree a servizio degli insediamenti ricettivi e per il tempo libero**

---

1. Gli ambiti per insediamenti ricettivi e per il tempo libero devono prevedere aree per servizi e attrezzature funzionali nella seguente dotazione minima:
  - a) per interventi di nuovo impianto: 100% SU (superficie utile lorda);
  - b) per gli insediamenti esistenti, in aree di completamento o nei NAF: l'80% SU (superficie utile lorda).
2. Non meno del 50% delle aree di cui ai punti a) e b) del comma precedente, dovrà essere destinato a parcheggio pubblico o di uso pubblico, con riferimento alle norme contenute all'art. 2.4.5 NTA.
3. Negli interventi all'interno dei Nuclei di Antica Formazione (NAF), di ristrutturazione urbanistica (rif. art. 2.1.5) e di completamento (rif. art. 2.2.10) la superficie da destinare a parcheggio potrà essere reperita in apposite strutture multipiano e/o nel sottosuolo, purché non venga pregiudicata la situazione delle aree piantumate sovrastanti (rif. LR 56/77 smi, art. 21, comma 3).
4. Le aree occorrenti devono essere reperite sul lotto di pertinenza dell'insediamento, anche se ricadenti in fasce di rispetto stradale o di verde ambientale e limitatamente alle destinazioni ammissibili in tali aree.
5. Sono computabili, oltre alle superfici di cui è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione, quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico, disciplinato con convenzione, nella misura definita dal PRGC e dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE).
6. Per gli insediamenti destinati al il tempo libero, in aggiunta ai valori previsti alle precedenti commesse, dovrà essere garantita la dotazione minima di parcheggi in ragione di 20 mq ogni 5 posti a sedere.
7. L'Amministrazione può specificare o prescrivere il tipo di dotazione dell'area tra quelle indicate al primo comma, fatto salvo quanto previsto ai commi 2 e 7, in relazione alla dimensione e tipologia degli insediamenti esistenti e/o previsti.

---

**Art. 3.2.6 Aree a servizio delle attrezzature di interesse generale**

---

1. Con riferimento ai servizi sociali e alle attrezzature di interesse generale, di cui alla L.R. 56/77 smi., art. 22, il PRGC prevede una dotazione aggiuntiva di standards per la localizzazione della sede e delle attrezzature della Comunità Montana (CM), in ragione di mq 1 per abitante.

---

**Art. 3.2.7 Aree a servizio degli impianti urbani**

---

1. Comprendono le aree destinate, o da destinare, a pubblici servizi, come impianti cimiteriali, impianti tecnologici pubblici, impianti tecnici eseguiti da Enti Pubblici (Enel, Sip, ecc.).
2. Per esigenze di intervento le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate nel rispetto dei vincoli di tutela ambientale e con le prescrizioni, le tipologie, i parametri, disciplinati da leggi e decreti in materia.
3. Le aree per impianti tecnologici pubblici e impianti tecnici eseguiti da Enti Pubblici, di cui al precedente comma 1, esistenti o previste, localizzate al di fuori di ambiti definiti dal PRGC, fanno riferimento operativo al successivo art. 3.4.5 NTA.

---

**Art. 3.2.8 Aree per la viabilità su gomma (rete stradale)**

---

1. Le aree per la viabilità comprendono le strade, i nodi di confluenza di più strade, le piazze ed i relativi spazi di servizio (piazzole di sosta, marciapiedi, opere spartitraffico, aree per rifornimento, etc...).
2. Il PRGC individua le aree destinate alla viabilità esistente e in progetto, secondo la classificazione indicata al DL 285/92 "Nuovo codice della strada" e con riferimento alle Norme Tecniche C.N.R. n. 78/80 (strade extraurbane) e n. 90/83 (strade urbane), come segue:
  - **Strada extraurbana secondaria (Tipo C)** : strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine ;
  - **Strada urbana di quartiere (Tipo E)** : strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi ; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata ;
  - **Strada locale (Tipo F)** : strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini della circolazione di veicoli ;
  - **Strada vicinale (Tipo F1)** : strada privata fuori dai centri abitati ad uso pubblico (anche "poderale" o di "bonifica").

3. Le presenti norme definiscono per ogni tipo di strada, indicato al comma precedente, le distanze minime dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade stesse e le distanze minime nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, posti lateralmente alle strade, con le specificazioni contenute negli artt. 2.4.3 e 4.4.4 NTA.

### Fasce di rispetto stradale

Distanze minime dal confine stradale per tipo di strada (ex DL 285/92 smi, art. 2)

AMBITO	OPERA	strada tipo C	strada tipo E	strada tipo F	strada tipo F1
URBANO ZONE A, Bs, Bc sature e completamento	EDIFICI	=	*	*	*
	RECINZIONI	=	*	*	*
URBANO ZONE C di espansione	EDIFICI	10	10	10	10
	RECINZIONI	1	1	1	1
EXTRAURBANO	EDIFICI	30	=	30	30
	RECINZIONI	3	=	3	3

(\*) Nelle zone sature o di completamento (zone A, Bs e Bc), gli arretramenti dal confine stradale sono determinati, come specificato al successivo punto 7., in prevalenza dagli allineamenti delle edificazioni preesistenti o, in mancanza di tali riferimenti dalle prescrizioni contenute, per ogni ambito normativo, nelle presenti NTA; la Commissione Igienico Edilizia, sulla base di particolari esigenze di pubblica utilità o in relazione alla particolare morfologia dei luoghi, può esprimere indicazioni di carattere prescrittivo sugli arretramenti da mantenere.

4. I nuovi tracciati e le relative sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di PRGC, hanno valore di indicazione di massima dell'opera; ferme restando le prescrizioni previste dalla presenti NTA, eventuali modifiche a tracciati e sezioni stradali, di carattere non sostanziale, introdotte in sede di progettazione esecutiva, non comportano variante al PRGC.
5. La planimetria di PRGC individua e classifica le strade di tipo **C**, **E** ed **F**, con la distinzione delle strade d'uso rurale (**F1**) (interpoderali o di connessione dei poderi alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati o agli insediamenti), nei tratti esterni al territorio urbano ed agli insediamenti di tipo extraurbano.
6. All'interno dei centri abitati e degli insediamenti ad essi contigui, gli allineamenti per l'edificazione potranno adeguarsi agli allineamenti prevalenti in atto nelle parti già edificate, anche in deroga alle fasce di rispetto stradale previste all'art. 4.4.4 delle presenti NTA, su parere vincolante della Commissione Igienico-Edilizia.

7. Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.4.3, dovranno essere disposte a verde e/o attrezzate con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione di recinzioni o per il loro rifacimento.
8. Per quanto non normato o in contrasto occorre fare riferimento al citato DL 285/92 smi.

---

**CAPITOLO 3° USI RESIDENZIALI****Art.3.3.1 Norme Generali per le Aree a destinazione residenziale**

---

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione residenziale le parti del territorio urbanizzato, individuate dal PRGC, caratterizzate dalla prevalenza della destinazione d'uso residenziale.
2. La classificazione delle Aree a destinazione residenziale fa riferimento all' art. 3.1.1, lettera B, delle presenti NTA.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

3. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione residenziale è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
  - a) che l'intervento previsto, sulla base delle disposizioni di carattere generale indicate all'art. 2.2.1 NTA, sia compatibile con la destinazione d'uso propria o ammissibile prevista, nei limiti e con le specificazioni normative relative alle diverse aree di intervento di PRGC di cui al presente capitolo;
  - b) che siano verificati i titoli di proprietà e l'eventuale incidenza di vincoli e servitù operanti sull'area di intervento;
  - d) che vi sia la possibilità di accesso, diretto o tramite strade private, alla viabilità pubblica, nel rispetto di quanto previsto dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia;
  - e) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento delle acque luride e dei rifiuti solidi urbani (RSU) e assimilabili, nel rispetto della normativa vigente in materia;
  - f) che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita per ogni ambito normativo, con riferimento al precedente art. 3.2.2 NTA;

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto

4. Per destinazioni d'uso proprie si intendono la residenza e gli annessi alle funzioni residenziali, quali le autorimesse, i locali di deposito, i locali tecnici e di servizio.
5. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono:
  - a) le attività di produzione compatibili con la residenza, non nocive né moleste, fino ad un massimo del 30% della SU (Superficie Utile Lorda) dell'edificio, limitatamente ai piani terreni, interrati e seminterrati e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.
  - b) le attività terziarie e di servizio (con la relativa dotazione di aree per servizi, dove richiesto), fino ad un massimo del 30% della SU dell'edificio e senza limitazioni localizzative, quali:
    - esercizio di arti e professioni;
    - attività artigianali di servizio;

- attività commerciali al dettaglio;
- esercizi pubblici;
- attività terziarie e direzionali minute;
- sedi di associazioni;
- attrezzature per attività culturali, sportive e ricreative;
- servizi pubblici;
- attrezzature di interesse comune o private di uso pubblico
- attrezzature ricettive;
- sale di spettacolo.

6. Tutte le destinazioni non elencate nei precedenti punti sono da considerarsi in contrasto.

Disposizioni particolari:

7. E' ammessa la modifica di destinazioni d'uso ai fini residenziali di fabbricati, presenti nelle aree a destinazione residenziale e destinati ad altro uso, purché accatastati o autorizzati, con le specificazioni contenute all'art. 2.3.1 NTA.
8. In caso di interventi ai fini residenziali, con mutamento di destinazione d'uso, in edifici esistenti o parti di edifici esistenti, di cui al comma precedente, aventi locali con altezza interpiano inferiore a quella prescritta o requisiti illuminotecnici non conformi alle norme in vigore, è ammesso:
- a) il mantenimento delle altezze interpiano e dei rapporti illuminotecnici esistenti nei locali aventi destinazioni catastali e caratteristiche tipologico-funzionali di tipo residenziale;
  - b) il mantenimento delle altezze interpiano e dei rapporti illuminotecnici esistenti, nel recupero agli usi consentiti, di locali con destinazioni d'uso originarie diverse da quelle residenziali, purché tali altezze non siano inferiori a ml 2,70 ed i rapporti aeroilluminanti non siano inferiori ad 1/8, o vengano realizzati impianti di ventilazione forzata, ai sensi del DM 5.7.1975, art. 6.
9. Il Sindaco, sentita la Commissione Igienico-Edilizia, può prescrivere il rispetto delle altezze interpiano e dei rapporti aeroilluminanti regolamentari, qualora si verifichi che la modifica degli orizzontamenti e delle aperture esterne esistenti non arrechi pregiudizio agli aspetti statici, tipologici, funzionali ed architettonici dell'edificio o del contesto ambientale.
- Tali interventi, considerato che l'adeguamento delle altezze interpiano dei locali aventi destinazione catastale e caratteristiche tipologico-funzionali di tipo residenziale non determina aumento di carico urbanistico, sono ammessi anche in deroga agli indici dell'area.
10. E' ammesso il mantenimento delle destinazioni d'uso non residenziali esistenti purché compatibili con la residenza e limitatamente alla superficie utile lorda esistente, alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, con la possibilità entro tali limiti dimensionali di attuare mutamenti di destinazione d'uso tra le diverse destinazioni d'uso non residenziali, fatto salvo quanto prescritto all'art. 2.3.1 NTA.

11. Edifici con destinazione d'uso non compatibile con le aree residenziali potranno essere mantenuti e consolidati, ma non ampliati e, se demoliti non potranno essere sostituiti da costruzioni con la medesima destinazione d'uso.
12. Sono tassativamente escluse le destinazioni d'uso che comportano lo svolgimento di attività rumorose, nocive o moleste, o comunque ritenute dal Sindaco, sentita la CIE e l'Ufficiale Sanitario, incompatibili con la funzione residenziale; per il trasferimento di tali attività si fa riferimento a quanto previsto dalla LR 56/77 smi, art.53.
13. Le attività agricole sono ammesse limitatamente allo stoccaggio dei prodotti ed al ricovero degli attrezzi e delle macchine con l'esclusione di stalle e ricoveri di animali.
14. Ogni intervento nelle aree a destinazione residenziale farà riferimento ai Parametri Edilizi di cui al precedente art. 1.2.1 NTA; in mancanza di riferimenti normativi si farà riferimento al Codice Civile.

#### Art.3.3.2 **Nuclei di Antica Formazione (A)**

---

##### Definizione:

1. I Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono ambiti di impianto urbanistico originario, nei quali il tessuto edilizio e la maglia viaria mantengono caratteri storici, artistici, ambientali e documentari da salvaguardare; di tali ambiti fanno parte anche le aree esterne, ad essi pertinenti, che ne costituiscono l'integrazione storico-ambientale.
2. I Nuclei di Antica Formazione (NAF) sono definiti beni culturali-ambientali, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 24, ed ogni intervento in tali ambiti deve perseguire la salvaguardia, la conservazione, il risanamento e la ricostruzione del patrimonio edilizio e urbanistico esistente, con l'obiettivo prioritario di una sua piena e razionale utilizzazione.
3. I Nuclei di Antica Formazione (NAF), perimetrati ai sensi della LR 56/77 smi, art. 81 (approvazione DGR 194 del 29.05.1979), sono individuati, nelle tavole di PRGC, come Aree "A".

##### Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto

4. Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA.

##### Modalità di Attuazione

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA, con le precisazioni contenute nei commi seguenti.
6. Negli ambiti NAF, perimetrati nelle tavole di PRGC come Aree A, possono essere formati Piani di Recupero, ai sensi della Legge 457/78, art. 27, con apposita deliberazione dell'Amministrazione Comunale, ovvero di libera iniziativa da parte dei

privati interessati, ai sensi della Legge 457/78, art. 30, con le modalità di cui alla LR 56/77 s.m.i., art. 41 bis.

L'unità minima di intervento per la formazione di un Piano di Recupero (PdR), è individuabile con il singolo immobile (ai sensi dell'art. 27, 1° comma L. 457/77), catastalmente definito o, nel caso di più unità catastalmente autonome, ma facenti riferimento ad uno spazio comune (corte, strada chiusa, etc...) con l'insieme delle proprietà interessate.

Ove il Piano di Recupero non sia approvato entro 3 anni dal provvedimento di individuazione da parte dell'Amministrazione Comunale, ovvero la deliberazione di approvazione del Piano di Recupero, di iniziativa pubblica o privata, non sia divenuta esecutiva entro il termine di un anno dalla predetta scadenza, l'individuazione stessa decade ad ogni effetto (Legge 457/78, art. 28).

7. Gli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B e di Demolizione con Ricostruzione sono assoggettati a concessione onerosa e dovranno essere adeguatamente documentati in sede di presentazione della domanda di concessione edilizia; nei casi di Demolizione con Ricostruzione l'autorizzazione alla demolizione sarà rilasciata contestualmente al rilascio della concessione edilizia relativa al progetto di intervento di ricostruzione.
8. Tutti gli interventi, ad esclusione della Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS) purché non riferite alle facciate ed alle sagome delle coperture, su edifici di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39, nonché, in PRGC, ai sensi della LR 56/77 s.m.i., artt. 9 e 24, ed elencati puntualmente al successivo art. 3.3.3 NTA, sono assoggettati ad autorizzazione o concessione subordinate al parere vincolante degli organi preposti, con le modalità e le procedure previste alle Leggi 1497/39, art. 7, 1089/39, artt. 18 e 19, LR 20/89, artt. 10 e seguenti.

#### Tipi di Intervento Ammessi nei Nuclei di Antica Formazione

9. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e segg., sono ammessi, in relazione ai singoli ambiti e con le precisazioni contenute nei commi successivi, i seguenti interventi:
  - a) in tutti gli ambiti dei Nuclei di Antica Formazione sono ammessi su edifici e manufatti esistenti esclusivamente gli interventi puntualmente individuati nelle cartografie di cui alle Tavole B, fogli 1 e 2, ovvero di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di Tipo B (RE2) e di Demolizione senza Ricostruzione;
  - b) negli ambiti eventualmente sottoposti a Piani di Recupero (PdR), da formarsi ai sensi del precedente comma 6, e successivamente alla data di approvazione di tale strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia di tipo A (RE1) e di tipo B (RE2), Demolizione con Ricostruzione;

c) su edifici e manufatti di interesse storico, artistico e documentario, e sulle relative aree di pertinenza, individuati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 e della LR 56/77 smi, artt. 9 e 24, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC).

10. Gli interventi di Demolizione con Ricostruzione, subordinati alla formazione di Piano di Recupero ( ai sensi dell art. 41 bis della LR 56/77 smi), sono ammissibili solo in assenza di qualsiasi valore ambientale o documentario degli edifici in oggetto.

Il progetto di ricostruzione dovrà tenere conto della tipologia (articolazione planimetrica, caratteristiche funzionali e distributive, numero dei piani, spazi esterni) dell'edificio da demolire, dell'area da questo occupata e della conformazione planimetrica dell'isolato, della cortina o della corte in cui è collocato, in modo da consentire un inserimento coerente con i complessi edilizi adiacenti e circostanti.

I nuovi edifici, conseguenti agli interventi di Ricostruzione, se isolati dovranno mantenere l'Altezza (H) degli edifici preesistenti e, se inseriti in cortine edilizie, dovranno rispettare l'altezza degli edifici contermini alla linea di gronda ed avere una collocazione congruente con le dimensioni e l'andamento planimetrico della cortina stessa; in ogni caso i nuovi edifici dovranno rispettare i caratteri ambientali, edilizi e di trama viaria preesistenti.

Le eventuali aree libere risultanti sono inedificabili; la loro utilizzazione può essere prevista esclusivamente per usi pubblici, o per una eventuale utilizzazione come autorimesse private interrato, al servizio di una o più unità abitative, purché la loro costruzione non pregiudichi la stabilità dei fabbricati e le eventuali piantumazioni di valore ambientale esistenti.

11. Gli interventi attuati attraverso Piani di Recupero (PdR), di iniziativa pubblica e/o privata, devono essere tali da non modificare i caratteri ambientali, edilizi e del tessuto viario principale e di connessione, esistenti.

12. Negli interventi di Ristrutturazione Edilizia di tipo B (RE2), di cui all'art. 2.2.6 NTA, il recupero di superfici utili o il riutilizzo di volumi esistenti potrà avvenire esclusivamente con il recupero di volumi rustici adiacenti all'edificio (stalle, fienili, legnaie, etc...) e di spazi coperti a carattere permanente (ricoveri, porticati, etc...), anche con la chiusura di detti spazi mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali, purché accatastati e regolarmente autorizzati.

Gli interventi di adeguamento igienico e distributivo, sono ammissibili nei limiti ed alle condizioni di cui al precedente articolo 2.2.6, punti 10, 11 e 12.

L'Altezza massima dovrà rispettare, alla linea di gronda, quella degli edifici circostanti.

#### Disposizioni particolari

13. E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate alla migliore sistemazione delle pavimentazioni esterne e del verde e dei caratteri ambientali propri delle aree stesse.

14. Negli ambiti NAF, di cui al primo comma del presente articolo, è fatto divieto di modificare i caratteri della maglia viaria principale, di quella di connessione del tessuto edilizio ed i manufatti anche isolati che costituiscono testimonianza storica, culturale e documentaria.
15. Negli ambiti NAF, di cui al primo comma del presente articolo, le aree libere sono inedificabili e potranno essere utilizzate solamente per adeguamento degli standards di servizio pubblico (verde, gioco, sport o parcheggio), o per servizi privati di uso pubblico.
17. La realizzazione e la manutenzione di recinzioni, nelle aree di pertinenza, sono ammesse nel rispetto delle norme di cui all'art. 2.4.3 e dei caratteri ambientali propri dell'ambito di PRGC al quale gli interventi si riferiscono.

**Art.3.3.3 Edifici e aree di interesse storico, artistico e di valore documentario individuati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 e LR 56/77 smi.**

---

**Frazione Flecchia Alta**

- Edificio con loggiato all'ultimo piano e area di pertinenza antistante, vincolato ai sensi della Legge 1089/39;
- Chiesa di Sant'Eusebio, (attualmente inutilizzata) e area di pertinenza antistante;
- Chiesa Parrocchiale;

**Frazione Pianceri Alto**

- Edificio inutilizzato, sulla strada per Fervazzo, via Matteotti, 75, di interesse documentario, individuato ai sensi della L.R. 56/77 smi, art. 24, e relativa area aperta antistante;
- Area verde localizzata nel limite estremo nord-occidentale, retrostante edificio sulla strada per Fervazzo, ( su indicazioni CUR del 23.11.1987 n. 23/3 );
- Edifici di culto presenti all'interno e all'esterno della perimetrazione di PRG;
- Casa parrocchiale, in via Don Minzoni, 8;

**Frazione Pray Alto**

- Chiesa parrocchiale;
- Casa parrocchiale, via 4 Novembre, 9;

**Frazione Pray Basso**

- Chiesa dell'Assunta e area sagrato antistante;
- Edificio residenziale, sulla via Sella n° 127, di carattere documentario con loggiato su tre piani , individuato ai sensi L.R. 56/77 smi, art. 24.
- Chiesa Parrocchiale;

**Frazione Ronco**

- Edificio di Culto;

**Frazione Mucengo**

-Edificio di culto;

**Frazione Solesio**

-Edificio di culto;

**Località Valle Fredda**

- Lanificio ex Zignone, detto Fabbrica della Ruota, vincolato ai sensi della Legge 1089/39

- Opificio ex Loro Piana, individuato ai sensi LR 56/77 smi, art. 24.

---

**Art. 3.3.4 Aree residenziali a capacità insediativa esaurita (Bs)**

---

## Definizione:

1. Comprendono le aree con prevalente destinazione residenziale costituite da lotti edificati, generalmente di recente formazione; le finalità del PRGC sono di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale

## Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA.

## Modalità di intervento

3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

## Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:
  - Manutenzione Ordinaria (MO)
  - Manutenzione Straordinaria (MS)
  - Restauro (R)
  - Risanamento Conservativo (RC)
  - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
  - Demolizione senza Ricostruzione
  - Demolizione con Ricostruzione
  - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti indicati al successivo comma 6)
  - Nuova Costruzione di edifici accessori

## Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri edilizi, di cui all'art. 1.2.2 NTA, esistenti con le specificazioni relative ad ogni tipo di intervento di cui all'art. 2.2.1 e sgg. NTA, nel rispetto della Superficie

Coperta (SC) esistente e comunque con un rapporto non eccedente il 50% della Superficie Fondiaria (SF).

Disposizioni particolari:

6. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione sono consentiti unicamente, per una sola volta, nei limiti di 75 mc o 25 mq di superficie, per Unità Immobiliare catastalmente definita, con le specificazioni contenute all'art. 2.2.9, comma 4, NTA.

#### Art. 3.3.5 **Aree residenziali di completamento (Bc)**

---

Definizioni:

1. Comprendono le aree con prevalente destinazione residenziale, parzialmente edificate e non edificate, inserite negli insediamenti esistenti, o in lotti interclusi o di frangia al tessuto edilizio consolidato, su parti di territorio già interessato da edificazione e da opere di urbanizzazione, al fine di completare il tessuto urbano, ovvero di favorire la ricucitura dei tessuti marginali non definiti.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art.3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA.

Modalità di Intervento

3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.
4. Nell'area soggetta al Piano per l'Edilizia Economico Popolare (PEEP), puntualmente indicata in PRGC, ogni intervento è regolato dalle norme di attuazione del PEEP in vigore, con riferimento alle leggi 167/62 e 247/74 ed alla LR 56/77 smi, art. 41.

Tipi di Intervento:

5. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
  - Manutenzione Ordinaria (MO)
  - Manutenzione Straordinaria (MS)
  - Restauro (R)
  - Risanamento Conservativo (RC)
  - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
  - Demolizione senza Ricostruzione
  - Demolizione con Ricostruzione
  - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti indicati al successivo comma 6)
  - Completamento (costruzione di nuovi edifici residenziali)
  - Nuova Costruzione di Edifici Accessori

## Parametri:

- 6.. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri indicati nelle relative schede di ambito Bc, allegate alle presenti NTA.

## Disposizioni particolari:

7. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione sono consentiti unicamente nel rispetto dell'Indice di Densità Fondiaria (IF) del relativo ambito Bc.

---

**Art. 3.3.6 Aree di Ristrutturazione Urbanistica (RU)**

---

## Definizione:

1. Comprendono le aree , caratterizzate prevalentemente da impianti produttivi dismessi, in cui si intende, mediante un insieme sistematico di interventi infrastrutturali ed edilizi, con destinazioni d'uso prevalentemente residenziali, riqualificare l'impianto urbanistico esistente.

## Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art. 3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA.

## Modalità di Intervento

3. Nelle aree di Ristrutturazione Urbanistica, puntualmente indicate nelle cartografie di PRGC, gli interventi sono subordinati alla redazione di specifico Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), per l'intero comparto perimetrato, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 3, con le modalità previste dalla stessa LR.

## Tipi di Intervento:

4. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e segg., per ogni ambito RU sono indicati puntualmente nelle relative schede, allegate alle presenti NTA.

## Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, di cui al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri indicati nelle schede di ambito RU con le specificazioni contenute nel relativo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).

## Disposizioni particolari:

6. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), di cui al precedente comma 3, deve comprendere all'interno del comparto perimetrato le dotazioni di standards, con riferimento particolare al verde ed ai parcheggi pubblici, commisurate all'entità degli insediamenti residenziali, direzionali, commerciali, produttivi, etc... previsti.
7. Nelle aree di Ristrutturazione Urbanistica il rilascio di concessioni edilizie relative ad insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a mq 400 è subordinato al preventivo rilascio dei nullaosta regionali ai sensi della legge 426/71, con

riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 6, e sgg, ed al reperimento dei relativi standards di cui alla LR 56/77 smi, art. 21, comma 1, punto 3).

### Art. 3.3.7 **Aree residenziali di nuova edificazione (C)**

---

#### Definizione

1. Comprendono le aree non edificate esterne o marginali agli insediamenti esistenti, costituite da lotti liberi, già formati o da formare con preventivo Strumento Urbanistico Esecutivo, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione primaria ma con la previsione di una loro contemporanea realizzazione, destinate ad insediamenti residenziali di nuova edificazione.

#### Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art.3.3.1, commi 4, 5, 6 NTA.

#### Modalità di Intervento

3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

#### Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e segg. sono ammessi interventi di:
  - Manutenzione Ordinaria (MO)
  - Manutenzione Straordinaria (MS)
  - Restauro (R)
  - Risanamento Conservativo (RC)
  - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
  - Demolizione senza Ricostruzione
  - Demolizione con Ricostruzione
  - Ampliamento e Sopraelevazione
  - Nuova Costruzione di Edifici Residenziali
  - Nuova Costruzione di Edifici Accessori

#### Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono fare riferimento ai parametri indicati nelle relative schede di ambito C.

#### Disposizioni particolari:

6. Lo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), di cui al precedente comma 1, deve comprendere all'interno della sua perimetrazione le dotazioni di standards, con particolare riferimento al verde ed ai parcheggi pubblici, commisurate all'entità degli insediamenti previsti.

7. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione, successivi all'intervento di nuovo impianto, sono consentiti unicamente nel rispetto dell'indice di Densità Fondiaria (IF) del relativo ambito C.

---

**CAPITOLO 4° USI PRODUTTIVI****Art.3.4.1 Norme generali per le Aree a destinazione produttiva**

---

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione produttiva tutte le zone, individuate dal PRGC, in cui sono localizzati, o previsti, interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alle attività manifatturiere, industriali e artigianali, o ad esse assimilabili.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

2. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione produttiva è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
  - a) che le lavorazioni previste non siano classificate come "insalubri di prima classe", ai sensi del DM 2.03.1987, (GU 30.03.1987) e, comunque, siano state preventivamente sottoposte a verifica di compatibilità dalla Unità Sanitaria Locale, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 48, comma 4;
  - b) che sia verificata la disponibilità di acqua potabile e per usi industriali, da reperirsi nelle quantità necessarie alle esigenze produttive nel rispetto della normativa vigente in materia;
  - c) che vi sia disponibilità di energia elettrica e/o gas nelle quantità necessarie alle esigenze produttive;
  - d) che sia verificata la possibilità di smaltimento delle acque luride, sia civili che di lavorazione, nel rispetto della Legge 10.05.1976 n° 319 smi. e della relativa normativa regionale in materia di tutela delle acque dall'inquinamento;
  - e) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi (RSU e assimilabili, MPS, rifiuti tossico-nocivi, liquami e fanghi di lavorazione, etc...) nel rispetto della normativa vigente in materia;
  - f) che l'impianto abbia ottenuto, se richiesto dalla specifica tipologia produttiva, le necessarie autorizzazioni alle emissioni in atmosfera con riferimento al DPR 24.05.1988 n° 203 ed alla normativa di recepimento regionale;
  - g) che sia stata prodotta idonea documentazione di previsione di impatto acustico in riferimento al DPCM 01.03.1991, art. 5;
  - h) che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.3 NTA e con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 2a, e art. 21, comma 1, punto 2);
  - i) che vi sia la possibilità di accesso alla viabilità pubblica nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia (vedi DPR 26.04.93 n°147);
  - l) che sia verificata la possibilità di mantenere le fasce di protezione antinquinamento e di rispetto (con particolare riferimento alle emissioni in atmosfera, rif. DPR 203/88, ed alla rumorosità, rif. DPCM 1.3.1991) in riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 2c, art. 27, comma 7, e comunque l'adeguamento ad ogni altro vincolo o salvaguardia operanti nell'area;
  - m) che siano verificati i requisiti indispensabili per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche, nel rispetto della Legge 9.1.1987 n° 13 e delle

specificazioni contenute nel DM(LL.PP.) 14.6.1989 n° 236 agli artt. 3.4, lettera f, e 4.5;

n) che siano state rilasciate tutte le autorizzazioni preventive, relative alla specifica tipologia produttiva dell'intervento, richieste dalle normative vigenti in materia.

Disposizioni particolari:

3. Il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedono l'occupazione di più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 metri quadrati, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, Assessorato Urbanistica, (LR 56/77 smi, art.26, comma 5).
4. In caso di trasformazione dell'attività produttiva, oggetto di concessione, in una di quelle comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 TU delle leggi sanitarie RD 27.07.1934, n°1265, è obbligatorio il parere dell'Unità Sanitaria Locale (LR 56/77 smi, art. 48, comma 4).
5. Le attività esistenti, proprie o ammesse, che, a seguito di modifiche o trasformazioni tipologiche, tecniche o produttive, risultassero nocive e/o moleste, su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, dovranno predisporre, su apposita ordinanza del Sindaco ed entro tempi congrui, un piano per la eliminazione delle cause di nocività e/o molestia; trascorso il periodo di tempo prefissato senza che siano state eliminate, o eliminate in misura inadeguata, le cause di nocività e/o molestia, l'impianto in cui si esercita l'attività verrà classificato "in sede impropria" ai sensi e con gli effetti previsti dalla LR 56/77 smi, art.26, comma 1e.
6. Ogni ulteriore precisazione alle disposizioni indicate ai commi precedenti fa riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26.

#### Art.3.4.2 **Aree industriali attrezzate di nuovo impianto (AIA)**

---

Definizione :

1. Le Aree attrezzate di nuovo impianto (AIA) sono destinate ad insediamenti industriali ed artigianali e la loro estensione, ubicazione ed organizzazione deve garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e di eventuali impianti tecnologici di uso comune, atti al conseguimento di idonee condizioni di lavoro, all'efficienza dei processi produttivi, alla salvaguardia ambientale ed alle misure antinquinamento; idonei collegamenti e trasporti ed adeguata disponibilità idrica e di energia elettrica (LR 56/77 smi, art. 26, comma 1a).
2. Il PRGC individua un'area attrezzata di nuovo impianto (ex LR 21/75) in località Sonpiano sottoposta a Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) approvato con delibera CC n° 82 del 26.06.1990.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto :

3. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività manifatturiere, industriali e artigianali, in nuove costruzioni con tipologia e caratteristiche funzionali finalizzate alla produzione; uffici e laboratori, contestuali all'attività produttiva, e locali per il commercio dei prodotti propri o affini (nelle quantità precisate al successivo comma 10); attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione.
4. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono (salvo eventuali ulteriori precisazioni contenute nel PIP vigente) le attività che richiedono edifici assimilabili, per tipologia e caratteristiche funzionali, alle attività produttive-manifatturiere quali le attività di commercio all'ingrosso, di esposizione, di stoccaggio, di conservazione e di trasporto delle merci; sono inoltre ammesse residenze e foresterie, e relativi servizi, (nelle quantità precisate al successivo comma 11, e con i limiti precisati al successivo comma 12) per il titolare, il direttore, il custode ed il personale dell'azienda che per motivi documentati (di sorveglianza e di manutenzione continua degli impianti) debbano obbligatoriamente risiedervi, purché realizzate in modo contestuale alle parti destinate all'attività produttiva (come precisato al successivo comma 13.); sono, infine, ammesse le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate e le attività direzionali e di servizio comuni a più aziende.
5. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento :

6. Gli interventi di nuovo impianto, nel rispetto delle prescrizioni indicate nelle presenti NTA e nel Piano per Insediamenti Produttivi (PIP) vigente, sono assentibili con concessione singola;
7. Per ogni altro intervento, successivo all'intervento di nuovo impianto, le relative modalità sono indicate agli artt. 2.2.2 e sgg. NTA.  
Tipi di intervento :
8. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:
  - Manutenzione Ordinaria (MO)
  - Manutenzione Straordinaria (MS)
  - Ampliamento
  - Sopraelevazione
  - Nuova costruzione

Parametri :

9. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
  - RC (Rapporto di copertura) = 50% SF
  - df (visuale libera) = ml 10,00
  - dc (distanza dai confini) = ml 5,00 (salvo quanto previsto al successivo comma 14)

- ds (distanza dai cigli stradali) = ml 10,00
- H (Altezza massima degli edifici) = 10,00 ml

Disposizioni particolari :

10. Nell'ambito dell' intervento sono realizzabili appositi spazi per uffici, laboratori e locali per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, o ad essi affini, la quantità massima del 30% della SU destinata alla attività produttiva e, in ogni caso non superiori a mq 200 per ogni Unità Locale.
11. Nell'ambito dell' intervento sono realizzabili residenze e foresterie per un massimo di mc 450 per ogni Unità Locale.
12. Nell'ambito di interventi con SU, (superficie utile lorda) destinata alla produzione, inferiore a mq 200 non è ammessa la realizzazione di residenze o foresterie, di cui al comma precedente.
13. Gli spazi con le destinazioni di cui ai precedenti commi 10. e 11. devono essere realizzati in modo contestuale e con tipologie edilizie compatibili con le parti destinate all'attività produttiva con l'obiettivo di ottenere soluzioni tipologiche e di impianto unitarie.
14. All'interno dell'Area industriale attrezzata (AIA) è ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto tra i confinanti, o la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze (dc) inferiori a quella indicata al comma 9, sempre se acconsentito dalle specifiche norme di sicurezza.
15. Le recinzioni dovranno osservare una distanza minima dai cigli stradali di ml 2,50 e dovranno avere un'altezza massima di ml 2,50; dovranno essere realizzate con rete o barriera metallica, con eventuale base in calcestruzzo dell'altezza massima di ml 0,50, e rispettare un criterio di uniformità comune a tutta l'AIA.
16. Le aree interne dei lotti produttivi, non utilizzate per gli impianti e per la mobilità, andranno attrezzate a parcheggio interno per una superficie minima pari al 5% della SF ed a verde per la superficie residua.
17. Gli elaborati progettuali dovranno indicare piantumazioni e siepi e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'impianto.

#### Art.3.4.3 **Aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare (Dc)**

Definizione :

1. Le Aree di riordino e di completamento infrastrutturale da attrezzare comprendono insediamenti industriali e artigianali esistenti da mantenere, ristrutturare in loco o

ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante, della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezzature, e nelle quali possono essere ricavati ulteriori lotti per insediamenti industriali e artigianali aggiuntivi (LR 56/77 smi, art. 26, comma 1b).

2. Il PRGC individua puntualmente gli insediamenti esistenti, con i loro lotti di pertinenza, nonché le aree libere di completamento (lotti aggiuntivi).

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto :

3. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività manifatturiere, industriali e artigianali; uffici e laboratori, contestuali all'attività produttiva; locali per il commercio dei prodotti propri o affini (nelle quantità precisate al successivo comma 9.)
4. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono (salvo eventuali ulteriori precisazioni contenute, per ogni singolo ambito normativo, nelle relative tabelle) le attività che richiedono edifici assimilabili, per caratteristiche funzionali e tipologiche, alle attività produttive-manifatturiere quali le attività di commercio all'ingrosso, di esposizione, di stoccaggio, di conservazione e di trasporto delle merci, di installazione e manutenzione degli impianti, di servizio alle imprese e di riparazione e manutenzione dei mezzi di trasporto; sono inoltre ammesse residenze e foresterie, e relativi servizi (nelle quantità precisate al successivo comma 10., e con i limiti precisati al successivo comma 11.) con le specificazioni contenute all'art. 3.4.2 , comma 4., contestuali all'Unità Locale, come precisato al successivo comma 12.; sono, infine, ammesse le costruzioni ritenute complementari alle attività esercitate.
5. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento :

6. Le modalità, relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

Tipi di intervento :

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:
  - Manutenzione ordinaria (MO)
  - Manutenzione straordinaria (MS)
  - Ristrutturazione edilizia di tipo A e B
  - Demolizione senza ricostruzione
  - Demolizione con ricostruzione
  - Ampliamento
  - Sopraelevazione
  - Nuova costruzione

Parametri :

8. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
- RC (Rapporto di copertura) = 60 % SF
  - df (visuale libera) = ml 12,00
  - dc (distanza dai confini) = ml 6,00 (salvo quanto previsto al successivo comma 13.)
  - ds (distanza dai cigli stradali) = vedi art. 3.2.8 NTA
  - H (Altezza massima degli edifici) = ml 12,00

Disposizioni particolari :

9. Nell'ambito degli impianti esistenti o degli interventi di nuovo impianto sono realizzabili appositi spazi per uffici, laboratori e locali per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, o ad essi affini, nella quantità massima del 30 % della SU destinata alla attività produttiva e, in ogni caso non superiori a mq 200 per ogni Unità Locale; ogni eventuale deroga, anche riferita a situazioni pregresse alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, deve essere espressamente autorizzata dalla Amministrazione Comunale ed è subordinata a documentate esigenze di carattere produttivo.
10. Nell'ambito dell'intervento sono realizzabili residenze e foresterie per un massimo di mc 450 per ogni Unità Locale.
11. Nell'ambito di interventi con SU, (superficie utile lorda) destinata alla produzione, inferiore a mq 200 non è ammessa la realizzazione di residenze e foresterie, di cui al comma precedente.
12. Gli spazi, di cui ai precedenti commi 9. e 10., devono essere realizzati in modo contestuale e con tipologie compatibili con le parti destinate all'attività produttiva, con l'obiettivo, sia in caso di nuova costruzione che di ampliamento dell'esistente, di ottenere soluzioni tipologiche e di impianto unitarie.
13. E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto tra i confinanti, o la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze (dc) inferiori a quelle indicate al comma 8, sempre se acconsentito dalle specifiche normative di sicurezza.
14. Le recinzioni dovranno osservare una distanza minima dai cigli stradali di ml 2,50 e dovranno avere un'altezza massima di ml (2,50) e uniformarsi alla tipologia prevalente del contesto urbano in cui si collocano; per ogni ulteriore specificazione si farà riferimento all'art. 2.4.3 NTA.
15. Le aree interne dei lotti produttivi, non utilizzate per gli impianti e la mobilità, andranno attrezzate a parcheggio interno per una superficie minima pari al 5% della SF ed a verde per la superficie residua.

16. Gli elaborati progettuali dovranno indicare piantumazioni e siepi e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'impianto.

---

**Art.3.4.4 Impianti industriali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (Ds)**

---

Definizione :

1. Le Aree, puntualmente individuate, occupate da impianti industriali esistenti, che si confermano nella loro posizione, fissano le norme per la manutenzione straordinaria e gli ampliamenti ammessi, nonché per la eventuale dotazione di infrastrutture carenti (LR 56/77, art. 26, comma 1c).
2. Il PRGC individua tali aree negli insediamenti industriali storici localizzati lungo i torrenti Sessera e Ponzone.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto :

3. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività manifatturiere, industriali e artigianali, e le relative funzioni contestuali all'attività produttiva esercitata (spacci e mense aziendali, etc...), nei limiti di ammissibilità previsti all'art. 3.4.1, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC.
4. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono residenze e foresterie, e relativi servizi, per il titolare, il direttore, il custode ed il personale dell'azienda che per motivi documentati (di sorveglianza e di manutenzione continua degli impianti) debbano obbligatoriamente risiedervi o che, per altri motivi, risiedano in tali strutture alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC; sono, infine, ammesse le costruzioni complementari alle attività esercitate.
5. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento :

6. Le modalità, relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.
7. Fatto salvo quanto specificato agli artt. 2.2.1 e sgg., ogni intervento che modifichi le superfici utili (SU) esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC è sottoposto alla approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).

Tipi di intervento :

8. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art.2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art.2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di:
  - Manutenzione ordinaria (MO)
  - Manutenzione straordinaria (MS)

- Ristrutturazione edilizia di tipo A e B
- Demolizione con ricostruzione
- Demolizione senza ricostruzione
- Ampliamento
- Sopraelevazione
- Nuova costruzione di edifici complementari alle attività esercitate

Parametri :

9. Tutti gli interventi ammessi, indicati al punto precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
- RC (Rapporto di copertura) = 70% SF
  - de (distanza tra gli edifici) = ml 12,00
  - dc (distanza dai confini) = ml 6,00 (salvo quanto precisato al comma 13.)
  - ds (distanza dai cigli stradali) = vedi art. 3.2.8 NTA
  - H (Altezza max. degli edifici) = ml 12,00 (salvo altezze maggiori preesistenti)

Disposizioni particolari :

10. In caso di dismissione dalle pertinenze aziendali di corpi di fabbrica, con tipologia residenziale e non più utilizzati dai soggetti e con le modalità indicati al precedente comma 4, ogni intervento, di cui al precedente comma 8, finalizzato ad un loro riutilizzo con destinazione d'uso residenziale, ovvero diversa da quella di pertinenza produttiva, è subordinato alla redazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) in variante di PRGC secondo le modalità e procedure previste dalla LR 56/77 smi, art.17.
11. Gli interventi di rilocalizzazione delle attività produttive esistenti ed il connesso riuso degli immobili dismessi, possono essere attuati esclusivamente tramite Piano Particolareggiato in variante al PRGC, secondo le modalità e le procedure della LR 56/77 smi, artt. 17 e 40.
12. Gli interventi di cui al comma precedente devono prevedere il recupero e la valorizzazione di eventuali manufatti di interesse tipologico e documentario di carattere archeologico industriale.
13. E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto con i confinanti, o la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze (dc) inferiori a quelle indicate al comma 9.

#### Art.3.4.5 **Aree per impianti produttivi o tecnologici isolati (Di)**

---

Definizione :

1. Le Aree per impianti produttivi, industriali e artigianali, o tecnologici isolati comprendono gli insediamenti esistenti, o di nuovo impianto, localizzati al di fuori delle aree attrezzate o di riordino, per esigenze tecniche o perché inquinanti, prevedendo le relative misure di salvaguardia (LR 56/77 smi., art. 26, comma 1d).

2. Il PRGC individua puntualmente tali aree negli insediamenti produttivi isolati da un contesto urbanistico omogeneo, limitatamente agli impianti ed ai loro lotti di pertinenza, attivi alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, e negli impianti tecnologici, per le reti di distribuzione dei servizi di pubblico interesse, di cui si prevede la realizzazione nell'arco temporale di validità del PRGC stesso.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto :

3. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività produttive esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, nei limiti di ammissibilità previsti all'art. 3.4.1, e gli impianti tecnologici per le reti di distribuzione dei servizi di pubblico interesse (ENEL, SIP, CORDAR, etc...), di cui all'art. 3.2.7 NTA.
4. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono (salvo ulteriori precisazioni contenute, per ogni singolo ambito normativo, nelle relative tabelle) le attività di stoccaggio, conservazione e trasporto delle merci, residenze e foresterie, e relativi servizi, (nelle quantità precisate al successivo comma 10. , e con i limiti precisati al successivo comma 11. ) contestuali all'unità locale, con le specificazioni contenute all'art. 3.4.2 , comma 4..
5. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento :

6. Le modalità, relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

Tipi di intervento :

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
  - Manutenzione ordinaria (MO)
  - Manutenzione straordinaria (MS)
  - Ristrutturazione edilizia di tipo A e B
  - Demolizione senza ricostruzione
  - Ampliamento
  - Sopraelevazione
  - Nuova costruzione (limitatamente alle aree di nuovo impianto)

Parametri :

8. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
  - RC (Rapporto di copertura) = 50 % SF
  - de (distanza tra gli edifici) = ml 10,00
  - dc (distanza dai confini) = ml 5,00 (salvo quanto precisato al successivo comma )
  - ds (distanza dai cigli stradali) = vedi art. 3.2.8 NTA
  - H (Altezza massima degli edifici) = ml 10,00

Disposizioni particolari :

9. Nell'ambito degli impianti esistenti, o da realizzare, sono realizzabili appositi spazi per uffici, laboratori e locali per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda, o ad essi affini, nella quantità massima del 30 % della SU destinata ad attività produttiva e, in ogni caso, non superiori a mq 200 per ogni unità locale; ogni eventuale deroga, anche riferita a situazioni pregresse alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, deve essere espressamente autorizzata dalla Amministrazione Comunale ed è subordinata a documentate esigenze di carattere produttivo.
10. Nell'ambito dell'intervento sono realizzabili residenze e foresterie per un massimo di mc 450 per ogni Unità Locale.
11. Nell'ambito di interventi con SU, (superficie utile lorda) destinata alla produzione, inferiore a mq 200 non è ammessa la realizzazione di residenze e foresterie, di cui al comma precedente.
12. Gli impianti che per esigenze tecniche o perché inquinanti (di cui alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 1d) debbano sorgere al di fuori delle aree individuate dal PRGC, di cui agli articoli 3.4.2 e 3.4.3 NTA, possono essere localizzati esclusivamente tramite Strumento urbanistico Esecutivo (SUE) in variante al PRGC, secondo le modalità e le procedure della LR 56/77 smi, artt. 17 e 40, contenente le relative misure di salvaguardia ambientale e con riferimento agli indici e prescrizioni contenuti nel presente articolo.

---

**CAPITOLO 5° USI COMMERCIALI****Art.3.5.1 Norme generali per le aree a destinazione commerciale**

---

Definizione :

1. Si intendono Aree a destinazione commerciale tutte le zone, individuate dal PRGC, in cui sono localizzati, o previsti, interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alle attività di commercializzazione diretta dei prodotti al pubblico.

Condizioni di ammissibilità degli interventi :

2. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione commerciale è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
  - a) che ogni intervento per attrezzature commerciali, esistenti o di nuovo impianto, prima di ogni esame di natura urbanistica sia stato sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il "Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita", di cui alla legge 426/71 smi ;
  - b) che vi sia la disponibilità di acqua potabile, energia elettrica e/o gas nelle quantità necessarie alle attività previste;
  - c) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi (RSU e assimilabili, MPS, etc...) nel rispetto della normativa vigente in materia;
  - d) che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.4 e con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 2, e art. 21, commi 1, punto 3, e sgg.;
  - e) che vi sia la possibilità di accesso alla viabilità pubblica nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia (vedi DPR 26.04.93 n°147);

Disposizioni particolari :

3. Il rilascio delle concessioni edilizie relative ad interventi con superficie di vendita superiore a mq 400 è subordinato al preventivo rilascio dei nullaosta regionali ai sensi della legge 426/71, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 6.
4. L'occupazione temporanea di suolo, pubblico o privato, con attrezzature mobili per il commercio, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture e tettoie per esposizioni temporanee, etc... è soggetta ad autorizzazione; tale atto è rilasciato dal Sindaco, sentita la Commissione Igienico Edilizia, e deve essere corredato da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e la natura degli interventi previsti, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 56, commi 1c e sgg.

---

**Art. 3.5.2     Attrezzature commerciali esistenti (Bt)**

---

**Definizione:**

1. Per attrezzature commerciali esistenti si intendono le attività commerciali localizzate in aree o edifici, e relative pertinenze, individuati puntualmente dal PRGC.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto :**

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività di commercializzazione diretta dei prodotti al pubblico, uffici e servizi contestuali all'attività esercitata (nelle quantità precisate al successivo comma 8.)
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono (salvo eventuali ulteriori precisazioni contenute, per ogni singolo ambito normativo, nelle relative tabelle) le attività artigianali di servizio, funzionali e complementari alle attività commerciali esercitate, e quelle che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetisti, sarti, calzolai, corniciai, etc...); sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al successivo comma 9., e con le precisazioni di cui al successivo comma 10.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

**Modalità di intervento :**

5. Le modalità, relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

**Tipi di intervento :**

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Ristrutturazione edilizia (RE1/RE2)
  - Demolizione senza ricostruzione
  - Demolizione con ricostruzione
  - Ampliamento
  - Sopraelevazione

**Parametri :**

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri :
  - RC (Rapporto di copertura) = 60 % SF
  - df (visuale libera) = ml 10,00
  - dc (distanza dai confini) = ml 6,00
  - H (Altezza massima degli edifici) = ml 10,50

- Disposizioni particolari
8. Nell'ambito delle attrezzature esistenti sono realizzabili spazi per uffici e di servizio nella quantità massima del 30 % della SU destinata alla attività principale.
  9. Nell'ambito delle attrezzature esistenti sono realizzabili residenze per un massimo di mc 450 per Unità Locale.
  10. Situazioni difformi da quanto prescritto al comma precedente, in atto alla data di approvazione del Progetto Preliminare di PRGC, dovranno essere regolarizzate all'atto di eventuali interventi edilizi, di cui al precedente comma 6, con l'eccezione degli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.

---

**Art. 3.5.3 Aree per attrezzature commerciali di nuovo impianto (Ct)**

---

**Definizione:**

1. Le aree per attrezzature commerciali di nuovo impianto sono destinate ad interventi urbanistici ed edilizi per l'insediamento di attività di commercializzazione, diretta o all'ingrosso, dei prodotti.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto :**

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività di commercializzazione, diretta o all'ingrosso, dei prodotti, uffici e servizi contestuali all'attività esercitata (nelle quantità precisate al successivo comma 9.)
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono (salvo eventuali ulteriori precisazioni contenute, per ogni singolo ambito normativo, nelle relative tabelle) le attività artigianali di servizio, funzionali e complementari alle attività commerciali esercitate, e quelle indicate al precedente art. 3.5.2, comma 3; sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al successivo comma 10., e con le precisazioni di cui al successivo comma 11.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

**Modalità di intervento :**

5. Gli interventi di nuovo impianto sono assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo.
6. Per ogni altro intervento, successivo all'intervento di nuovo impianto, le relative modalità sono indicate agli artt. 2.2.2 e sgg NTA.

**Tipi di intervento :**

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :  
- Manutenzione ordinaria

- Manutenzione straordinaria
- Ristrutturazione edilizia (RE1/RE2)
- Demolizione senza ricostruzione
- Demolizione con ricostruzione
- Ampliamento
- Sopraelevazione
- Nuova costruzione

Parametri :

8. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri .
  - RC (Rapporto di copertura) = 40 % SF
  - df (visuale libera) = ml 12,00
  - dc (distanza dai confini) = ml 6,00 (salvo quanto previsto al successivo comma 13.)
  - ds (distanza dai cigli stradali) = vedi art. 3.2.8 NTA
  - H (Altezza massima degli edifici) = ml 10,50

Disposizioni particolari

9. Nell'ambito delle attrezzature esistenti sono realizzabili spazi per uffici e di servizio nella quantità massima del 30 % della SU destinata alla attività principale.
10. Nell'ambito delle attrezzature esistenti sono realizzabili residenze per un massimo di mc 450 per Unità Locale.
11. Nell'ambito di interventi con SU, (superficie utile lorda) destinata alla attività esercitata, inferiore a mq 200 non è ammessa la realizzazione di residenze, di cui al comma precedente.
12. Gli spazi, di cui ai precedenti commi 9. e 10., devono essere realizzati in modo contestuale e con tipologie compatibili con le parti destinate all'attività esercitata, con l'obiettivo, sia in caso di nuova costruzione che di successivo ampliamento, di ottenere soluzioni tipologiche di impianto unitario.
13. E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto tra i confinanti, o la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze (dc) inferiori a quelle indicate al comma 8.
14. Le recinzioni dovranno osservare una distanza minima dai cigli stradali di ml 2,50 e dovranno avere un'altezza massima di ml (2,50) e uniformarsi alla tipologia prevalente del contesto urbano in cui si collocano; per ogni ulteriore precisazione si farà riferimento all'art. 2.4.3 NTA.
15. Gli elaborati progettuali dovranno indicare piantumazioni e siepi e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'intervento.

16. Il rilascio di concessioni edilizie relative ad insediamenti commerciali con superficie di vendita superiore a mq 400 è subordinato al preventivo rilascio dei nullaosta regionali ai sensi della legge 426/71, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 6 e sgg., ed al reperimento dei relativi standards di cui alla LR 56/77 smi, art. 21, comma 1, punto 3).
17. Gli standards, di cui all'art. 3.2.4 NTA, dovranno essere reperiti all'interno dell'area di intervento.

---

**CAPITOLO 6° USI DIREZIONALI****Art.3.6.1 Norme generali per le aree a destinazione direzionale**

---

Definizione :

1. Si intendono Aree a destinazione direzionale tutte le zone, individuate dal PRGC, in cui sono localizzati, o previsti, interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alle attività creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali.
2. Le attività, contemplate al comma precedente, si intendono di tipo privato mentre quelle di tipo pubblico fanno riferimento all'art. 3.2.1 NTA.

Condizioni di ammissibilità degli interventi :

3. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione direzionale è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
  - a) che vi sia la disponibilità di acqua potabile, energia elettrica e/o gas nelle quantità necessarie alle attività previste;
  - b) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi (RSU e assimilabili, MPS, etc...) nel rispetto della normativa vigente in materia;
  - c) che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.4 e con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 26, comma 2, e art. 21, commi 1, punto 3, e sgg.;
  - d) che vi sia la possibilità di accesso alla viabilità pubblica nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia (vedi DPR 26.04.93 n°147);

Disposizioni particolari :

4. L'occupazione temporanea di suolo, pubblico o privato, con attrezzature mobili, coperture e tettoie, etc... per lo svolgimento delle attività, di cui al precedente comma 1, è soggetta ad autorizzazione; tale atto è rilasciato dal Sindaco, sentita la Commissione Igienico Edilizia, e deve essere corredato da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e la natura degli interventi previsti, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 56, commi 1c e sgg.

**Art. 3.6.2 Attrezzature direzionali esistenti (Bt)**

---

Definizione:

1. Per attrezzature direzionali esistenti si intendono le attività creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali, in aree o edifici, e relative pertinenze, individuati puntualmente dal PRGC.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto :

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali, gli spazi accessori e di servizio all'attività esercitata (archivi, magazzini, sale di riunione, palestre, etc...).
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono (salvo eventuali ulteriori precisazioni contenute, per ogni singolo ambito normativo, nelle relative tabelle) le attività di servizio, funzionali e complementari alle attività principali esercitate; sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al successivo comma 8., e con le precisazioni di cui al successivo comma 9.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento :

5. Le modalità, relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

Tipi di intervento :

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Ristrutturazione edilizia (RE1/RE2)
  - Demolizione senza ricostruzione
  - Demolizione con ricostruzione
  - Ampliamento
  - Sopraelevazione

Parametri :

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri :
  - RC (Rapporto di copertura) = 60 % SF
  - df (visuale libera) = ml 10,00
  - dc (distanza dai confini) = ml 6,00
  - H (Altezza massima degli edifici) = ml 10,50

Disposizioni particolari:

8. Nell'ambito delle attrezzature esistenti sono realizzabili residenze per un massimo di mc 450 per Unità Locale.
9. Situazioni difformi da quanto prescritto al comma precedente, in atto alla data di approvazione del Progetto Preliminare di PRGC, dovranno essere regolarizzate all'atto di eventuali interventi edilizi, di cui al precedente comma 6, con l'eccezione degli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.

---

**Art. 3.6.3 Aree per attrezzature direzionali di nuovo impianto (Ct)**

---

**Definizione:**

1. Le aree per attrezzature direzionali di nuovo impianto sono destinate ad interventi urbanistici ed edilizi per l'insediamento di attività creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali .

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto :**

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività creditizie, finanziarie, assicurative, amministrative e tecniche, professionali, culturali, associative e sindacali, gli spazi accessori e di servizio all'attività esercitata (archivi, magazzini, sale di riunione, palestre, etc...).
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono (salvo eventuali ulteriori precisazioni contenute, per ogni singolo ambito normativo, nelle relative tabelle) le attività di servizio, funzionali e complementari alle attività principali esercitate; sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al successivo comma 9., e con le precisazioni di cui al successivo comma 10.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

**Modalità di intervento :**

5. Gli interventi di nuovo impianto sono assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo.
6. Per ogni altro intervento, successivo all'intervento di nuovo impianto, le relative modalità sono indicate agli artt. 2.2.2 e sgg NTA.

**Tipi di intervento :**

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Ristrutturazione edilizia (RE1/RE2)
  - Demolizione senza ricostruzione
  - Demolizione con ricostruzione
  - Ampliamento
  - Sopraelevazione
  - Nuova costruzione

**Parametri :**

8. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri .
  - RC (Rapporto di copertura) = 40 % SF
  - df (visuale libera) = ml 12,00

- dc (distanza dai confini) = ml 6,00 (salvo quanto previsto al successivo comma 13.)
- ds (distanza dai cigli stradali) = vedi art. 3.2.8 NTA
- H (Altezza massima degli edifici) = ml 10,50

Disposizioni particolari

9. Nell'ambito delle attrezzature esistenti sono realizzabili residenze per un massimo di mc 450 per Unità Locale.
10. Nell'ambito di interventi con SU, (superficie utile lorda) destinata alla attività esercitata, inferiore a mq 200 non è ammessa la realizzazione di residenze, di cui al comma precedente.
11. Gli spazi destinati a residenza, di cui al precedente comma 9., devono essere realizzati in modo contestuale e con tipologie compatibili con le parti destinate all'attività esercitata, con l'obiettivo, sia in caso di nuova costruzione che di successivo ampliamento, di ottenere soluzioni tipologiche di impianto unitario.
13. E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto tra i confinanti, o la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze (dc) inferiori a quelle indicate al comma 8.
14. Le recinzioni dovranno osservare una distanza minima dai cigli stradali di ml 2,50 e dovranno avere un'altezza massima di ml (2,50) e uniformarsi alla tipologia prevalente del contesto urbano in cui si collocano; per ogni ulteriore precisazione si farà riferimento all'art. 2.4.3 NTA.
15. Gli elaborati progettuali dovranno indicare piantumazioni e siepi e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'intervento.
16. Gli standards, di cui all'art. 3.2.4 NTA, dovranno essere reperiti all'interno dell'area di intervento.

---

**CAPITOLO 7° USI RICETTIVI E RICREATIVI****Art.3.7.1 Norme generali per le aree a destinazione ricettiva e ricreativa**

---

Definizione :

1. Si intendono Aree a destinazione ricettiva e ricreativa tutte le zone, individuate dal PRGC, in cui sono localizzati, o previsti, interventi urbanistici ed edilizi finalizzati alle attività di carattere ricettivo turistico alberghiero e della ristorazione, ed alle attività ricreative, culturali, sportive e dello spettacolo.
2. Le attività, contemplate al comma precedente, si intendono di tipo privato mentre quelle di tipo pubblico, segnatamente alle attività sportive, fanno riferimento all'art. 3.2.1 NTA.

Condizioni di ammissibilità degli interventi :

3. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione ricettiva e ricreativa è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
  - a) che vi sia la disponibilità di acqua potabile, energia elettrica e/o gas nelle quantità necessarie alle attività previste;
  - b) che sia verificata la possibilità di smaltimento e/o allontanamento dei rifiuti solidi (RSU e assimilabili, MPS, etc...) e dei reflui liquidi nel rispetto della normativa vigente in materia;
  - c) che vi sia la disponibilità di adeguate aree da destinare a servizi e parcheggi nella misura stabilita al precedente art. 3.2.5 NTA ;
  - d) che vi sia la possibilità di accesso alla viabilità pubblica nel rispetto di quanto stabilito dalla LR 56/77 smi, art. 28, e dalla normativa nazionale in materia;
  - e) che siano rispettate tutte le norme di carattere sanitario, di prevenzione antinfortunistica, antincendio e di eliminazione delle barriere architettoniche, come prescritto al precedente art. 2.2.1 NTA, con le specificazioni relative alla tipologia del singolo intervento.

Disposizioni particolari :

4. L'occupazione temporanea di suolo, pubblico o privato, con attrezzature mobili, coperture e tettoie, etc... per lo svolgimento delle attività, di cui al precedente comma 1, è soggetta ad autorizzazione; tale atto è rilasciato dal Sindaco, sentita la Commissione Igienico Edilizia, e deve essere corredato da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e la natura degli interventi previsti, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 56, commi 1c e sgg.

---

**Art. 3.7.2     Attrezzature ricettive e ricreative esistenti (Fb)**

---

**Definizione:**

1. Per attrezzature direzionali esistenti si intendono le attività ricettive e ricreative, così come specificate all'art. 3.7.1, comma 1. NTA, esistenti in aree o edifici, e relative pertinenze, individuati puntualmente dal PRGC.

**Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto :**

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività ricettive e ricreative, gli spazi accessori e di servizio all'attività esercitata (magazzini, sale di riunione, palestre, spogliatoi, attrezzature specifiche, etc...).
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono (salvo eventuali ulteriori precisazioni contenute, per ogni singolo ambito normativo, nelle relative tabelle) le attività di servizio, funzionali e complementari alle attività principali esercitate; sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al successivo comma 8., e con le precisazioni di cui al successivo comma 9.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

**Modalità di intervento :**

5. Le modalità, relative ad ogni tipo di intervento ammesso, sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. delle presenti NTA.

**Tipi di intervento :**

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Ristrutturazione edilizia (RE1/RE2)
  - Demolizione senza ricostruzione
  - Demolizione con ricostruzione
  - Ampliamento
  - Sopraelevazione

**Parametri :**

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri :
  - RC (Rapporto di copertura) = 60 % SF
  - df (visuale libera) = ml 10,00
  - dc (distanza dai confini) = ml 6,00
  - H (Altezza massima degli edifici) = ml 10,50

Disposizioni particolari:

8. Nell'ambito delle attrezzature esistenti sono realizzabili residenze, qualora non esistenti, per un massimo di mc 450 per Unità Locale.
9. Situazioni difformi da quanto prescritto al comma precedente, in atto alla data di approvazione del Progetto Preliminare di PRGC, dovranno essere regolarizzate all'atto di eventuali interventi edilizi, di cui al precedente comma 6, con l'eccezione degli interventi di Manutenzione ordinaria e straordinaria.

---

#### Art. 3.7.3     **Aree per attrezzature ricettive e ricreative di nuovo impianto (Fc)**

---

Definizione:

1. Le aree per attrezzature ricettive e ricreative di nuovo impianto sono destinate ad interventi urbanistici ed edilizi per l'insediamento delle attività di cui all'art. 3.7.1 , comma 1. NTA.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto :

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività ricettive e ricreative, gli spazi accessori e di servizio all'attività esercitata (magazzini, sale di riunione, palestre, spogliatoi, attrezzature specifiche, etc...).
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono (salvo eventuali ulteriori precisazioni contenute, per ogni singolo ambito normativo, nelle relative tabelle) le attività di servizio, funzionali e complementari alle attività principali esercitate; sono, inoltre, ammesse le residenze per i titolari o i custodi (nelle quantità previste al successivo comma 9., e con le precisazioni di cui al successivo comma 10.).
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non espressamente indicate ai punti precedenti.

Modalità di intervento :

5. Gli interventi di nuovo impianto sono assoggettati a Strumento Urbanistico Esecutivo.
6. Per ogni altro intervento, successivo all'intervento di nuovo impianto, le relative modalità sono indicate agli artt. 2.2.2 e sgg NTA.

Tipi di intervento :

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui agli artt. 2.2.2 e sgg., sono ammessi interventi di :
  - Manutenzione ordinaria
  - Manutenzione straordinaria
  - Ristrutturazione edilizia (RE1/RE2)
  - Demolizione senza ricostruzione
  - Demolizione con ricostruzione

- Ampliamento
- Sopraelevazione
- Nuova costruzione

Parametri :

8. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri .
  - RC (Rapporto di copertura) = 40 % SF
  - df (visuale libera) = ml 12,00
  - dc (distanza dai confini) = ml 6,00 (salvo quanto previsto al successivo comma 13.)
  - ds (distanza dai cigli stradali) = vedi art. 3.2.8 NTA
  - H (Altezza massima degli edifici) = ml 10,50Disposizioni particolari
9. Nell'ambito delle attrezzature sono realizzabili residenze per un massimo di mc 450 per Unità Locale.
10. Nell'ambito di interventi con SU, (superficie utile lorda) destinata alla attività esercitata, inferiore a mq 200 non è ammessa la realizzazione di residenze, di cui al comma precedente.
11. Gli spazi destinati a residenza, di cui al precedente comma 9., devono essere realizzati in modo contestuale e con tipologie compatibili con le parti destinate all'attività esercitata, con l'obiettivo, sia in caso di nuova costruzione che di successivo ampliamento, di ottenere soluzioni tipologiche di impianto unitario.
13. E' ammessa la costruzione in aderenza, previo accordo scritto tra i confinanti, o la assunzione di servitù, registrate e trascritte, per distanze (dc) inferiori a quelle indicate al comma 8.
14. Le recinzioni dovranno osservare una distanza minima dai cigli stradali di ml 2,50 e dovranno avere un'altezza massima di ml (2,50) e uniformarsi alla tipologia prevalente del contesto urbano in cui si collocano; per ogni ulteriore precisazione si farà riferimento all'art. 2.4.3 NTA.
15. Gli elaborati progettuali dovranno indicare piantumazioni e siepi e la verifica della avvenuta messa a dimora delle stesse rientrerà nelle condizioni necessarie per il rilascio del certificato di abitabilità/agibilità dell'intervento.
16. Gli standards, di cui all'art. 3.2.5 NTA, dovranno essere reperiti all'interno dell'area di intervento.

## CAPITOLO 8° USI AGRICOLI

## Art.3.8.1 Norme generali per le Aree a destinazione agricola

Definizione:

1. Si intendono Aree a destinazione agricola tutte le parti del territorio comunale, puntualmente individuate dal PRGC, in cui si svolgono, secondo le norme e le procedure indicate alla L.R. 56/77 smi, art. 25, attività produttive agricole e silvo-pastorali.
2. Nelle Aree destinate ad attività agricole sono obiettivi prioritari la valorizzazione e il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ottenute anche a mezzo del loro accorpamento e ogni intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli (LR 56/77 smi, art. 25, comma 1).
3. La classificazione delle Aree a destinazione agricola fa riferimento alle indagini sull'uso del suolo in atto a fini agricoli forestali, svolte sul territorio del comune di Pray, e la normativa specifica, di cui agli articoli seguenti, è riferita alla citata L.R. 56/77 smi, art. 25, con l'avvertenza che eventuali discordanze con i disposti del Piano Zonale di Sviluppo Agricolo (PAZ), di cui alla L.R. 20/78, costituiranno variante al PRGC, da recepire nelle forme e con le procedure indicate dalla L.R. 56/77 smi.

Condizioni di ammissibilità degli interventi:

4. L'ammissibilità degli interventi nelle Aree a destinazione agricola è subordinata alle seguenti condizioni di carattere generale:
  - a) che l'intervento previsto, sulla base delle disposizioni di carattere generale indicate all'art. 2.2.1 NTA, sia compatibile con la destinazione d'uso propria o ammissibile prevista, nei limiti e con le prescrizioni normative relative alle diverse aree di intervento di PRGC di cui al presente capitolo;
  - b) che siano verificati i titoli di proprietà o di titolarità, come specificato al successivo art. 3.8.2 NTA, e l'eventuale incidenza di vincoli e servitù operanti sull'area di intervento.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

5. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le attività produttive agricole e silvo-pastorali, le relative opere ed attrezzature colturali, le costruzioni con tipologia e caratteristiche funzionali finalizzate a tali attività, quali fienili, depositi, ricoveri per macchine e attrezzi, silos, celle frigo, essiccatoi, et...
6. Per destinazioni d'uso ammesse (salvo ulteriori precisazioni contenute nei successivi articoli ed eventuali integrazioni introdotte dal PAZ) si intendono la residenza rurale, la residenza civile, sia permanente che temporanea (turistica), i servizi e le infrastrutture di supporto agli insediamenti agricoli, le piccole attività commerciali e

artigianali di servizio, le attività agroturistiche e le attività per lo svago ed il tempo libero ad essi compatibili.

7. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed incompatibili con le attività agricole e silvo-pastorali.

Disposizioni particolari:

8. Nelle Aree a uso agricolo sono consentite ovunque, con le sole limitazioni di cui all'art. 4.2.2, comma 2, NTA, opere di bonifica del suolo e il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.
9. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso degli edifici esistenti in Aree ad uso agricolo, con le precisazioni contenute alla LR 56/77 smi, art. 25, comma 10, in caso di cessazione dell'attività agricola o silvo-pastorale esercitata.
10. Nel caso di interventi con destinazione d'uso ammissibile, di cui al precedente comma 6, è prioritario il riutilizzo degli edifici rurali abbandonati, o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, eventualmente esistenti nell'ambito stesso di intervento.
11. Negli interventi di riuso di edifici rurali abbandonati o non più utilizzati per le esigenze agricole, di cui al comma precedente, sono consentiti interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia Tipo A e B (RE1 e RE2), tali interventi sono subordinati alla verifica dell'esistenza di idonea viabilità di accesso e delle principali infrastrutture primarie.
12. Nel caso gli interventi di riuso, di cui al comma precedente, non siano definiti e limitati ad un singolo edificio ma riguardino un complesso di edifici, anche di impianto unitario, tali interventi sono subordinati alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE), di cui all'art. 2.1.1 NTA.
13. Nel caso di edifici rurali e attrezzature e impianti di aziende agricole ubicati in zone improprie o comunque in contrasto con le destinazioni di PRGC, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), mentre per il loro eventuale trasferimento, ed il successivo riutilizzo delle aree dismesse, le modalità operative fanno riferimento alla LR 56/77 smi, art. 53, comma 8.
14. Per gli edifici ed i manufatti rurali, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, sottoposti a vincolo ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 o individuati come tali dal PRGC, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 24, sono consentiti unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC).

15. Per gli edifici adibiti ad usi non agricoli, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di PRGC, sono consentiti unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione Edilizia (Tipo A e B) e Ampliamento, nei modi indicati al precedente comma 11.
16. Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ovvero per le residenze al servizio delle singole aziende agricole, è calcolato, con riferimento all'Indice di Densità Fondiaria (IF) assegnato all'area oggetto di intervento, sulla base di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda stessa, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di ml 1.000 dal centro aziendale; tale computo dovrà essere eseguito al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti nell'azienda stessa; in ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non potranno, nel complesso, superare i mc 1.500 di volume.
17. Nel computo dei volumi realizzabili per la residenza non sono conteggiate le strutture e le attrezzature aziendali, quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.
18. Gli Indici di Densità Fondiaria (IF) si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto e gli eventuali cambiamenti di classe colturale, e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificati dall'Amministrazione comunale in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al PRGC.
19. I caratteri edilizi ed architettonici dei manufatti, compresi stalle, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti, tettoie e ricoveri dei mezzi agricoli, dovranno essere riferiti ai preesistenti caratteri delle aziende rurali, con particolare attenzione ai tamponamenti esterni ed ai manti di copertura; non sono ammesse coperture piane.
20. Nelle Aree a destinazione agricola non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso residenziale e di campeggio o la formazione di aree per lo stazionamento di roulotte e case mobili, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 54.
21. Per quanto non evidenziato e/o in contrasto nelle Aree a destinazione agricola si fa riferimento alle prescrizioni di cui all'art. 25 della LR 56/77 smi.

---

#### Art.3.8.2 **Titolarità e modalità per gli interventi in Area agricola**

---

1. Nelle Aree a destinazione agricola, gli atti di concessione o autorizzazione, con riferimento alla LR 56/77 smi, artt. 49 e 56, per gli interventi edificatori previsti sono rilasciati ai proprietari dei fondi o a chi abbia titolo.

2. In particolare, gli atti di concessione per la edificazione delle residenze rurali, con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 25, comma 3, sono rilasciati:
  - a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 153/75 e 352/76 e delle LR 27/75 e 18/82, anche in qualità di soci di cooperative;
  - b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per interventi ad esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
  - c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della LR 63/78 smi, che hanno residenza e/o domicilio nell'azienda interessata.
  
3. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle Aree a destinazione agricola è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
  - a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
  - b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma della LR 56/77 smi, art. 25, comma 18;
  - c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui alla LR 56/77 smi, art. 25, comma 17;
  - d) le sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti, con riferimento a quanto indicato dalla LR 56/77 smi, art. 69.
  
4. Tale atto andrà trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura dell'Amministrazione comunale ed a spese del concessionario.
  
5. Non sono soggetti all'obbligo di trascrizione gli interventi :
  - a) di Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), Ristrutturazione (Tipo A e B), Ampliamento (in misura non superiore al 20 %) di edifici unifamiliari;
  - b) per le modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni, nonché per la realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
  - c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di Strumenti Urbanistici.

#### Art.3.8.3 **Aree agricole marginali (E1)**

---

##### Definizione :

1. Sono definite Aree agricole marginali (E1) i terreni a destinazione incerta, fortemente degradati e non recuperabili a fini colturali.
- Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
2. Vedi art. 3.8.1, commi 5, 6 e 7, NTA.

Modalità di Intervento:

3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.8.1 e 3.8.2 delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
- Manutenzione Ordinaria (MO)
  - Manutenzione Straordinaria (MS)
  - Restauro (R)
  - Risanamento Conservativo (RC)
  - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
  - Demolizione senza Ricostruzione
  - Demolizione con Ricostruzione
  - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti indicati al successivo comma 6)
  - Nuova Costruzione di Edifici Residenziali (per i soggetti e con le procedure di cui all'art. 3.8.2 NTA)
  - Nuova Costruzione di Edifici Produttivi (per i soggetti e con le procedure di cui all'art. 3.8.2. NTA)

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
- a) Residenza rurale
- IF (Indice Densità Fondiaria) = mc/mq 0,001
  - de (distanza minima tra edifici) = ml 20 (tra abitazioni rurali e attrezzature destinate al ricovero animale, salvo che nel caso di alpeggi o di aziende agricole poste a quota superiore a ml 1.000 s.l.m.)
  - dc (distanza dai confini) = ml 5,00
  - H (Altezza massima degli edifici) = ml 7,50
- b) Attrezzature agricole e zootecniche
- RC (Rapporto di copertura) = 30 % SF
  - de (distanza minima tra edifici) = (\*) (per le distanze tra strutture di allevamento e aree a destinazione residenziale, come tali individuate e perimetrate dal PRGC, vedi al successivo art. 3.8.8 NTA)
  - dc (distanza dai confini) = ml 6,00
  - H (Altezza massima degli edifici) = ml 7,50 (salvo attrezzature tecniche)
- Disposizioni particolari:

6. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione sono consentiti, a seconda dei casi e per una sola volta, rispettivamente:
- a) nei limiti di 75 mc o 25 mq di superficie, per Unità Immobiliare catastalmente definita, con le specifiche contenute all'art. 2.2.9, comma 4, NTA per le abitazioni rurali;

b) nei limiti del 20 % del volume dell'edificio preesistente, con le specifiche contenute all'art. 3.8.1, commi 11 e 15, NTA per interventi di riuso di edifici dismessi dall'attività agricola o adibiti ad altri usi ma localizzati impropriamente in Aree agricole.

7. Gli interventi di Ampliamento o Sopraelevazione non potranno, comunque, superare i limiti volumetrici imposti dal rispetto dell'Indice di Densità Fondiaria (IF), assegnato all'area oggetto di intervento, e dalla LR 56/77, art. 25, comma 12 f.

#### Art.3.8.4 Aree a prato stabile e prato-pascolo (E2)

---

Definizione :

1. Per Aree a prato stabile e prato-pascolo si intendono le aree di colture pratensi destinate alla produzione di foraggio ed i prati polifiti asciutti, destinati sia alla raccolta del prodotto che al pascolo.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Vedi art. 3.8.1, commi 5, 6 e 7, NTA.

Modalità di Intervento:

3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.8.1 e 3.8.2 delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

4. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
- Manutenzione Ordinaria (MO)
  - Manutenzione Straordinaria (MS)
  - Restauro (R)
  - Risanamento Conservativo (RC)
  - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
  - Demolizione senza Ricostruzione
  - Demolizione con Ricostruzione
  - Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti indicati all'art. 3.8.3, comma 6, NTA)
  - Nuova Costruzione di Edifici Residenziali (per i soggetti e con le procedure di cui all'art. 3.8.2 NTA)
  - Nuova Costruzione di Edifici Produttivi (per i soggetti e con le procedure di cui all'art. 3.8.2. NTA)

Parametri:

5. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
- a) Residenza rurale
- IF (Indice Densità Fondiaria) = mc/mq 0,001

- de (distanza minima tra edifici) = ml 20 (tra abitazioni rurali e attrezzature destinate al ricovero animale, salvo che nel caso di alpeggi o di aziende agricole poste a quota superiore a ml 1.000 s.l.m.)
- dc (distanza dai confini) = ml 5,00
- H (Altezza massima degli edifici) = ml 7,50
- b) Attrezzature agricole e zootecniche
- RC (Rapporto di copertura) = 10 % SF
- de (distanza minima tra edifici) = (\*) (per le distanze tra strutture di allevamento e aree a destinazione residenziale, come tali individuate e perimetrare dal PRGC, vedi al successivo art. 3.8.8 NTA)
- dc (distanza dai confini) = ml 6,00
- H (Altezza massima degli edifici) = ml 7,50 (salvo attrezzature tecniche)

#### Art.3.8.5      **Aree boscate (E3)**

---

Definizione :

1. Per Aree boscate si intendono i boschi di latifoglie ed i boschi di latifoglie e conifere.
- Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:
2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono il bosco ceduo ed i rimboschimenti artificiali di essenze ad alto fusto.
  3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono le coltivazioni industriali del legno, le coltivazioni florovivaistiche, gli edifici agricoli esistenti.
  4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intende ogni altro intervento non esplicitamente citato ai commi precedenti.

Modalità di Intervento:

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.8.1 e 3.8.2 delle presenti NTA.
6. Tutti gli interventi ammessi, compresi quelli di trasformazione colturale, non possono alterare l'equilibrio idrogeologico del suolo e sono sottoposti alla preventiva autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale ai sensi della LR 56/77 smi, art. 30, comma 3.

Tipi di intervento:

7. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
  - Manutenzione Ordinaria (MO)
  - Manutenzione Straordinaria (MS)
  - Restauro (R)
  - Risanamento Conservativo (RC)

Disposizioni particolari:

8. Lo stesso Indice Fondiario (IF = mc/mq 0,001) è attribuito, convenzionalmente, ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole, da utilizzarsi soltanto in accorpamento ad altre aree agricole, al fine del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'edificazione di abitazioni rurali.
9. Nuove costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate (E3), ma solo nelle altre aree a destinazione agricola, ove le nuove abitazioni rurali siano ammesse.
10. Sono ammessi interventi di recupero e riuso, ai fini delle attività agroforestali, di edifici inutilizzati.

#### Art.3.8.6 **Aree a coltivazioni ortofrutticole famigliari (E4)**

---

Definizione

1. Sono definite Aree a coltivazioni ortofrutticole famigliari (E4) i terreni situati per lo più ai margini degli abitati, con indirizzi colturali orticoli e frutticoli.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. Per destinazioni d'uso proprie si intendono le colture floricole e orticole, all'aperto o in serra e con le relative attrezzature d'uso, frutteti razionali a densità d'impianto normale, vigneti.
3. Per destinazioni d'uso ammesse si intendono la residenza rurale, gli edifici e le attrezzature per lo stoccaggio, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti.
4. Per destinazioni d'uso in contrasto si intendono tutte le attività non citate ai punti precedenti ed in particolare le attività zootecniche di cui all'art. 3.8.8 NTA.

Modalità di Intervento:

5. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg., con le specificazioni contenute negli artt. 3.8.1 e 3.8.2 delle presenti NTA.

Tipi di Intervento:

6. Nel rispetto delle indicazioni generali di cui all'art. 2.2.1 e della classificazione dei tipi di intervento di cui all'art. 2.2.2 e sgg. sono ammessi interventi di:
  - Manutenzione Ordinaria (MO)
  - Manutenzione Straordinaria (MS)
  - Restauro (R)
  - Risanamento Conservativo (RC)
  - Ristrutturazione Edilizia tipo A e B
  - Demolizione senza Ricostruzione

- Demolizione con Ricostruzione
- Ampliamento e Sopraelevazione (nei limiti indicati all'art. 3.8.3, comma 6, NTA)
- Nuova Costruzione di Edifici Residenziali (per i soggetti e con le procedure di cui all'art. 3.8.2 NTA)
- Nuova Costruzione di Edifici e Attrezzature per lo svolgimento di attività agricole (per i soggetti e con le procedure di cui all'art. 3.8.2. NTA)

Parametri:

7. Tutti gli interventi ammessi, indicati al comma precedente, devono rispettare i seguenti parametri:
  - a) Residenza rurale
    - IF (Indice Densità Fondiaria) = mc/mq 0,05
    - dc (distanza dai confini) = ml 5,00
    - H (Altezza massima degli edifici) = ml 7,50
  - b) Serre e attrezzature per l'attività agricola
    - RC (Rapporto di Copertura) = 60 % SF per serre; 30 % SF per attrezzature
    - dc (distanza dai confini) = ml 3,00 per serre; ml 6,00 per attrezzature
    - H (Altezza massima degli edifici) = ml 4,50 per serre; ml 7,00 per attrezzature

Disposizioni particolari

8. Nelle aree utilizzate per colture legnose specializzate, l'Indice di Densità Fondiaria (IF) assegnato è di mc/mq 0,03
9. Nelle aree di cui al presente articolo, sono ammesse strutture per l'esposizione dei prodotti orticoli e florovivaistici nel rispetto dei parametri contenuti al precedente comma 7.

#### Art.3.8.7 **Vegetazione alveale di fondovalle (E5)**

---

Definizione:

1. Si intendono di Vegetazione alveale di fondovalle (E5) le aree scarsamente produttive o sterili in cui l'attività colturale assume un'importanza marginale; si tratta del territorio compreso negli alvei dei torrenti Sessera e Ponzzone, soggetto ai regimi di piena dei rispettivi corsi d'acqua.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2. In tali aree, con riferimento alla LR 56/77 smi, artt. 29 e 27, comma 3, sono vietate le nuove edificazioni e le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; sono ammesse, infine, le opere di arginatura e regolamentazione delle acque.

Modalità di Intervento:

3. Le modalità relative ad ogni tipo di intervento ammesso sono indicate agli artt. 2.2.1 e sgg. NTA, con le specificazioni contenute nei citati articoli della LR 56/77 smi.

Tipi di Intervento:

4. Sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS) su edifici e manufatti esistenti, oltre agli interventi necessari per la realizzazione delle opere ammesse.

#### **Art.3.8.8      Attrezzature ed impianti zootecnici**

---

Definizione:

1. Si intendono attrezzature ed impianti zootecnici tutte le costruzioni a destinazione agricola utilizzate prevalentemente per il ricovero e l'allevamento animale.

Disposizioni particolari:

2. Tali attrezzature ed impianti potranno essere localizzate negli ambiti territoriali a destinazione agricola, ad eccezione delle Aree E3, E4 ed E5, nel rispetto delle seguenti condizioni:
  - a) mantenimento di fasce di rispetto dai limiti delle aree a destinazione residenziale, così come indicate in PRGC, di almeno ml 300 per l'allevamento di suini (con più di 25 capi), di bovini (con più di 50 capi all'ingrasso o con più di 25 capi da latte), di ovini (con più di 100 capi); di ml 200 per l'allevamento di avicunicoli (pollame, conigli, colombi, etc...); di ml 100 per l'allevamento di ogni altro animale;
  - b) realizzazione di una fascia attorno all'impianto, di larghezza variabile tra i ml 30 e ml 60 in relazione all'andamento dei venti dominanti, piantumata con alberi d'alto fusto e con essenze tipiche della zona;
  - c) trattamento e depurazione dei liquami con appositi impianti, aventi le caratteristiche precisate dalla legge 319/76 e dalle leggi regionali in materia.

## CAPITOLO 9° USI IMPROPRI

Art.3.9.1 **Norme generali per aree ed edifici utilizzati in modo improprio**

---

Definizione:

1. Si intendono come utilizzati in modo improprio le aree e gli edifici, con destinazione d'uso prevalente in atto, in contrasto con la destinazione d'uso dell'ambito territoriale in cui si collocano, così come definita dal PRGC e puntualmente indicata nelle relative cartografie.

Disposizioni particolari:

2. Gli edifici e le aree utilizzate impropriamente mantengono la destinazione d'uso impropria, in atto al momento dell'adozione del Progetto Preliminare di PRGC, fino alla cessazione dell'uso o dell'attività esistente.
3. Per gli edifici utilizzati impropriamente sono consentiti esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Manutenzione Straordinaria (MS).

## **TITOLO IV**

### **VINCOLI DI SALVAGUARDIA E TUTELA**

## CAPITOLO 1°      DEFINIZIONI

Art.4.1.1      **Vincoli di salvaguardia e tutela**

---

1. Per Vincoli di Salvaguardia e Tutela si intendono le limitazioni o le subordinazioni che condizionano o limitano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela idrogeologica, di salvaguardia dei valori storico-ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative e controlli sulle modificazioni dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e della tutela della pubblica incolumità.
  
2. Il Piano Regolatore Generale (PRGC) individua le porzioni di territorio sottoposte a tali limitazioni e subordinazioni descrivendo puntualmente, nelle cartografie di progetto e in elaborati specifici, l'assetto idrogeologico e la idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio comunale, le specifiche tutele in atto per le Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4) e per i Parchi privati di valore ambientale (V5), la conformazione delle Fasce di Rispetto per i corsi d'acqua, le opere di captazione dell'acqua potabile, gli impianti urbani, i nastri e gli incroci stradali, gli elettrodotti A/T ed i gasdotti.

## CAPITOLO 2° VINCOLO IDRO GEOLOGICO

## Art.4.2.1 Natura del vincolo idrogeologico

1. L'assetto idrogeologico del territorio del comune di Pray, la cui definizione è propedeutica al processo di pianificazione e alle scelte urbanistiche ed alla prevenzione del rischio, deriva dalla interazione dei vincoli disposti ai sensi del RD 30.12.1923 n. 3267, art. 1, sulla base della perimetrazione operata dal CFS in data 23.06.1957, con le modalità e procedure di cui alla LR 56/77 smi, art. 30, ed alla LR 45/89, con particolare riferimento alla Circolare PGR 8.5.1996 n.7/LAP "Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" (BUR 15-05-1996, n.20) ed al "Piano stralcio per l'assetto idrogeologico (PAI)", di cui alla L 183/89, art.17, comma 6ter, in relazione alla Deliberazione n.18 del 26.04.2001 "Interventi sulla rete idrografica e sui versanti" del Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino.
2. Il PRGC recepisce l'assetto idrogeologico del territorio del comune di Pray, così come definito negli elaborati "*Studi geologico-tecnici inerenti le verifiche di compatibilità idrogeologica ed idraulica del PRGC ai sensi della circolare n. 7/LAP/1996 per l'adeguamento dello strumento urbanistico al PAP*" e "*Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità alla utilizzazione urbanistica*", Tavola n. G7, scala 1/10.000, 11/07/2017 aggiornata al 21/11/2017, specificando agli articoli seguenti la disciplina di intervento e di uso del suolo relativa ad ogni porzione del territorio comunale in cui, per ragioni di instabilità dei versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geotecniche dei terreni, gli interventi devono essere assoggettati a vincoli specifici.
3. I soggetti attuatori sono comunque tenuti ad adeguare gli interventi alle condizioni del suolo al momento dell'intervento stesso, indipendentemente dal regime prescrittivo o normativo vigente sull'area interessata, derivato dalla classificazione delle condizioni di pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica del territorio, con riferimento alla citata Circolare PGR 8.5.1996 n.7/LAP "*Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici*", con particolare riferimento alla DGR 07/04/2014 n.64-7417, a ciò che attiene al concetto di "*carico antropico*", alle disposizioni di cui alla LR 56/77smi, art.31, e alla normativa di settore di cui al DM 17.01.2018 "*Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno, delle terre e delle opere di fondazione*".
4. Per meglio evidenziare la natura dei fattori di rischio insistenti sulle porzioni di territorio non urbanizzate, si è ripartita la classe III - A in ulteriori due sottoclassi (III-A-1 e III- A-2), così come per la classe 3B si sono utilizzate le sottoclassi previste dalla nota illustrativa della Circolare 7LAP/96 (3B2, 3B3 e 3B4).

---

**Art. 4.2.2 Classe d' idoneità alla utilizzazione urbanistica II (2)**

---

1. Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 11/03/88 (ss.mm.ii.) e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.  
Nella classe 2 rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'utilizzazione di una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.  
Rientrano in questa classe settori collinari o pedecollinari debolmente acclivi, settori prossimi a cigli di scarpata, settori adiacenti a elementi idrografici, ove la falda idrica è assai prossima al livello del piano di campagna.
  
2. In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche la compatibilità con l'assetto geomorfologico.  
La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento comportante modificazioni morfologiche è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:
  - esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
  - esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
  - esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
  - indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

---

**Art. 4.2.3 Classe d' idoneità alla utilizzazione urbanistica III (3)**

---

1. Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.
  
2. Con riferimento alla D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, nelle classi terze, il concetto di "incremento del carico antropico" è chiaramente espresso nell'ALLEGATO A (INDIRIZZI PROCEDURALI E TECNICI IN MATERIA DI DIFESA DEL SUOLO E PIANIFICAZIONE URBANISTICA) con particolare riferimento al punto 6 della PARTE I, ove si specifica che *"incremento di carico antropico gli interventi urbanistico edilizi che generano un aumento, non momentaneo ma stabile nel tempo,*

*di presenza umana a fini abitativi, lavorativi e per l'utilizzo di servizi".* Richiamandosi al punto 7.1 della PARTE II, sono descritti puntualmente le situazioni che non comportano incremento del carico antropico e quelle che invece comportano incremento del carico antropico (eventualmente anche modesto come indicato al punto b), come a seguito definito:

**a. Non costituisce incremento di carico antropico:**

1. utilizzare i piani terra dei fabbricati esistenti per la realizzazione di locali accessori (autorimesse, locali di sgombero, ecc.);
2. realizzare edifici accessori (box, tettoie, ricovero attrezzi, ecc.) sul piano di campagna nelle aree contraddistinte dalle classi di rischio IIIb3 e IIIb4 nel rispetto delle prescrizioni delle norme di attuazione del PAI;
3. realizzare interventi di "adeguamento igienico funzionale", intendendo come tali tutti quegli interventi edilizi che richiedano ampliamenti fino ad un massimo di 25 mq, purché questi non comportino incrementi in pianta della sagoma edilizia esistente;
4. sopraelevare e contestualmente dismettere i piani terra ad uso abitativo di edifici ubicati in aree esondabili caratterizzate da bassi tiranti e basse energie;
5. utilizzare i sottotetti esistenti in applicazione della l.r. 21/98 qualora ciò non costituisca nuove ed autonome unità abitative.

**b. Costituisce modesto incremento di carico antropico:**

1. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso residenziale, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti anche con cambio di destinazione d'uso;
2. il recupero funzionale di edifici o parti di edifici esistenti ad uso diverso da quelli di cui al punto 1, anche abbandonati, nel rispetto delle volumetrie esistenti e con cambi di destinazioni d'uso solo a seguito degli approfondimenti di cui al punto 6, lettere a) e c) della Parte I del presente Allegato;
3. il frazionamento di unità abitative di edifici (residenziali o agricoli), solo a seguito degli approfondimenti di cui paragrafo 6, lettere a) e c) della parte I al presente Allegato, purché ciò avvenga senza incrementi di volumetria;
4. gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti comportanti un aumento in pianta non superiore al 20% per un massimo di 200 mc e non costituenti una nuova unità abitativa;
5. gli interventi di demolizione e ricostruzione o sostituzione edilizia con eventuali ampliamenti non superiore al 20% per un massimo di 200 mc, attraverso scelte progettuali e tipologie costruttive volte a diminuire la vulnerabilità degli edifici rispetto al fenomeno atteso;
6. gli interventi ammessi dall'art. 3 della l.r. 20/09.

**c. Costituiscono incremento di carico antropico:**

1. ogni cambio di destinazione d'uso che richieda, nel rispetto dell'art. 21 della l.r. 56/77, maggiori dotazioni di standard urbanistici rispetto alle destinazioni d'uso in atto alla data di adozione della variante al piano regolatore (ad esempio da magazzino a residenza) e comunque ogni cambio di destinazione verso l'uso residenziale;
2. qualsiasi incremento delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante al PRG in eccedenza rispetto a quanto concesso nel caso di modesto incremento di cui alla precedente lett. b);
3. ogni ampliamento delle unità immobiliari esistenti che non rientri strettamente in attività di adeguamento igienico-funzionale, di cui alla precedente lettera a. e negli ampliamenti di cui al punto 3 di cui alla precedente lettera b.;
4. gli interventi di cui agli articoli 4 e 7 della l.r. 20/09.

3. Relativamente alle applicazioni dell'art. 31 ex L.R. 56/77 ben espresse al punto 7 della PARTE I della D.G.R. 07/04/2014, n. 64-7417, si evidenzia che successivamente lo stesso è stato abrogato con la L.R. n° 3 del 11/03/2015.

Per sopperire al vuoto normativo così determinatosi, con successiva D.G.R. n° 18-2555 del 09/12/2015, la Regione Piemonte ha infine disposto che *“Per le opere d’interesse pubblico riguardanti le infrastrutture lineari o a rete e relative opere accessorie riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, le norme del PRG devono contenere indicazioni specifiche circa la tipologia di opere ammesse e, eventualmente, le modalità per la loro attuazione. Pertanto, nelle fasi di approvazione o autorizzazione delle opere, non verrà rilasciato parere regionale in merito in quanto già definito dalle norme del PRG”*: nella tabella che segue sono indicate la tipologie di opere d’interesse pubblico ammesse nelle classi geologiche sfavorevoli e nelle aree in dissesto.

<b>Condizioni per la realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubbliche in aree ascritte alla CLASSE III di pericolosità geomorfologica o in aree di dissesto</b>		
<b>Pericolosità / Dissesto</b>	<b>Opere ammesse</b>	<b>Condizioni per la realizzazione opere</b>
<b>IIIA</b>	Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrate o aeree, tralicci, cabine, eventuali strade e piste al servizio di infrastrutture di rete); piste agro-silvo-pastorali.	La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l’assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l’aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione.
<b>IIIB2 (in assenza di interventi di mitigazione del rischio)</b>	Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrate o aeree, tralicci, cabine, eventuali strade e piste al servizio di infrastrutture di rete); piste agro-silvo-pastorali.	La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l’assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l’aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione. Deve essere in particolare escluso l’insorgere di nuove interferenze negative sull’edificato

<p><b>IIB3</b> <b>(in assenza di interventi di mitigazione del rischio)</b></p>	<p>Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrate o aeree, tralicci, cabine, eventuali strade e piste al servizio di infrastrutture di rete).</p>	<p>La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l'assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l'aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione. Deve essere in particolare escluso l'insorgere di nuove interferenze negative sull'edificato</p>
<p><b>IIB4</b> <b>(in assenza di interventi di mitigazione del rischio)</b></p>	<p>Opere a rete (acquedotti, fognature, reti elettriche interrate o aeree, tralicci, cabine, eventuali strade e piste al servizio di infrastrutture di rete).</p>	<p>La progettazione delle opere deve in primo luogo motivare l'assenza di soluzioni percorribili per la realizzazione delle stesse in aree non gravate da tale pericolosità geomorfologica. La progettazione delle opere indicate deve essere accompagnata da approfondite indagini geologiche atte a mitigare gli effetti della dinamica geomorfologica e ad evitare che la realizzazione degli interventi susciti l'aggravamento delle condizioni di pericolosità, con particolare attenzione alle strategie da attuarsi per la salvaguardia della popolazione. Deve essere in particolare escluso l'insorgere di nuove interferenze negative sull'edificato</p>

#### 4. Classe 3A

*Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto indicato nella precedente tabella o comunque quanto previsto dalle norme vigenti.*

Nella classe 3A sono compresi settori in cui le caratteristiche geomorfologiche non consentono un utilizzo urbanistico a scopi edificativi del suolo. Sono aree con condizioni geomorfologiche assai sfavorevoli, in dipendenza di precarie condizioni di stabilità dei versanti (sottoclasse 3A2) o per l'azione diretta dei corsi d'acqua (sottoclasse 3A1). Sono inoltre ascritte a tale classe le aree interessate da dissesti gravitativi in atto.

Si precisa che, in rapporto alle norme del PAI, per tutte le aree ascritte alla CLASSE III si deve comunque tener conto in primo luogo della seguente normativa:

- Per le aree ricomprese entro ad aree RME – ZONA I di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 51 comma 3;
- Per le aree Eea di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 5;
- Per le aree Eba di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 6.

### **Sottoclasse 3A1**

Nella sottoclasse 3A1 sono comprese aree alluvionabili da parte dei corsi d'acqua e interessate dalla dinamica torrentizia. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione.

Negli eventuali edifici isolati preesistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico ed idraulico.

Sono consentiti interventi di difesa idro-geologica per la messa in sicurezza dei siti e di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Attività estrattive potranno essere esercitate solo a fronte di progetti articolati in modo tale da non aggravare i fattori della dinamica fluviale e le condizioni di stabilità dei pendii circostanti gli alvei. E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini comprendenti:

- esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche;
- indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti presenti all'intorno).

### **Sottoclasse 3A2**

Nella sottoclasse 3A2 rientrano pendii acclivi o molto acclivi, potenzialmente dissestabili. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione.

Negli eventuali fabbricati preesistenti possono essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

Sono consentiti interventi tesi al consolidamento o al riassetto idrogeologico per la messa in sicurezza dei siti. Sono inoltre ammissibili la coltivazione e gli interventi di

recupero ambientale e di sistemazione morfologica, nonché interventi estrattivi progettati in modo tale da non aggravare le condizioni di stabilità dei pendii.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

-esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato

-esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;

-esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);

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

Per le aree interessate da dissesti gravitativi attivi, sarà consentito unicamente quanto prescritto dell'art. 9, comma 2 delle N.d.A. del P.A.I.

## 5. **Classe 3B**

*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.*

Nella classe rientrano essenzialmente alcune zone dell'abitato di Pray, potenzialmente soggette a fenomeni di dinamica idrica, seppur rapportabili ad eventi caratterizzati da tempi di ritorno elevati.

Nell'ambito della normativa proposta dalla Circolare 7/LAP, tenendo conto delle condizioni di pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti ed a quelle ipoteticamente realizzabili, si è ritenuto opportuno inserire tali settori, nell'ambito delle Classi IIIb2 , IIIb3 e IIIb4 di cui si illustrano a seguito le problematiche.

### **Sottoclasse 3B2**

*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di bassa energia e secondariamente da apporti di alta energia) da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dalla normativa vigente.*

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile la realizzazione di nuove opere di difesa fluviale o la miglior manutenzione di quelle esistenti.

**Allo stato attuale**, in assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

**Allo stato finale**, dopo la realizzazione della rete di drenaggio idrico, sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici e insediamenti edilizi e di nuovi parcheggi.

### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

### **Sottoclasse 3B3**

*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di bassa energia e secondariamente da apporti di alta energia) da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dalla normativa vigente.*

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile l'esecuzione di interventi rilevanti, tali da incidere significativamente in senso positivo sull'equilibrio dei corsi d'acqua.

**Allo stato attuale**, in assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il

carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

**Allo stato finale**, dopo la realizzazione della rete di drenaggio idrico, sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici di modesto impatto, con ridotto incremento del carico antropico e di nuovi parcheggi.

### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

### **Sottoclasse 3B4**

*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di alta energia) da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto indicato nella tabella precedente e comunque previsto dalla normativa vigente.*

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile l'esecuzione di interventi assai rilevanti, da realizzarsi anche ad ampia scala, tali da incidere significativamente in senso positivo sull'equilibrio dei corsi d'acqua.

**Allo stato attuale** in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione

morfologica, aree verdi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

**Allo stato finale**, anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico. Le opere ammesse sono indicate alla DGR 64-7417, punto 7.1, lett.a). Sarà consentita la realizzazione di nuovi parcheggi solo ove sia mantenuto lo stesso livello del piano di campagna e non si preveda la realizzazione di edifici.

### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale

## **6. Classe 3C**

*Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente rispetto al quale dovranno essere adottati provvedimenti di cui alla Legge 9/7/1908 n° 445.*

### **Prescrizioni**

Sono ammesse tutte le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e difesa del suolo.

In base a quanto indicato all'Art.40 "Procedure per la rilocalizzazione degli edifici in aree a rischio" delle N.d.A. del PAI si legge " *I comuni ,anche riuniti in consorzio, in sede di formazione dei rispettivi PRG....possono individuare comprensori di aree destinate all'edilizia residenziale, alle attività produttive e alla edificazione rurale, nei quali favorire il trasferimento degli insediamenti siti nei territori delle fasce A e B. Negli strumenti di pianificazione esecutiva comunale tali operazioni di trasferimento sono dichiarate di pubblica utilità. I trasferimenti possono essere operati con convenzioni che assicurino le aree e i diritti edificatori già spettanti ai proprietari.....Le aree relitte devono essere trasferite al demanio pubblico libere da immobili*".

E' stata individuata un'area in classe IIIc in località Pianceri, localizzata al Foglio 20, map.35, già gravemente minacciata dalla dinamica torrentizia nell'autunno del 2014, allo stato occupata da un fabbricato di civile abitazione per il quale viene prescritta la demolizione (di cui all'art.2.2.7 NTA).

**CAPITOLO 3° TUTELA AMBIENTALE****Art. 4.3.1 Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)**

---

1. Le aree del territorio comunale definite di particolare pregio ambientale e paesaggistico sono puntualmente individuate nella cartografia di PRGC con la sigla identificativa V4.
2. Nell'ambito delle aree così classificate e individuate, sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo di cui all'art. 2.3.1 NTA, le nuove recinzioni e ogni altro tipo di manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo e l'installazione di opere di urbanizzazione e di reti tecnologiche, nel rispetto comunque dei valori ambientali e con l'obbligo di ripristino delle condizioni preesistenti all'intervento.
3. Le recinzioni esistenti dovranno essere adeguate alle norme di cui all'art. 2.4.3 NTA, entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente PRGC.  
I muri di contenimento o altri manufatti esistenti alla data di adozione del PRGC, sono assoggettabili a soli interventi di Manutenzione Ordinaria (MO); eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego dei materiali originari o comunque della stessa natura e qualità.
4. Gli edifici esistenti nelle aree individuate possono essere sottoposti ad interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), secondo quanto previsto all'art. 2.2.2 e sgg. NTA.

**Art. 4.3.2 Parchi privati di valore ambientale (V5)**

---

1. Le aree del territorio comunale organizzate a parco, di pregio paesistico, ambientale e naturalistico, di pertinenza esclusiva di edifici privati e caratterizzate dalla presenza di impianti colturali, attrezzature ed essenze vegetali da salvaguardare, sono puntualmente individuate nella cartografia di PRGC con la sigla identificativa V5.
2. Sugli edifici esistenti, nell'ambito di tali aree, sono ammessi esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R) e Risanamento Conservativo (RC), secondo quanto previsto all'art. 2.2.2 e sgg. NTA.
3. In tali aree, è fatto divieto di procedere all'abbattimento di alberi ed alla modificazione degli impianti colturali, se non in casi eccezionali espressamente autorizzati in base alla normativa vigente e con obbligo della sostituzione delle essenze abbattute con altre analoghe

---

**CAPITOLO 4° FASCE DI RISPETTO****Art. 4.4.1 Fascia di rispetto degli impianti urbani**

---

1. Il PRGC definisce, ai sensi del TU delle Leggi Sanitarie RD 1265/34 smi, art. 338, con riferimento alla LR 15/11, art. 9, e di quanto indicato alla LR 56/77 smi, art. 27, comma 5, una fascia di rispetto, attorno agli impianti cimiteriali, della profondità di almeno ml 200 dal centro abitato.
2. In tale fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni.
3. Per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO) e Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC), di Ristrutturazione Edilizia senza aumento di volume (Tipo A) e **ampliamenti funzionali all'utilizzo degli edifici stessi, nella percentuale massima del 10% della superficie utile lorda**; sono ammesse la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, e di colture arboree industriali.
4. Per gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti, ricadenti nella fascia di cui al comma 1, sono ammessi, per sistemazioni igieniche e tecniche, aumenti di volume fino al 20% del Volume (V) preesistente con riferimento alla LR 56/77 smi, art. 27, comma 12.

**Art. 4.4.2 Fascia di rispetto da opere di captazione acqua potabile**

---

1. **Il PRGC, con riferimento al Dlgs 152/06 smi, art.94 ed alla LR 56/77 smi, art. 27, comma 7, recependo la Determinazione n.256 del 01.06.2017 della Direzione Pianificazione Ambiente, Governo e Tutela del Territorio, Settore Tutela delle acque, della Regione Piemonte, definisce una fascia di rispetto dalle opere di captazione delle acque destinate al consumo umano.**
2. **In tale fascia di rispetto sono definite, ai sensi del Regolamento Regionale 11.12.2006 n.15/R, delle Aree di salvaguardia (art.3) dai punti di captazione delle risorse idriche suddivise in Zona di tutela assoluta (art.4) e Zona di rispetto (art.5)**
3. **Il PRGC, sulla base della citata determinazione n.256/2017, individua puntualmente negli elaborati cartografici le Aree di salvaguardia, di cui al comma precedente, e una fascia di rispetto della profondità di ml 30, misurata a raggio dal centro dell'impianto considerato, dalle vasche di accumulo di acque potabili**
4. **Nelle aree sottoposte alla fascia di rispetto, di cui al presente articolo, le limitazioni all'uso del suolo e le modalità di intervento sono disciplinate dal citato Regolamento Regionale 11.12.2006 n.15/R, art.6.**

5. In detta fascia sono inoltre vietate le modificazioni d'uso del suolo, di cui all'art. 2.3.2 NTA, le nuove recinzioni ed ogni altro manufatto, salvo il passaggio di opere di urbanizzazione a rete con l'esclusione delle reti fognarie.

#### Art. 4.4.3 Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

---

1. Il PRGC definisce lungo i corsi d'acqua demaniali e pubblici (come puntualmente individuati alla TAV. G 8 degli elaborati geologici) una fascia di rispetto inedificabile della profondità di ml 10 misurata dal ciglio superiore di entrambe le sponde.  
Per gli interventi previsti entro le fasce di rispetto dei corsi d'acqua demaniali e pubblici sono prescrittive le disposizioni del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. n. 523/1904), mentre per le aree di fascia dei restanti corsi d'acqua valgono le norme definite per la Classe d'idoneità III-A1 (di cui al precedente art.4.2.3, comma 4, NTA).
2. Per gli edifici esistenti in tale fascia di rispetto sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione Ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC).
3. Sono consentiti la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, la realizzazione di parcheggi pubblici e di attrezzature sportive collegate con i corsi e gli specchi d'acqua.
4. Le norme suddette non si applicano nell'ambito degli abitati esistenti, puntualmente perimetrati dal PRGC, se difesi da adeguate opere di protezione spondale dei corsi d'acqua.
5. Su tutto il territorio comunale è fatto divieto assoluto di intubamento di tutti i corsi d'acqua, senza possibilità di deroga così come previsto dal Dlgs n. 152/99, art. 41, e dal Piano di Assetto Idrogeologico (PAI), Norme di attuazione, art. 21.
6. Inoltre, con riferimento alla CPGR 7/LAP/96 punto 3, su tutto il territorio comunale:
  - a) è vietata la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari, anche di ampia sezione, che non sia imposta da ragioni di tutela della pubblica incolumità, non è ammessa in nessun caso;
  - b) le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a piene rive" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
  - c) sono vietate le occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua ed in particolare delle zone di testata con riporti di ogni tipo;
  - d) deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, a fini ispettivi e manutentivi delle sponde dei corsi d'acqua arginati e delle opere idrauliche.

---

**Art. 4.4.4 Fascia di rispetto di nastri e incroci stradali**

---

1. Il PRGC definisce, ai sensi della LR 56/77 smi, art. 29, una fascia di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, per garantire la visibilità, gli ampliamenti di corsia e l'eventuale inserimento di nuovi allacciamenti viari, ai sensi del DM 1404/68, artt. 4 e 5, e delle integrazioni contenute nel DL 285/92 smi, artt. 16 e 18; la profondità di tale fascia varia a seconda del tipo di strada e dell'ambito urbanistico considerato, con riferimento alle norme contenute nell'art. 3.2.8 NTA.
2. In tale fascia di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni ; per gli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di Manutenzione ordinaria (MO), Manutenzione Straordinaria (MS), Restauro (R), Risanamento Conservativo (RC) e Ristrutturazione Edilizia senza aumento di volume (Tipo A).
3. Sono consentiti la realizzazione di percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde (con le precisazioni di cui al successivo comma 6), conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, la realizzazione di parcheggi pubblici.
4. Sono ammessi, a titolo precario, impianti per la distribuzione del carburante e delle relative attrezzature (cabine e pensiline), localizzati ad intervallo minimo di ml 250 e posti a distanza di almeno ml 150 dalle aree residenziali circostanti; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza minima di ml 2,00.
5. Recinzioni, muri di contenimento ed accessi alla viabilità pubblica sono normati agli artt. 2.4.3 e sgg. NTA.
6. Nelle fasce di rispetto, fuori dai centri abitati, la distanza da rispettare dal confine stradale, con rif. al DPR 495/92 smi, art.26, per impiantare lateralmente alla strada:
  - a) alberi, non può essere inferiore alla massima altezza raggiungibile per ciascun tipo di essenza a completamento del ciclo vegetativo e comunque non inferiore a ml 6,00;
  - b) siepi vive, anche a carattere stagionale, tenute ad altezza non superiore a ml 1,00 sul terreno non può essere inferiore a ml 1,00;
  - c) recinzioni non superiori a ml 1,00 costituite da siepi morte in legno, reti metalliche, fili spinati e materiali similari, sostenute da paletti infissi direttamente nel terreno o in cordoli emergenti non oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 1,00;
  - d) siepi vive o piantagioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, non può essere inferiore a ml 3,00;
  - e) recinzioni di altezza superiore a ml 1,00 sul terreno, con le caratteristiche di cui al precedente punto c), o su cordoli emergenti oltre cm 30 dal suolo, non può essere inferiore a ml 3,00.

**Art. 4.4.5 Fascia di rispetto di elettrodotti A/T**

---

1. Il PRGC definisce, ai sensi del DM LL.PP. 16.01.1991 (linee inferiori a Kv 132) e del DPCM 23.04.1992 (linee da Kv 132), una fascia di rispetto dalle linee elettriche aeree esterne in rapporto alla loro tensione nominale d'esercizio.
2. Tale fascia si applica rispetto ai fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza umana prolungata.
3. La concessione o l'autorizzazione degli interventi, di qualsiasi tipo, in prossimità delle linee elettriche di alta tensione (A/T) sono subordinate al preventivo rilascio di nullaosta da parte dell'ENEL, ed al rispetto delle distanze in esso prescritte.

**Art. 4.4.6 Fascia di rispetto dei gasdotti**

---

1. Il PRGC definisce, ai sensi della Circolare del Ministero degli Interni n. 56 del 16.05.1964 "Disciplina per la sicurezza delle condotte di trasporto e distribuzione del gas metano" e del DM 24.11.1984, una fascia di rispetto dei gasdotti in rapporto al diametro delle loro condotte.
2. La concessione o l'autorizzazione degli interventi, di qualsiasi tipo, in prossimità delle condotte principali dei gasdotti sono subordinate al preventivo rilascio di nullaosta da parte dell'Ente gestore della rete, ed al rispetto delle prescrizioni in esso contenute.