

# COMUNE DI PERTUSIO

## VARIANTE AL PRGC

RELAZIONE ILLUSTRATIVA



**Consulenza Tecnica:**



rch. prizzon lorenzo  
ng. quarelli gianluca

mail: prizzonlorenzo@libero.it - tel: 339.1043236  
mail: quarelli@katamail.com - tel: 347.4488930

## Sommario

<b>1. CONTENUTI DELLA PRESENTE VARIANTE NON STRUTTURALE.....</b>	<b>2</b>
<b>2. VARIAZIONE NORMATIVA COMMERCIALE.....</b>	<b>4</b>
2.1. ART. 6, 10, 11, 12 E 20 DELLE NDA CON LE MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE .....	6
<b>3. MODIFICHE ALLE AREE A DESTINAZIONE SERVIZI .....</b>	<b>15</b>
3.1. ESTENSIONE AREA A VERDE PUBBLICO V2P.....	15
3.2. RIDUZIONE SUPERFICIE AREE A VERDE PUBBLICO V3P E V4P .....	15
3.3. CREAZIONE AREA A PARCHEGGIO P10P .....	15
3.4. PROSPETTI RIASSUNTIVI AREE A VERDE E PARCHEGGI CON MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE.....	17
<b>4. RIASSETTO DELLE AREE RESIDENZIALI.....</b>	<b>19</b>
4.1. INDIVIDUAZIONE AMBITO RN4 ED ESTENSIONE AREA RN3.....	19
4.2. LEGGERE RETTIFICHE RIGUARDANTI LA PERIMETRAZIONE DEGLI AMBITI RESIDENZIALI .....	19
4.3. PROSPETTI RIASSUNTIVI AREE RESIDENZIALI CON MODIFICHE APPORTATE DALLA VARIANTE .....	21
<b>5. RETTIFICHE PUNTUALI .....</b>	<b>25</b>
5.1 RICLASSIFICAZIONE DELL'AREA IN PROSSIMITÀ DELL'AREA P7P E L'AREA TC1 .....	25
<b>6. VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ AMBIENTALE (ART. 20 L.R. 40/98).....</b>	<b>26</b>
<b>7. VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ CON LA ZONIZZAZIONE ACUSTICA.....</b>	<b>27</b>
<b>8. VERIFICHE DI COMPATIBILITÀ CON IL PTC.....</b>	<b>28</b>
<b>9. ELABORATI GRAFICI.....</b>	<b>29</b>

**Allegato: schede di sintesi delle aree urbanistiche**

## 1. Contenuti della presente Variante non strutturale

Il Comune di Pertusio (TO) è dotato di Piano Regolatore Generale di Comunità Montana, approvato con D.G.R. n. 16-3168 in data 19 giugno 2006.

La presente variante parziale nasce dall'esigenza di dare compiuta esecuzione alle prescrizioni normative di cui all'art. 4 comma 1 della L.R. 28/1999 e s.m.i..

La Regione Piemonte, in attuazione del D.Lgs. 114 del 1998 ha definito le norme di indirizzo generale per l'insediamento delle attività commerciali e i criteri di programmazione urbanistica, al fine di promuovere la competitività del sistema commerciale piemontese e la razionalizzazione della rete commerciale, anche in relazione alla tutela dei consumatori, del contenimento dei prezzi e dell'efficienza della distribuzione.

Ai sensi dell'art. 4, comma 1, della citata L.R. 28 del 1999 i Comuni sono tenuti ad adeguare gli strumenti urbanistici generali ed attuativi agli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e ai criteri di programmazione urbanistica disciplinati all'art. 3 della stessa legge.

Il Comune di Pertusio ha approvato con deliberazione del c.c. n°.....del .../.../..... l'adeguamento dei **“Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale”** effettuato sulla base della nuova D.C.R. 59-10831 del 24/03/2006 che integra e modifica la D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999.

Ciò fatto, si rende necessario provvedere al recepimento dei Criteri di cui sopra negli elaborati di P.R.G.C., in particolare rivedendo ed integrando organicamente le N.T.A. del P.R.G. per quanto concerne i disposti di natura commerciale e l'approvazione dei progetti ed il rilascio dei permessi di costruire per le strutture commerciali secondo le nuove disposizioni della D.C.R. 59-10831.

Inoltre, a perfezionamento di queste modifiche normative, vengono inserite nella presente variante urbanistica alcune modifiche al Piano vigente, riguardanti principalmente:

1. la destinazione dell'area situata in fregio alla Chiesa Parrocchiale di San Lorenzo ad attrezzature per Verde, Gioco e Sport in luogo della vigente destinazione residenziale (ex area RN1);
2. l'individuazione di un'area Residenziale di Nuovo Impianto in sostituzione dell'area RN1 stralciata (RN4) ed estensione dell'area RN3;

3. la modifica della perimetrazione dell'area Residenziale di Completamento RC8, con l'esclusione di una fascia di terreno, preso atto della non volontà dei proprietari di procedere ad atti edificatori;
4. la modesta estensione delle Aree Residenziali di Completamento RC3 e RC5;
5. l'individuazione di una piccola area destinata a parcheggio, di servizio alle prospicienti infrastrutture comunali e scolastiche (P10p);
6. la riduzione delle aree V3p e V4p, destinate ad attrezzature per Verde, Gioco e Sport;
7. la riclassificazione dell'area in prossimità dell'area P7p e l'area TC1 da *agricola di salvaguardia* ad *agricola*;
8. l'introduzione di alcune rettifiche puntuali alla normativa vigente e la correzione di errori materiali così come esposti al paragrafo 5 della presente relazione.

La presente variante viene redatta ai sensi dell'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m. e i. dal momento che:

- NON modifica l'impianto strutturale del PRGC,
- NON riduce o aumenta per più di 0,5 mq/ab la quantità di aree a servizi sulle quali sono stati verificati gli standards,
- NON incide sulla struttura dei vincoli sovracomunali;
- NON incrementa la capacità insediativa residenziale del PRGC vigente,
- NON incrementa gli indici di edificabilità relativi alle attività produttive o ricettive o commerciali o direzionali.

## 2. Variazione normativa commerciale

I “Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale” approvati con deliberazione del c.c. n°... del .../.../..., di cui all’art. 8, comma 3, del d. lgs. n.114/1998, all’art. 4, comma 1, della legge regionale n. 28/1999 ed all’art. 29, comma 3, della delibera Regione Piemonte n. 59-10831 del 24.03.2006, hanno riconosciuto i seguenti addensamenti e localizzazioni commerciali all’interno del territorio comunale di Pertusio (*comune minore*):

1. 1 Addensamento commerciale storico rilevante A1;
2. 1 Localizzazione commerciale urbana non addensata L1.

La perimetrazione di tali addensamenti e localizzazioni è specificata e riportata negli stralci delle tavole allegate ai “Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale”.

Secondo quanto disposto agli artt. 13 e 14 della DCR 59-10831, il riconoscimento degli addensamenti commerciali e delle localizzazioni commerciali è stato effettuato dal Comune nel rispetto dei criteri, dei parametri e delle norme determinate con le ultime modifiche.

1) L’addensamento storico rilevante **A1** coincide con il centro abitato avente carattere storico (CS).

In base alla tabella di compatibilità territoriale allo sviluppo riportata nei “Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale” sono consentite attività commerciali di tipo alimentare, extra-alimentare e misto con superficie di vendita fino a 900 mq. (per soddisfare essenzialmente la clientela residente) e centri commerciali con media struttura di vendita fino a 2.500 mq.

1) La localizzazione commerciale urbana non addensata **L1** è stata individuata sull’area urbanistica denominata dal Piano TN1, area per attività commerciali di nuovo impianto.

In base alla tabella di compatibilità territoriale sono consentite attività commerciali di tipo alimentare, extra-alimentare e misto con superficie di vendita fino a 1.800 mq. (per soddisfare essenzialmente la clientela residente) e centri commerciali con media struttura di vendita fino a 2.500 mq.

La tabella seguente mostra il rispetto dei parametri indicativi per il riconoscimento della localizzazione della L1.

LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE URBANA NON ADDENSATA	PARAMETRO	VALORI RICHIESTI PER COMUNI MINORI	VALORI EFFETTIVI
AMPIEZZA RAGGIO DELLA PERIMETRAZIONE ENTRO LA QUALE CALCOLARE I RESIDENTI	Y.1	mt. 500	mt. 500
NUMEROSITA’ MINIMA DI RESIDENTI ENTRO IL RAGGIO DI CUI AL PARAMETRO Y.1	X.1	500 residenti	> 400 residenti*
DISTANZA STRADALE MASSIMA DALLA PERIMETRAZIONE DEL NUCLEO RESIDENZIALE DI DIMENSIONE MASSIMA DELLA LOCALIZZAZIONE	J.1	mt. 500	mt. 500
	M.1	mq. 10.000	mq. 6.045

\*Secondo quanto disposto all’art.14 della D.C.R. 59-10831 è permessa la deroga del parametro X.1 del 20%.

La Variante Parziale contempla inoltre una revisione ed una integrazione organica delle NdA del P.R.G. con l'introduzione di alcune disposizioni che regolano l'approvazione dei progetti ed il rilascio dei permessi di costruire per le nuove strutture commerciali.

Attualmente, le prescrizioni di carattere commerciale contenute nel PRGI sono riportate all'art. 20 delle NdA "*Commercio al dettaglio in sede fissa*". Tale articolo è stato stralciato in fase di redazione definitiva del PRGI in quanto non rispondente alla normativa commerciale vigente nell'anno dell'approvazione (2006), pertanto verrà completamente sostituito.

L'art. 6 della NdA vigenti "*Destinazioni d'uso*" viene rivisto ed aggiornato per quanto riguarda i riferimenti normativi e le definizioni delle attività commerciali al dettaglio (destinazioni c1, c2). In particolare si è fatto riferimento alle definizioni riportate nella D.C.R. 59-10831/2006 di esercizi di vicinato, medie strutture, centri commerciali. Non vengono citate le grandi strutture (cioè gli esercizi con superficie di vendita superiore a 1.500 mq) in quanto non consentite nei comuni classificati "minori" come Pertusio e pertanto non insediabili nel territorio comunale.

Viene inoltre integrato l'art. 10 delle NdA "*Parcheggi privati*", secondo le disposizioni riportate nell'art. 25 della D.C.R. 59-10831/2006 "*Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area*".

***Di seguito si riportano gli artt. 6, 10, 11, 12 e 20 delle NdA con le modifiche e le aggiunte introdotte dalla presente Variante evidenziate in rosso.***

**2.1. Art. 6, 10, 11, 12 e 20 delle NdA con le modifiche apportate dalla Variante****ART. 6 - DESTINAZIONI D'USO**

1. Per la disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1° L.R. 56/77) il PRG fa riferimento alla seguente catalogazione, articolata in classi e sottoclassi. Tale classificazione rileva unicamente ai fini delle **compatibilità** localizzative ma prescinde dalla quantificazione degli oneri di urbanizzazione, che dovranno essere calcolati per ciascun tipo di attività, in base alle tariffe stabilite dal Comune.

**r Residenziale**, comprendente le seguenti sottoclassi:

**r1** gli usi abitativi propri e le attrezzature accessorie, quali:

- attività artigianali di servizio alla persona e alle cose (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzieri, officine di riparazione autoveicoli, ecc) e depositi di materiali non nocivi o pericolosi, con superficie utile lorda fino a 250 mq,
- attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita non superiore a 150 mq (esercizi di vicinato come definiti dalla ~~DCR n. 347-42514 del 23 dicembre 2003~~ **D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006** e s.m.i.),
- pubblici esercizi,
- uffici pubblici e privati, studi professionali, ambulatori medici, agenzie bancarie e assicurative con s.u.l. fino a 250 mq,
- sedi di associazioni, attività culturali, ecc. con s.u.l. fino a 250 mq,

**r2** residenza per vigilanza e custodia di aziende industriali, artigianali, terziarie;

**r3** residenza rurale;

**r4** annessi pertinenziali alla residenza (autorimesse, depositi, tettoie, attrezzature sportive, serre, orti e giardini).

**p Produttiva**, comprendente le attività di produzione industriale e artigianale con i servizi strettamente afferenti. Si distingue nelle seguenti sottoclassi:

**p1** attività artigianali di servizio (sarti, parrucchieri, calzolai, fabbri, falegnami, elettricisti, tappezzieri, officine di riparazione autoveicoli, ecc) e depositi di materiali non nocivi o pericolosi;

**p2** attività artigianali di produzione;

**p3** attività industriali di modeste dimensioni non nocive o moleste ai sensi delle leggi vigenti;

**p4** complessi industriali non nocivi o molesti ai sensi delle leggi vigenti e le attività accessorie come mense, bar, ristoranti, attività ricreative, locali espositivi, ecc.;

**p5** attività di stoccaggio e lavorazione di beni poveri (rottamazione, deposito di materiali edili, ecc.) e lavorazione di materiali lapidei e del legno;

**p6** lavorazione e conservazione di prodotti agricoli (caseifici, macellazione e lavorazione carni, impianti di refrigerazione per prodotti ortofrutticoli);

**p7** impianti tecnologici per erogazione di energia elettrica, gas e telefono, ecc.;

**c Commerciale**, comprendente le attività di vendita al dettaglio e all'ingrosso di generi alimentari ed extralimentari, così distinte in sottoclassi, anche in base alla classificazione della ~~DCR n. 347-42514 del 23 dicembre 2003~~ **D.C.R. n.59-10831 del 24/03/2006** e s.m.i.:

**c1 esercizi di vicinato:** esercizi commerciali al dettaglio alimentari, extralimentari e misti con superficie di vendita non superiore a 150 mq (~~esercizi di vicinato~~);

**c2 medie strutture:** esercizi commerciali al dettaglio alimentari, extralimentari e misti con

superficie di vendita **compresa tra i 150 ed i 1.500 mq** da mq 151 a mq 250 (M-SAM1) e da mq 151 a mq 400 (M-SE1);

**c3** attività commerciali all'ingrosso.

**t Turistico-ricettiva**, relativa alle attività di pubblico esercizio, ristorazione, ospitalità alberghiera ed extralberghiera con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:

**t1** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda fino a 250 mq;

**t2** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda da mq 251 a mq 1000;

**t3** tutte le attività turistico ricettive di superficie utile lorda superiore a 1000 mq **I Ricreativa**, relativa alle attrezzature private per lo spettacolo, la cultura, lo sport e il tempo libero, con i servizi connessi.

**h Socio-assistenziale, ospedaliera**, relativa alle strutture private o convenzionate e pubbliche per il ricovero e l'assistenza sanitaria, con i servizi connessi. Il complesso di tali attività dà luogo alle seguenti sottoclassi di destinazione d'uso:

**h1** tutte le attività socio-assistenziali di tipo residenziale, con esclusione della cura e della degenza ospedaliera (case di riposo, residenze assistite, comunità-alloggio);

**h2** tutte le attività sanitarie di tipo ospedaliero (cliniche, case di cura, presidi socio-sanitari, strutture mediche di livello anche superiore a quelle semplicemente ambulatoriali);

**d Direzionale**, relativa ad attività professionali, per il credito, l'assicurazione, l'istruzione, la formazione, la prestazione di servizi di concetto in uffici pubblici e privati non connessi ad attività comprese in altre destinazioni d'uso, con i servizi connessi.

**a Agricola**, comprendente le attività connesse alla coltivazione dei fondi e alla conservazione e utilizzazione dei boschi, nonché alla valorizzazione e tutela dell'ambiente e dei servizi a queste afferenti; si distingue nelle seguenti sottoclassi:

**a1** coltivazioni prative, cerealicole, ortofrutticole e relativi centri aziendali che comprendano la residenza rurale e le costruzioni di servizio con relative pertinenze (corte, aia, orto, frutteto, ecc.);

**a2** coltivazione dei boschi;

**a3** coltivazioni specializzate e sperimentazioni agrarie;

**a4** allevamenti zootecnici a carattere non intensivo;

**a5** allevamento, mantenimento e addestramento di cavalli;

**a6** allevamenti ittici;

**a7** attività agrituristiche;

**a8** conservazione, trasformazione e vendita di prodotti agricoli aziendali;

**s Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello **comunale**, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

**f Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o **sovracomunale**

2. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici, e a meno che non ricorrano i casi previsti dal comma 8 dell'art. 17 L.R. 56/77.

3. Il Consiglio Comunale, con propria deliberazione, sentita la Commissione Edilizia e sulla base di specifici progetti, può ammettere sottoclassi di destinazione d'uso diverse da

quelle indicate dal PRG, ferma restando la stessa classe, motivando adeguatamente la deliberazione sotto il profilo dell'opportunità, dell'impatto ambientale e del carico urbanistico derivante.

4. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia, o dalla concessione, o dal permesso di costruire o dall'autorizzazione o dalla denuncia di inizio attività e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

## ART. 10 - PARCHEGGI PRIVATI

1. Nelle aree private, salvo più gravose prescrizioni di legge, devono essere realizzati spazi di parcheggio in base alle seguenti quantità:

a) **edifici residenziali:**

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su.

b) **edifici industriali e artigianali:**

1 mq/5 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di Sul.

c) **edifici terziari** (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.

Per gli esercizi commerciali aventi superficie di vendita superiore a mq. 400 la quota di parcheggio privato è data dalla maggiore tra:

- 1 mq/2 mq di Sul;
- 1 mq/10 mc della volumetria lorda, ai sensi della L. 122/89;
- il 50% dell'area a parcheggio calcolata applicando i parametri contenuti nella tabella di cui all'art.25 della delibera di indirizzo regionale adottata con D.C.R.n. 59-10831 del 24/03/2006.

2. Nel **centro storico** (CS) la disposizione di cui al comma precedente può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del centro storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse rispettino le disposizioni degli artt. 47 e 53 del REC, con particolare riguardo alla dotazione di segnalatori e specchi.

3. Le aree a parcheggio privato devono essere **ricavate sull'area fondiaria** di pertinenza, sopra o sotto suolo, ovvero all'interno di fabbricati, ivi compresi gli accessori pertinenziali come normati all'art. 16.

4. Nei **nuclei rurali (NR)**, in casi di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati nell'ambito dell'immobile oggetto di intervento, è ammissibile utilizzare aree esterne, anche non attigue, purché localizzate entro un raggio massimo di m 100.

## ART. 11 - DISTANZE TRA I FABBRICATI

1. **Nelle zone** degli insediamenti **di antica formazione** assimilabili alle zone A di cui all art. 2 del D.M. 1444/68 (centro storico e nuclei rurali), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento igienico-funzionale, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di 10 m) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di eventuali elementi superfetativi. Sono comunque fatte salve le norme del codice civile.

2. Nelle zone di cui al comma precedente, per quanto riguarda la **confrontanza tra pareti finestrate** (come definite all'art. 7 lett. g)) di fabbricati esistenti, è sempre ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, purché non inferiori a m 3,00, per qualsiasi intervento edilizio quando sono interposte strade pubbliche o di uso pubblico tra le facciate confrontanti; e se non ricorre tale condizione, nei casi di ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50 e demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50. In tutti gli altri casi (cambio di destinazione d'uso, ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate e pareti antistanti non separate da strade pubbliche. L'eventuale sopraelevazione fino a mt 1,50, in caso di particolare criticità in termini di esigue distanze tra fabbricati e/o altre penalizzazioni della confrontanza (scarso soleggiamento, ecc....), è condizionata, caso per caso, al parere favorevole dell'U.T.C. e della C.I.E. e ad accordo scritto fra le proprietà confrontanti.

3. **In tutte le altre zone** è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti entrambe non finestrate, con lunghezza non superiore a m 14, per le quali la distanza minima tra fabbricati è stabilita in m 5.

4. Sono ammesse le seguenti **deroghe** alle norme di cui ai commi precedenti:

- a) Nel caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente nel centro storico e nei nuclei rurali e nell'ambito della stessa proprietà, la distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a m 6.
- b) Nel caso di corpi di fabbrica articolati, o comunque tra loro collegati da strutture e coperture che abbiano vera e propria consistenza edilizia, la distanza minima è ridotta a m 6:
  - tra due pareti finestrate della stessa unità abitativa,
  - tra una parete finestrata e una non finestrata appartenenti a due diverse unità abitative;

In ogni caso la distanza minima è riducibile a m 6 esclusivamente con parere favorevole della C.I.E. e previo accordo tra le proprietà confinanti.

- c) **Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati ai fini del presente articolo, per la sola parte**

eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri (ex art. 8 L.R. n.13 del 28/05/2007).

- d)** Le disposizioni di cui al comma c si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione (ex art. 8 L.R. n.13 del 28/05/2007).

**5.** E' sempre ammessa la **costruzione in aderenza** tra pareti non finestrate.

**6.** Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre strutture pertinenziali valgono le norme di cui all'art.16 NdA;.

## ART. 12 - DISTANZE DAI CONFINI

1. In tutte le nuove costruzioni la **distanza minima** dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza del fabbricato più alto con un minimo di m 5,00.

2. Sono ammesse **distanze inferiori** in caso di accordo tra confinanti o nel caso di SUE, solo per quanto riguarda i confini interni all'ambito, o previo accordo con i confinanti per quanto riguarda i confini esterni dell'ambito.

3. **Nei casi di ristrutturazione** edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50, cambio di destinazione d'uso, devono essere rispettate le norme e le distanze stabilite dal codice civile, con particolare riguardo all'apertura o all'allargamento delle vedute. **In tutti gli altri casi** (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 5 dalla linea di confine.

4. Sono ammesse le seguenti **deroghe** alle norme di cui ai commi precedenti:

- a) Lo spessore delle murature esterne, tamponature o muri portanti, superiore ai 30 centimetri nelle nuove costruzioni, necessari all'esclusivo miglioramento dei livelli di isolamento termico ed acustico o di inerzia termica non sono considerati ai fini del presente articolo, per la sola parte eccedente i 30 centimetri e fino ad un massimo di ulteriori 25 centimetri (ex art. 8 L.R. n.13 del 28/05/2007).
- b) Le disposizioni di cui al comma a si applicano, con gli stessi scopi e limiti quantitativi, anche agli edifici esistenti in relazione ai soli spessori da aggiungere a quelli rilevati ed asseverati dal progettista, compatibilmente con la salvaguardia di facciate, murature ed altri elementi costruttivi e decorativi di pregio storico ed artistico, nonché con la necessità estetica di garantire gli allineamenti o le conformazioni diverse, orizzontali, verticali e delle falde dei tetti che caratterizzano le cortine di edifici urbani e rurali di antica formazione (ex art. 8 L.R. n.13 del 28/05/2007).

5. Per interrati, bassi fabbricati, tettoie e altre **strutture pertinenziali** valgono le norme di cui all'art.16 NdA;.

6. I **rilevamenti artificiali** del terreno, ove non intervenga accordo per la loro realizzazione sul confine di proprietà, debbono distare dal medesimo m 1,50 misurati al piede della scarpata o del muro di contenimento.

7. I **muri di contenimento** in elevazione rispetto al fondo confinante, se alti fino a m. 1,50, possono essere edificati a confine per terrazzare scarpate naturali ; se più alti di m 1,50 possono essere edificati a confine solo per terrazzare scarpate naturali di pendenza non inferiore al 100%, mentre dovranno rispettare la distanza minima di m 1,50 in tutti gli altri casi, comunque nel rispetto del REC.

**ART. 20 - COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA****(Stralcio)**

In attuazione della normativa Regionale sul commercio, sulla base degli indirizzi e dei criteri descritti nelle delibere di indirizzo regionale adottate con D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006, il PRG individua sul territorio comunale le zone di insediamento commerciale (addensamenti e localizzazioni), riconoscendo un addensamento storico rilevante A1, corrispondente al centro storico (CS) ed una localizzazione urbana non addensata L1, corrispondente all'area TN1.

L'attività di commercio al dettaglio in sede fissa svolta nell'ambito degli esercizi di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita) è ammessa in tutte le zone urbanistiche per le quali siano previste (dalle Norme specifiche di area) le destinazioni "r1" e "c1" (cfr. art.6); l'apertura di esercizi di vicinato è soggetta a comunicazione, che deve essere presentata dall'esercente all'ufficio comunale del commercio.

Gli interventi edilizi per la media distribuzione (destinazioni "c2", cfr. art.6), così come individuati con Legge regionale 12/11/1999 n. 28, in attuazione del Decreto Legislativo 31/03/1998 n. 114 e rientranti nelle tipologie descritte nella D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006, sono invece ammessi esclusivamente all'interno dell'addensamento storico rilevante A1 (zona urbanistica CS) e nella localizzazione urbana non addensata L1 (zona urbanistica TN1).

In particolare, gli interventi rientranti nella classificazione di media struttura di vendita sono realizzabili, alle condizioni tecniche e secondo quanto disposto nei "Criteri per il riconoscimento delle zone di insediamento commerciale" del Comune di Pertusio di cui all'art. 8 comma 3 del d. lgs. 114 del 31 marzo 1998 e quanto definito nella tabella di "Compatibilità Territoriale dello sviluppo commerciale" riportata di seguito.

TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI	LOCALIZZAZIONI
		A.1.	L.1.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI
M-SAM2	251-900	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	SI
M-SE1	151-400	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI
M-CC	151-2500	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO
G-SM4	>12000	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	NO
G-SE2	3501-4500	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO
G-SE4	>6000	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO
G-CC4	>18000	NO	NO

L'apertura di medie strutture è soggetta ad autorizzazione è soggetta ad autorizzazione di cui all'art. 8, comma 4 del D.lgs 114/98 che dovrà essere rilasciata dall'ufficio comunale del commercio, previa verifica da parte dell'ufficio tecnico, dei seguenti requisiti:

a) Dotazione di parcheggi pubblici in ragione di almeno 1 mq/2 mq di Sul.

Per gli esercizi con superficie di vendita maggiore di 400 mq la dotazione di parcheggio pubblico è data dalla maggiore tra:

- il 50% della dotazione di aree per servizi pubblici ai sensi del comma 1 punto 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77;
- il 50% dell'area a parcheggio calcolata applicando i parametri contenuti nella tabella di cui all'art.25 della delibera di indirizzo regionale adottata con D.C.R n. 59-10831 del 24/03/2006.

b) Dotazione di parcheggi privati in ragione di 1mq/2 mq di Sul.

Per gli esercizi con superficie di vendita maggiore di 400 mq la dotazione di parcheggio pubblico è data dalla maggiore tra:

- 1 mq/2mq di Sul;
- 1 mq/10 mc della volumetria lorda, ai sensi della L. 122/89;
- il 50% dell'area a parcheggio calcolata applicando i parametri contenuti nella tabella di cui all'art.25 della delibera di indirizzo regionale adottata con D.C.R n. 59-10831 del 24/03/2006.

c) Conformità dei locali dell'esercizio commerciale alle normative vigenti, con particolare riguardo al superamento delle barriere architettoniche, all'idoneità impiantistica e igienica, alla sicurezza dell'accessibilità, e, per l'aspetto esteriore dei locali, ai requisiti estetici fissati dal REC.

### **3. Modifiche alle aree a destinazione servizi**

#### **3.1. Estensione area a verde pubblico V2p**

L'amministrazione comunale intende valorizzare l'area attualmente denominata RN1 (area residenziale di nuovo impianto), destinandola interamente ad attrezzature per verde, gioco e sport. Tale area si colloca in un delicato contesto ambientale, a ridosso della chiesa parrocchiale di San Lorenzo. Al fine di mitigare l'impatto di una nuova edificazione nell'ambito RN1 e per preservare il cono visuale dell'edificio religioso, il PRG vigente prevedeva il posizionamento di una fascia destinata a verde pubblico (V2p) lungo il margine inferiore dell'area.

L'Amministrazione Comunale ritiene che sia interesse dell'intera comunità pertusiese il preservare nella loro interezza le caratteristiche paesaggistiche dell'area, rilocalizzando l'area residenziale prevista e destinando interamente l'area a verde pubblico.

A seguito delle modifiche descritte, la superficie dell'area V2p passerà da 1.956 mq a 6.578 mq.

#### **3.2. Riduzione superficie aree a verde pubblico V3p e V4p**

In considerazione della grande quantità di superficie destinata ad attrezzature per verde, gioco e sport presenti nel territorio pertusiese, a fronte della loro effettiva fruibilità, vengono ridotte le superfici dell'area V3p (da 1.241 ad 891mq) e dell'area V4p, che si trova nelle immediate vicinanze delle attrezzature sportive di Pertusio (da 8.811 a 4.661 mq).

Come si evince dai prospetti riassuntivi riportati di seguito, la verifica degli standards urbanistici rimane ampiamente soddisfatta e la variazione è inferiore allo 0,5 mq/ab.

#### **3.3. Creazione area a parcheggio P10p**

Il PRG vigente del Comune di Pertusio, prevede la realizzazione di 9 aree a parcheggio, ampiamente sufficienti a soddisfare lo standard urbanistico.

Si ravvisa tuttavia la necessità di realizzare un parcheggio per risolvere il problema della mancanza di aree di sosta adeguate alle necessità delle prospicienti infrastrutture comunali e scolastiche, individuate come C4e e S2e.

A tale nell'ambito della area residenziale RE19 si è riscontrata la possibilità di realizzare una piccola area a servizi (100 mq) da destinare a parcheggio.

Tale ambito viene identificata e denominato P10p.

*Di seguito si riportano i prospetti riassuntivi delle aree a verde pubblico ed a parcheggio, con la verifica degli standard urbanistici.*

*Le variazioni introdotte dalla presente Variante sono indicate in rosso.*

## 3.4. Prospetti riassuntivi aree a verde e parcheggi con modifiche apportate dalla Variante

ATTREZZATURE PER VERDE, GIOCO			
COMPUTO DELLE SUPERFICI ESISTENTI			
SIGLA	DESTINAZIONE SPECIFICA		SUPERFICIE (mq)
<b>V1e</b>	Area impianti sportivi		11.058
SUPERFICIE TOTALE ESISTENTE			<b>11.058</b>
STIMA FABBISOGNO PREGRESSO (n. abitanti: 711)			
mq/abitante		saldo esistente-standard	
esistente	valore standard	mq/abitante	mq
15,55	<b>9,00</b>	6,55	4.657,05
COMPUTO DELLE SUPERFICI IN PROGETTO			
<b>V1p</b>	-	6.500	
<b>V2p</b>	-	<del>1.956</del> <b>6.578</b>	
<b>V3p</b>	-	<del>1.241</del> <b>791</b>	
<b>V4p</b>	-	<del>8.811</del> <b>4.661</b>	
<b>V5p</b>	-	1.665	
SUP. TOTALE IN PROGETTO			<del>20.173</del> <b>20.195</b>
TOTALE AREE PREVISTE IN PRGC			
<b>ESISTENTI</b>			11.058
<b>IN PROGETTO</b>			<del>20.173</del> <b>20.195</b>
TOTALE			<b>31.231 31.253</b>
VERIFICA STANDARD URBANISTICO			
numero abitanti previsto dalla Revisione di PRGC: 910			
mq 31.253/ 910 ab = <del>34,32</del> <b>34,34</b> mq/abitante >9,00			

<b>PARCHEGGI</b>			
<b>COMPUTO DELLE SUPERFICI ESISTENTI</b>			
SIGLA	DESTINAZIONE SPECIFICA		SUPERFICIE (mq)
P1e	-		710
P2e	-		170
P3e	-		550
SUPERFICIE TOTALE ESISTENTE			<b>1.430</b>
<b>STIMA FABBISOGNO PREGRESSO (n. abitanti: 711)</b>			
mq/abitante		saldo esistente-standard	
esistente	valore standard	mq/abitante	mq
2,01	<b>2,50</b>	- 0,49	- 348,39
<b>COMPUTO DELLE SUPERFICI IN PROGETTO</b>			
P1p	-		420
P2p	-		510
P3p	-		3.485
P4p	-		163
P5p	-		850
P6p	-		417
P7p	-		1.202
P8p	-		2.743
P9p	-		304
P10p	-		100
SUP. TOTALE IN PROGETTO			<b><del>10.094</del> 10.194</b>
<b>TOTALE AREE PREVISTE IN PRGC</b>			
ESISTENTI			1.430
IN PROGETTO			<del>10.094</del> 10.194
TOTALE			<del>11.524</del> 11.624
<b>VERIFICA STANDARD URBANISTICO</b>			
numero abitanti previsto dalla Revisione di PRGC: 910			
mq <del>11.524</del> 11.624 / 910 ab = <del>12,66</del> 12,77 mq/abitante > 2,50 mq/abitante			

## 4. Riassetto delle aree residenziali

### 4.1. Individuazione ambito RN4 ed estensione area RN3

Come visto al paragrafo 3.1 della presente Relazione Illustrativa, viene stralciata l'area residenziale di nuovo impianto RN1, destinando interamente tale ambito ad attrezzature per verde, gioco e sport.

In luogo dell'area stralciata viene quindi individuato un nuovo ambito e destinato ad area residenziale di nuovo impianto, con Superficie Territoriale pari a 5.740 mq, denominato **RN4**.

Tale ambito attualmente ineditato risulta idoneo alla destinazione prevista ed è limitrofo ad aree residenziali esistenti, non rendendo necessaria la realizzazione di nuove infrastrutture stradali.

Viene estesa inoltre la perimetrazione dell'area **RN3**, che in seguito alle modifiche ricomprende una fascia di terreno aggiuntiva di 1.548 mq, per una Superficie Territoriale complessiva di 11.718 mq.

### 4.2. Leggere rettifiche riguardanti la perimetrazione degli ambiti residenziali

Oltre all'individuazione di un nuovo ambito residenziale (RN4), in luogo di quello che viene stralciato (RN1), la presente variante introduce le seguenti leggere rettifiche alla perimetrazioni degli ambiti residenziali:

- a) All'interno dell'area residenziale di completamento **RC8** risulta essere inclusa una fascia di terreno compreso tra le aree II4 e RE24, di superficie pari a 1.960 mq. Di fronte all'intenzione manifestata dai proprietari di non avviare interventi edificatori, unitamente alla particolare posizione di tale appezzamento, si ritiene conveniente variarne la destinazione d'uso da residenziale di completamento ad agricolo di salvaguardia, in modo da creare una fascia di protezione tra la zona residenziale RE24 e gli impianti produttivi localizzati in area II4.
- b) Viene variata la perimetrazione dell'area residenziale di completamento **RC5**, ricomprendendo un immobile già realizzato ed indicato nella cartografia di Piano, con un aumento complessivo di 600 mq.
- c) Viene estesa l'area dell'ambito residenziale di completamento **RC3** di 650 mq;
- d) L'area residenziale a capacità insediativa esaurita RE19 viene ridotta di 100 mq, per permettere la realizzazione del piccolo parcheggio di servizio alle strutture comunali e scolastiche pertusiesi.

***Di seguito si riportano i prospetti riassuntivi delle aree residenziali, con la verifica della NON aumentata capacità insediativa residenziale<sup>1</sup> del PRG vigente.***

***Le variazioni introdotte dalla presente Variante sono indicate in rosso.***

---

<sup>1</sup> L'indice volumetrico capitaro utilizzato, 200 mc, corrisponde allo standard medio di utilizzazione edilizia. Per la definizione di tale valore, in quanto notevolmente superiore a quanto stabilito dalla LR 56/77 il Piano vigente tiene conto, oltre che della tipologia edilizia prevista, anche la composizione media della famiglia. La presente Variante non varia l'indice volumetrico capitaro.

## 4.3. Prospetti riassuntivi aree residenziali con modifiche apportate dalla Variante

**AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE**

<b>CS</b>	<b>CENTRO STORICO</b>					<b>Art. 23 N.d.A.</b>		
(1)	Cfr. Tav. D.4							
(2)	Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti effettuata sul modello informatico del PRGC							
(3)	(4) + (5)							
(4)	Rilevata con sopralluoghi e sulla base della documentazione disponibile presso gli Uffici Tecnici Comunali							
(5)	Rilevata con sopralluoghi e sulla base della documentazione disponibile presso gli Uffici Tecnici Comunali							
(6)	Stabiliti percentualmente, di caso in caso, in riferimento alle possibilità di recupero a fini abitativi, nonché alle limitazioni derivanti dalla classificazione geologica							
(7)	Rilevati con sopralluoghi e sulla base della documentazione disponibile presso gli Uffici Tecnici Comunali							
(8)	(7) + (9)							
(9)	(6) / 200 mc/ab. L'incremento totale viene ridotto a 1/3 in quanto si presuppone che solo parte della volumetria recuperata determini aumento del carico insediativo							
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	VOLUMETRIA ESISTENTE			volumi recuperabili a nuove abitazioni	ABITANTI		
		totale	residenze	rustici		esistenti	previsti	
<b>TOTALI</b>	-	<b>105.000</b>	<b>80.000</b>	<b>25.000</b>	<b>12.000</b>	<b>135</b>	<b>155</b>	<b>(60) 20</b>

<b>RE</b>	<b>AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA</b>					<b>Art. 25 N.d.A.</b>		
<b>1-24</b>								
(1)	Cfr. Tavv. D.2 e D.3							
(2)	Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti effettuata sul modello informatico del PRGC							
(3)	Rilevata con sopralluoghi e sulla base della documentazione disponibile presso gli Uffici Tecnici Comunali							
(4)	-							
(5)	-							
(6)	Rilevati con sopralluoghi e sulla base della documentazione disponibile presso gli Uffici Tecnici Comunali							
(7)	-							
(8)	-							
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	
SIGLA	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	VOLUMETRIA (mc)			ABITANTI			
		esistente	prevista	incremento	esistenti	previsti	incremento	
<b>RE 1</b>	<b>4.967</b>	7.650			37			
<b>RE 2</b>	<b>4.576</b>	3.000			6			
<b>RE 3</b>	<b>2.649</b>	1.400			4			
<b>RE 4</b>	<b>10.452</b>	3.450			10			
<b>RE 5</b>	<b>11.803</b>	7.600			14			
<b>RE 6</b>	<b>1.779</b>	1.150			5			
<b>RE 7</b>	<b>2.214</b>	1.750			5			
<b>RE 8</b>	<b>5.955</b>	3.900			12			
<b>RE 9</b>	<b>2.266</b>	2.850			8			
<b>RE10</b>	<b>5.344</b>	2.750			7			
<b>RE11</b>	<b>2.392</b>	1.450			9			
<b>RE12</b>	<b>1.764</b>	1.300			5			
<b>RE13</b>	<b>4.148</b>	2.450			12			
<b>RE14</b>	<b>2.742</b>	1.150			5			
<b>RE15</b>	<b>5.841</b>	4.450			22			
<b>RE16</b>	<b>4.710</b>	1.900			6			
<b>RE17</b>	<b>6.890</b>	3.500			12			
<b>RE18</b>	<b>6.041</b>	5.050			15			
<b>RE19</b>	<del>2.441</del> <b>2.341</b>	3.400			11			
<b>RE20</b>	<b>4.081</b>	2.100			9			
<b>RE21</b>	<b>539</b>	500			3			
<b>RE22</b>	<b>3.466</b>	3.550			9			
<b>RE23</b>	<b>890</b>	500			3			
<b>RE24</b>	<b>14.090</b>	7.150			17			
<b>TOTALI</b>	<b>112.040</b>	<b>73.950</b>			<b>246</b>			

<b>RN</b>		<b>AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO</b>				<b>Art. 28 N.d.A.</b>		
<b>1-4</b>								
(1)	Cfr. Tavv. D.2 e D.3							
(2)	Superfici derivate dalla misurazione vettoriale de <sup>ni</sup> i ambiti effettuata sul modello informatico del PRGC							
(3)	-							
(4)	(2) x 0,5 mc/mq							
(5)	(2) x 0,5 mc/mq							
(6)	-							
(7)	(4) / 200 mc/ab							
(8)	(4) / 200 mc/ab							
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	
SIGLA	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	VOLUMETRIA (mc)			ABITANTI			
		esistente	prevista	incremento	esistenti	previsti	incremento	
<b>RN 1</b>	<b>6.578</b>		3.289	3.289		16	16	
<b>RN 2</b>	<b>6.980</b>		3.490	3.490		17	17	
<b>RN 3</b>	<b>10.170 11.718</b>		<del>5.085</del> 5.859	<del>5.085</del> 5.859		<del>25</del> 29	<del>25</del> 29	
<b>RN 4</b>	<b>5.740</b>		2.870	2.870		14	14	
<b>TOTALI</b>	<b>23.728 24.348</b>		<b>11.864 12.219</b>	<b>11.864 12.219</b>		<b>58 60</b>	<b>58 60</b>	

<b>NR</b>		<b>NUCLEI RURALI</b>				<b>Art. 24 N.d.A.</b>		
<b>1-15</b>								
(1)	Cfr. Tavv. D.2 D.5 e Elab. C.6							
(2)								
(3)	(4) + (5)							
(4)	Rilevata con sopralluoghi e sulla base della documentazione disponibile presso gli Uffici Tecnici Comunali							
(5)	Rilevata con sopralluoghi e sulla base della documentazione disponibile presso gli Uffici Tecnici Comunali							
(6)	Stabiliti percentualmente, di caso in caso, in riferimento alle effettive possibilità di recupero a fini abitativi, nonché alle limitazioni derivanti dalla classificazione geologica.							
(7)	Rilevati con sopralluoghi e sulla base della documentazione disponibile presso gli Uffici Tecnici Comunali							
(8)	(7) + (9)							
(9)	(6) / 200 mc/ab. L'incremento totale viene ridotto a 1/3 in quanto si presuppone che solo parte della volumetria recuperabile determini aumento del carico insediativo							
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)	(9)
	SUPERFICIE FONDIARIA (mq)	VOLUMETRIA ESISTENTE			volumi recuperabili a nuove abitazioni	ABITANTI		
		totale	residenze	rustici		esistenti	previsti	increm.
<b>NR 1</b>	-	<b>2.800</b>	<b>1.680</b>	<b>1.120</b>	<b>450</b>	<b>7</b>		<b>2</b>
<b>NR 2</b>	-	<b>8.600</b>	<b>5.160</b>	<b>3.440</b>	<b>1.600</b>	<b>14</b>		<b>8</b>
<b>NR 3</b>	-	<b>5.000</b>	<b>3.000</b>	<b>2.000</b>	<b>850</b>	<b>19</b>		<b>4</b>
<b>NR 4</b>	-	<b>6.000</b>	<b>3.600</b>	<b>2.400</b>	<b>1.050</b>	<b>6</b>		<b>5</b>
<b>NR 5</b>	-	<b>7.600</b>	<b>4.560</b>	<b>3.040</b>	<b>1.450</b>	<b>20</b>		<b>7</b>
<b>NR 6</b>	-	<b>4.700</b>	<b>2.820</b>	<b>1.880</b>	<b>850</b>	<b>17</b>		<b>4</b>
<b>NR 7</b>	-	<b>6.200</b>	<b>3.720</b>	<b>2.480</b>	<b>1.050</b>	<b>8</b>		<b>5</b>
<b>NR 8</b>	-	<b>11.400</b>	<b>6.840</b>	<b>4.560</b>	<b>2.050</b>	<b>24</b>		<b>10</b>
<b>NR 9</b>	-	<b>6.000</b>	<b>3.600</b>	<b>2.400</b>	<b>1.050</b>	<b>14</b>		<b>5</b>
<b>NR 10</b>	-	<b>2.400</b>	<b>1.440</b>	<b>960</b>	<b>480</b>	<b>8</b>		<b>2</b>
<b>NR 11</b>	-	<b>1.900</b>	<b>1.140</b>	<b>760</b>	<b>380</b>	<b>11</b>		<b>2</b>
<b>NR 12</b>	-	<b>2.500</b>	<b>1.500</b>	<b>1.000</b>	<b>500</b>	<b>12</b>		<b>2</b>
<b>NR 13</b>	-	<b>5.100</b>	<b>3.060</b>	<b>2.040</b>	<b>850</b>	<b>8</b>		<b>4</b>
<b>NR 14</b>	-	<b>3.800</b>	<b>2.280</b>	<b>1.520</b>	<b>650</b>	<b>5</b>		<b>3</b>
<b>NR 15</b>	-	<b>7.000</b>	<b>4.200</b>	<b>2.800</b>	<b>1.250</b>	<b>12</b>		<b>6</b>
<b>TOTALI</b>	-	<b>81.000</b>	<b>48.600</b>	<b>32.400</b>	<b>14.510</b>	<b>185</b>		<b>(69) 23</b>

<b>RI</b>		<b>AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO</b>			<b>Art. 26 N.d.A.</b>		
<b>1 - 1 0</b>							
(1)	Cfr. Tavv. D.2 e D.3						
(2)	Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti effettuata sul modello informatico del PRGC						
(3)	-						
(4)	(2) x 0,5 mc/mq						
(5)	Volumetria residua disponibile						
(6)	-						
(7)	(4) / 200 mc/ab						
(8)	(5) / .200 mc/ab L'incremento totale viene dimezzato in quanto si presuppone che solo la metà della volumetria residua determini carico insediativo						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
SIGLA	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	VOLUMETRIA (mc)			ABITANTI		
		esistente	prevista	incremento	esistenti	previsti	incremento
<b>RI 1</b>	<b>14.376</b>	7.614	7.188	-	20		-
<b>RI 2</b>	<b>3.584</b>	1.097	1.792	695	3		3
<b>RI 3</b>	<b>5.869</b>	2.254	2.934	680	7		3
<b>RI 4</b>	<b>3.715</b>	3.699	1.857	-	5		-
<b>RI 5</b>	<b>5.451</b>	830	2.725	1.895	3		9
<b>RI 6</b>	<b>7.438</b>	2.621	3.719	1.098	6		5
<b>RI 7</b>	<b>3.100</b>	1.560	1.550	-	4		-
<b>RI 8</b>	<b>6.670</b>	5.880	3.328	-	15		-
<b>RI 9</b>	<b>6.900</b>	2.955	3.450	495	8		2
<b>RI 10</b>	<b>3.389</b>	1.800	1.694	-	5		-
<b>TOTALI</b>	<b>60.492</b>	<b>30.310</b>	<b>-</b>	<b>4.863</b>	<b>76</b>		<b>(22) 11</b>

<b>RC</b>		<b>AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO</b>			<b>Art. 27 N.d.A.</b>		
<b>1 - 1 0</b>							
(1)	Cfr. Tavv. D.2 e D.3						
(2)	Superfici derivate dalla misurazione vettoriale degli ambiti effettuata sul modello informatico del PRGC						
(3)	-						
(4)	(2) x 0,5 mc/mq						
(5)	(2) x 0,5 mc/mq						
(6)	-						
(7)	(4) / 200 mc/ab						
(8)	(4) / 200 mc/ab						
(1)	(2)	(3)	(4)	(5)	(6)	(7)	(8)
SIGLA	SUPERFICIE TERRITORIALE (mq)	VOLUMETRIA (mc)			ABITANTI		
		esistente	prevista	incremento	esistenti	previsti	incremento
<b>RC 1</b>	<b>2.953</b>		1.476	1.476		7	7
<b>RC 2</b>	<b>5.790</b>		2.895	2.895		14	14
<b>RC 3</b>	<del>3.378</del> <b>4.028</b>		<del>1.689</del> <b>2.014</b>	<del>1.689</del> <b>2.014</b>		<del>8</del> <b>10</b>	<del>8</del> <b>10</b>
<b>RC 4</b>	<b>1.601</b>		800	800		4	4
<b>RC 5</b>	<del>1.954</del> <b>2.554</b>		<del>977</del> <b>1.277</b>	<del>977</del> <b>1.277</b>		<del>5</del> <b>6</b>	<del>5</del> <b>6</b>
<b>RC 6</b>	<b>2.711</b>		1.355	1.355		7	7
<b>RC 7</b>	<b>4.190</b>		2.095	2.095		10	10
<b>RC 8</b>	<del>9.790</del> <b>7.830</b>		<del>4.895</del> <b>3.915</b>	<del>4.895</del> <b>3.915</b>		<del>24</del> <b>19</b>	<del>24</del> <b>19</b>
<b>RC 9</b>	<b>693</b>		346	346		2	2
<b>TOTALI</b>	<del>33.060</del> <b>32.350</b>		<del>16.528</del> <b>16.175</b>	<del>16.528</del> <b>16.175</b>		<del>81</del> <b>79</b>	<del>81</del> <b>79</b>

<b>PROSPETTO RIASSUNTIVO AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE</b>										
SIGLA	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE TERR. O FOND. (mq)	VOLUMETRIA (mc)			ABITANTI				
			esistente	prevista	incremento (recuperabile)	esistenti	previsti	incremento		
CS	CENTRO STORICO	-	105.000	-	12.000 (recuperabile)	135	155	20		
RE	AREE RESIDENZIALI A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA	112.040	73.950	-	-	246	246	-		
RI	AREE RESIDENZIALI DI RIORDINO	60.492	30.310	-	4.863	76	87	11		
RC	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	<del>33.060</del> 32.350	-	<del>16.528</del> 16.175	<del>16.528</del> 16.175	-	<del>84</del> 79	<del>84</del> 79		
RN	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	<del>23.728</del> 24.348	-	<del>11.864</del> 12.219	<del>11.864</del> 12.219	-	<del>58</del> 60	<del>58</del> 60		
NR	NUCLEI RURALI	-	81.000	-	14.510 (recuperabile)	185	208	23		
II	INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI IN AREE IMPROPRIE	7.238	-	3.617	3.617	-	6	6		
	CASE SPARSE	-	-	-	-	69	69	--		
<b>TOTALI</b>						<b>711</b>	<b>910</b>	<b>199</b>		

## **5. Rettifiche puntuali**

### **5.1 Riclassificazione dell'area in prossimità dell'area P7p e l'area TC1**

La zona in prossimità dell'area a servizi P7p l'area TC1 risulta individuata come agricola di salvaguardia, tuttavia tale classificazione non risulta motivata da effettivi riscontri, pertanto si ritiene maggiormente adeguato riclassificarla come agricola.

## 6. Verifiche di compatibilità ambientale (Art. 20 L.R. 40/98)

I contenuti della presente Variante al P.R.G.C. del Comune di Pertusio non configurano la possibile insorgenza di impatti ambientali tali da incidere in maniera sostanziale sull'impianto ambientale dello strumento urbanistico vigente.

Nella fattispecie tali interventi possono essere distinti nelle seguenti categorie:

- Introduzione di nuovi ambiti e soppressione di altri esistenti.
- Modifiche alla perimetrazione di alcuni ambiti.
- Correzione di errori materiali.
- Introduzione di nuovi articoli normativi ed integrazione di altri.

Andiamo ora ad esaminare nel dettaglio gli interventi in oggetto:

- La principale modifica dello strumento urbanistico consiste nell'eliminazione dell'Area Residenziale di Nuovo Impianto RN1 e nel contestuale ampliamento della confinante Area a Servizi Pubblici V2p, destinata a verde, tale intervento, fortemente voluto dall'amministrazione comunale, permetterà di preservare e valorizzare l'area circostante alla chiesa parrocchiale, che costituisce ad oggi uno dei più pregevoli elementi paesaggistici dell'intero territorio comunale.
- L'istituzione dell'Area Residenziale di Nuovo Impianto RN4 andrà a colmare un vuoto esistente nel tessuto comunale, dando la giusta collocazione urbanistica all'area situata tra le Aree Residenziali di Riordino RI7 e RI8 e contribuendo dunque ad armonizzare la visuale lungo il cono di vista preferenziale costituito da Via San Ponso.
- Il lieve ampliamento dell'Area Residenziale di Completamento RC5 andrà ad insistere su di un'area precedentemente classificata come agricola e dallo scarsa valenza paesaggistica.
- L'ampliamento dell'Area Residenziale di Completamento RC3 si rende necessario per permettere l'effettivo sfruttamento dell'area, penalizzata dall'insistenza su di essa di un vincolo di dissesto idrogeologico, inoltre i terreni interessati si trovano ad essere già circondati da aree abitate.
- L'ampliamento dell'Area Residenziale di Nuovo Impianto RN3 ha per oggetto un'area che si trova ricompresa tra la precedente perimetrazione dell'ambito e la strada Provinciale, di conseguenza non si prevede l'insorgenza di impatti ambientali negativi di sorta, insistendo l'intervento su di una zona di prossima antropizzazione.

## **7. Verifiche di compatibilità con la zonizzazione acustica**

La Variante in oggetto non prevede interventi che possano contrastare con la classificazione contenuta nel Piano di Zonizzazione Acustica.

Le modifiche previste alla perimetrazione di alcune aree e la variazione della destinazione urbanistica delle stesse sono infatti perfettamente compatibili con i dettami della classificazione acustica vigente.

## **8. Verifiche di compatibilità con il PTC**

I contenuti della presente Variante al P.R.G.C. del Comune di Pertusio risultano coerenti con gli orientamenti e le direttive contenuti nel Piano di Coordinamento della Provincia di Torino.

In particolare va sottolineato come i provvedimenti presi seguano la logica della riduzione della frammentazione delle aree urbanizzate, tutelando al contempo le peculiari caratteristiche paesaggistiche locali, nonché la marcata vocazione agricola del territorio pertusiese.

Infine va ricordato come nessuno degli interventi in oggetto ricada all'interno dell'ambito protetto dalla Riserva Naturale Speciale del Sacro Monte di Belmonte.

## 9. ELABORATI GRAFICI

*Di seguito si riportano gli stralci cartografici tratti dal PRGC vigente e dal PRGC in progetto.*



Figura 1 – Estratto cartografico del PRGC: RN4, RC5 – ESISTENTE



Figura 1 – Estratto cartografico del PRGC: RN4, RC5 – IN PROGETTO

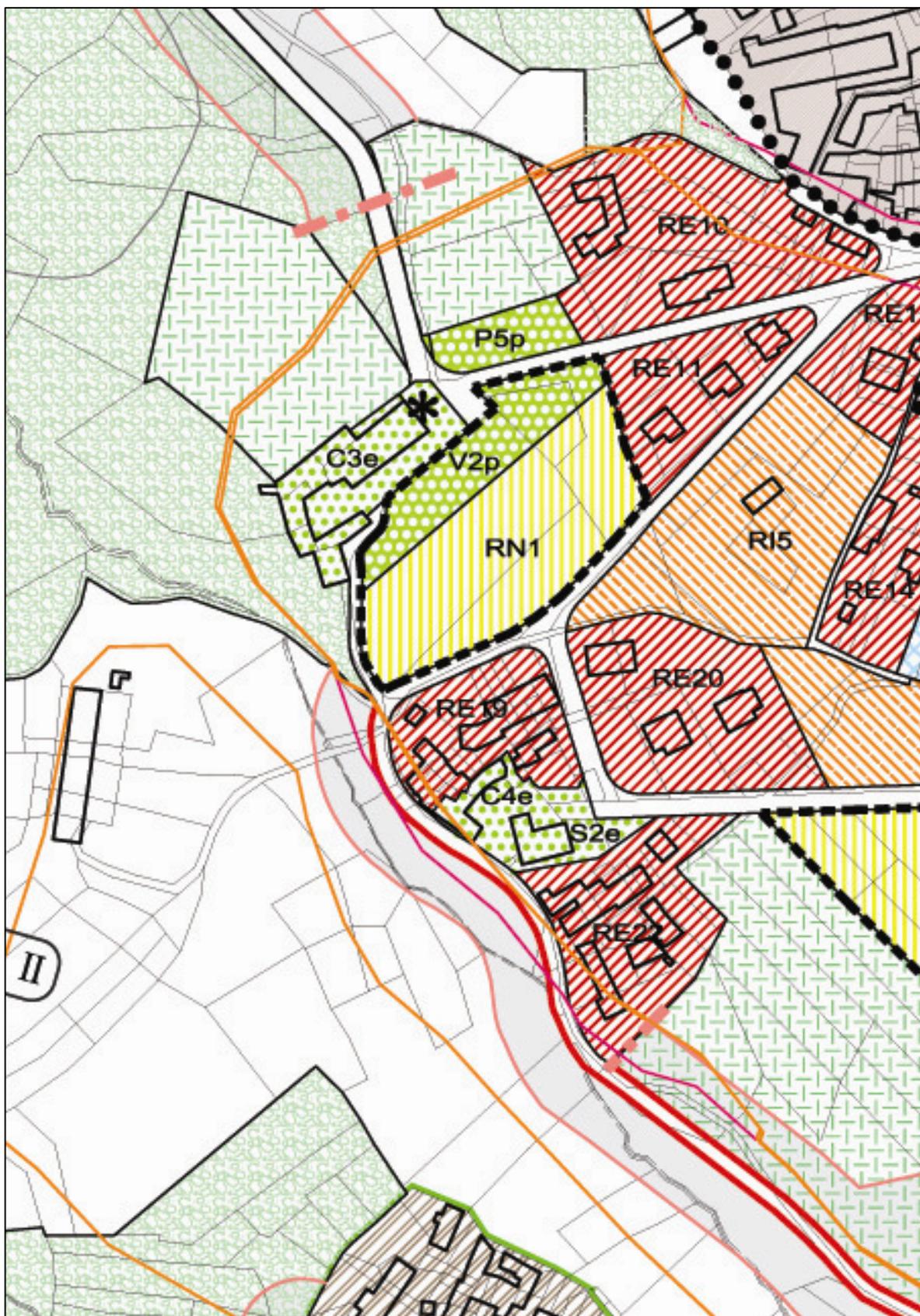


Figura 2 – Estratto cartografico del PRGC: V2p, P10p – ESISTENTE

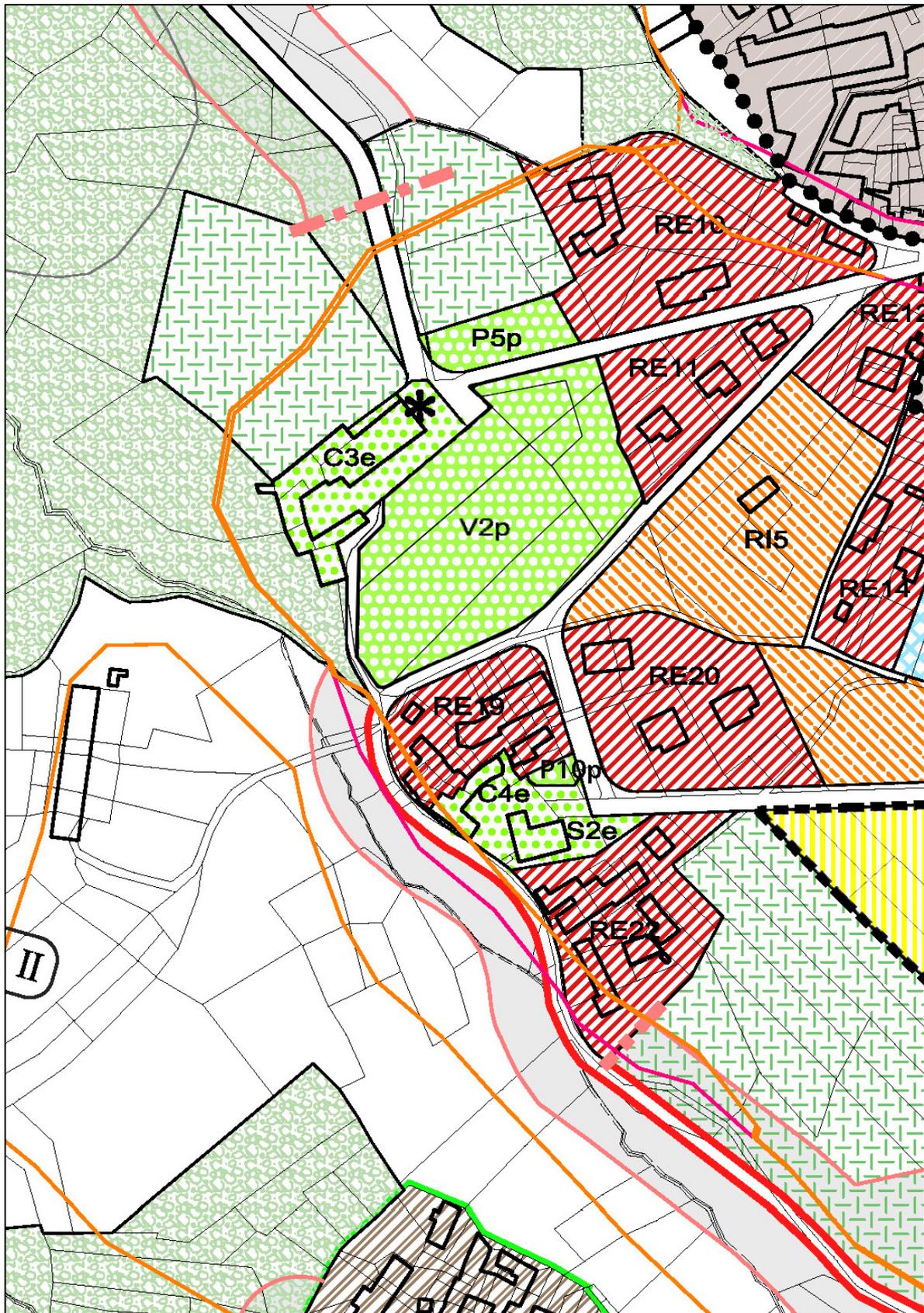


Figura 4 – Estratto cartografico del PRGC: V2p, P10p – IN PROGETTO



Figura 5 – Estratto cartografico del PRGC: RC8, V3p – ESISTENTE

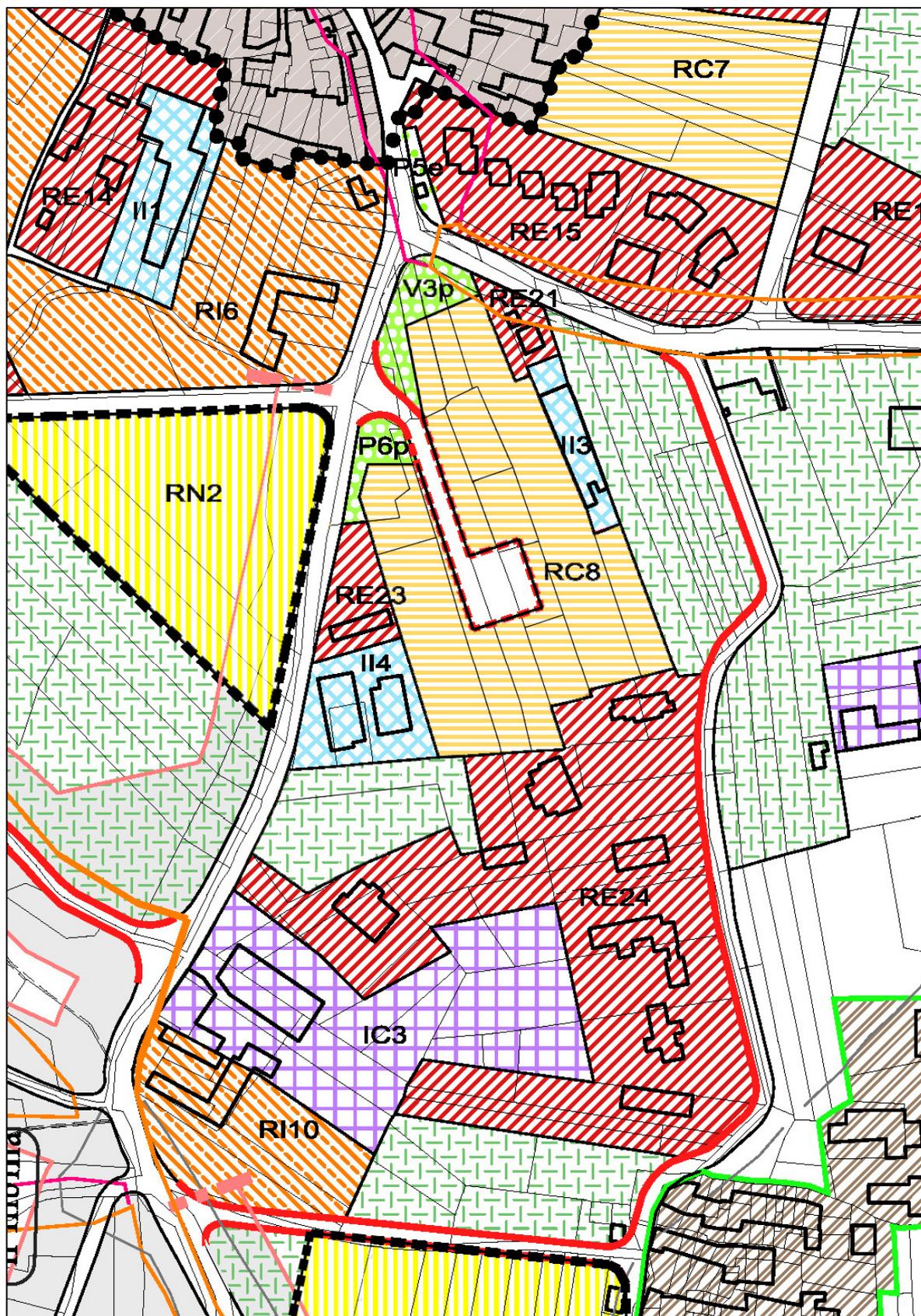


Figura 6 – Estratto cartografico del PRGC: RC8, V3p – IN PROGETTO

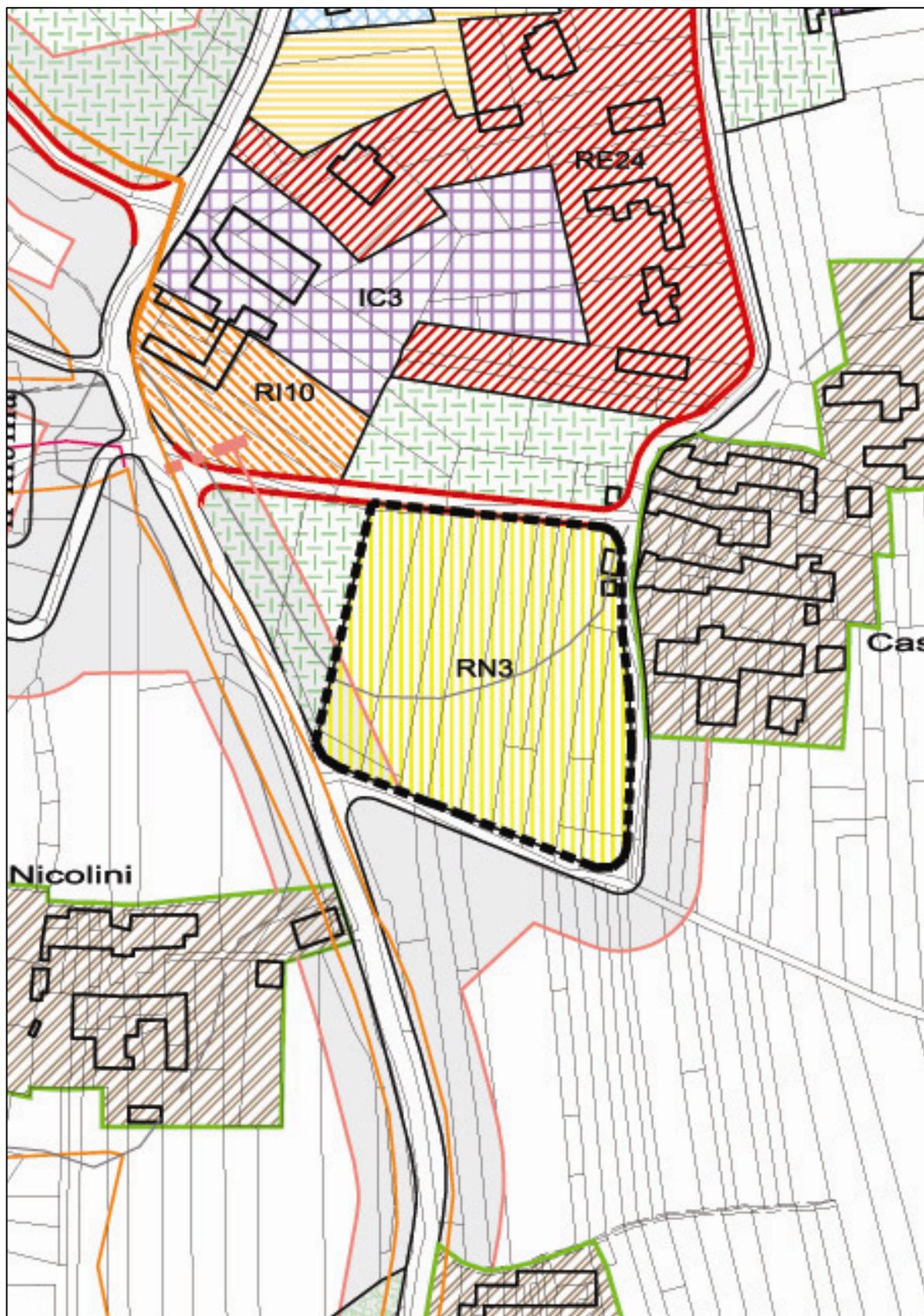


Figura 7 – Estratto cartografico del PRGC: RN3 – ESISTENTE

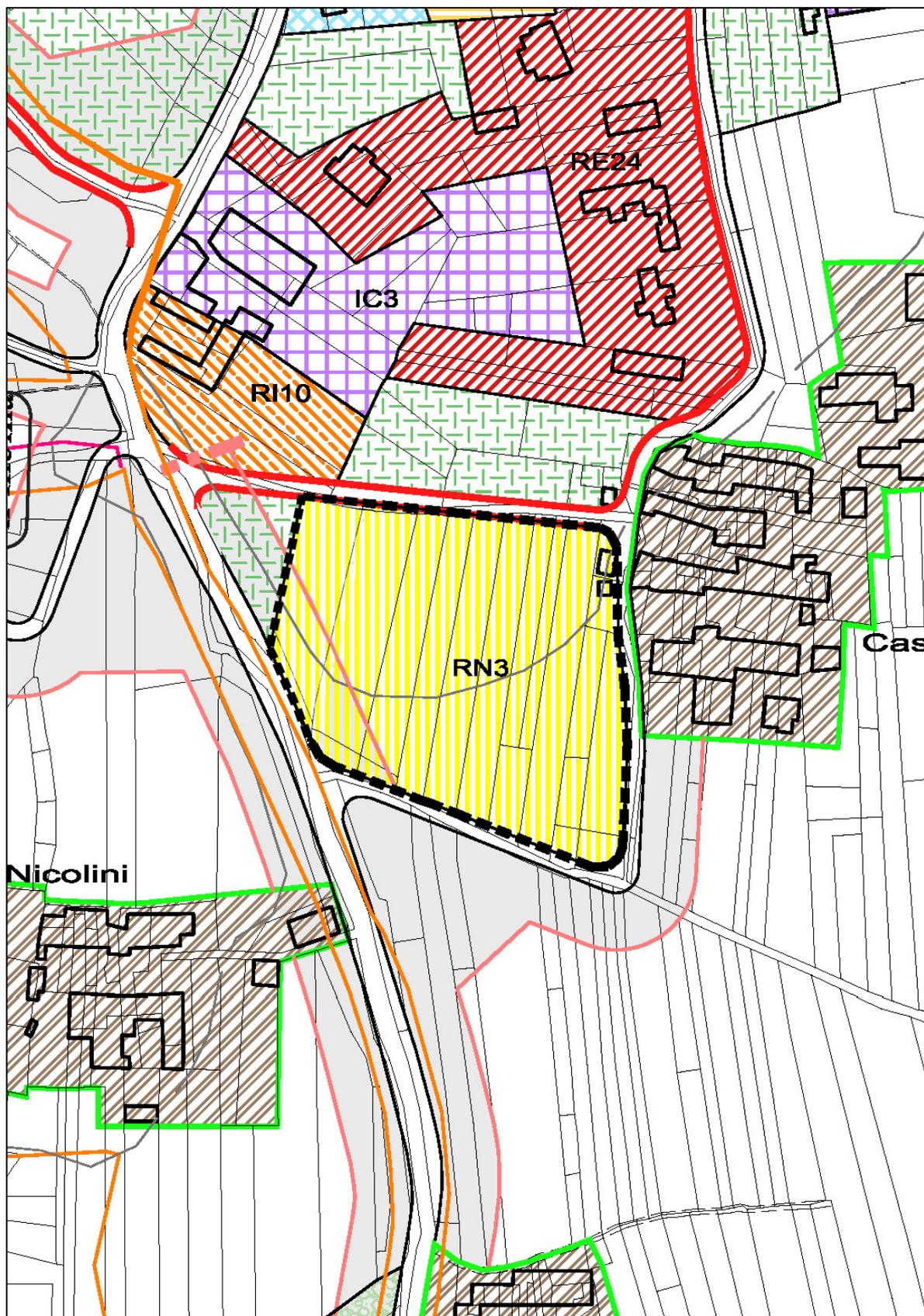


Figura 8 – Estratto cartografico del PRGC: RN3 – IN PROGETTO

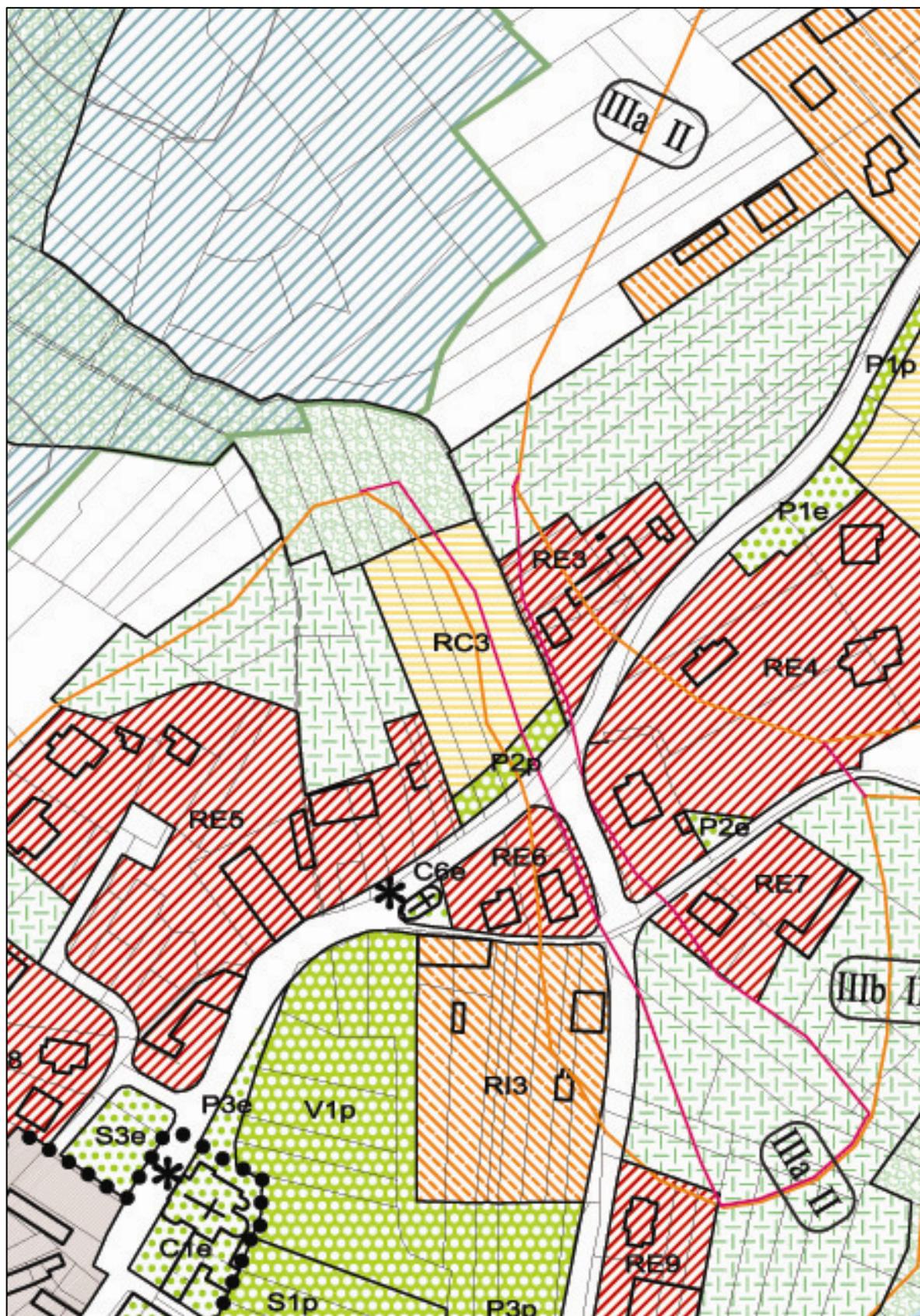


Figura 9 – Estratto cartografico del PRGC: RC3 – ESISTENTE

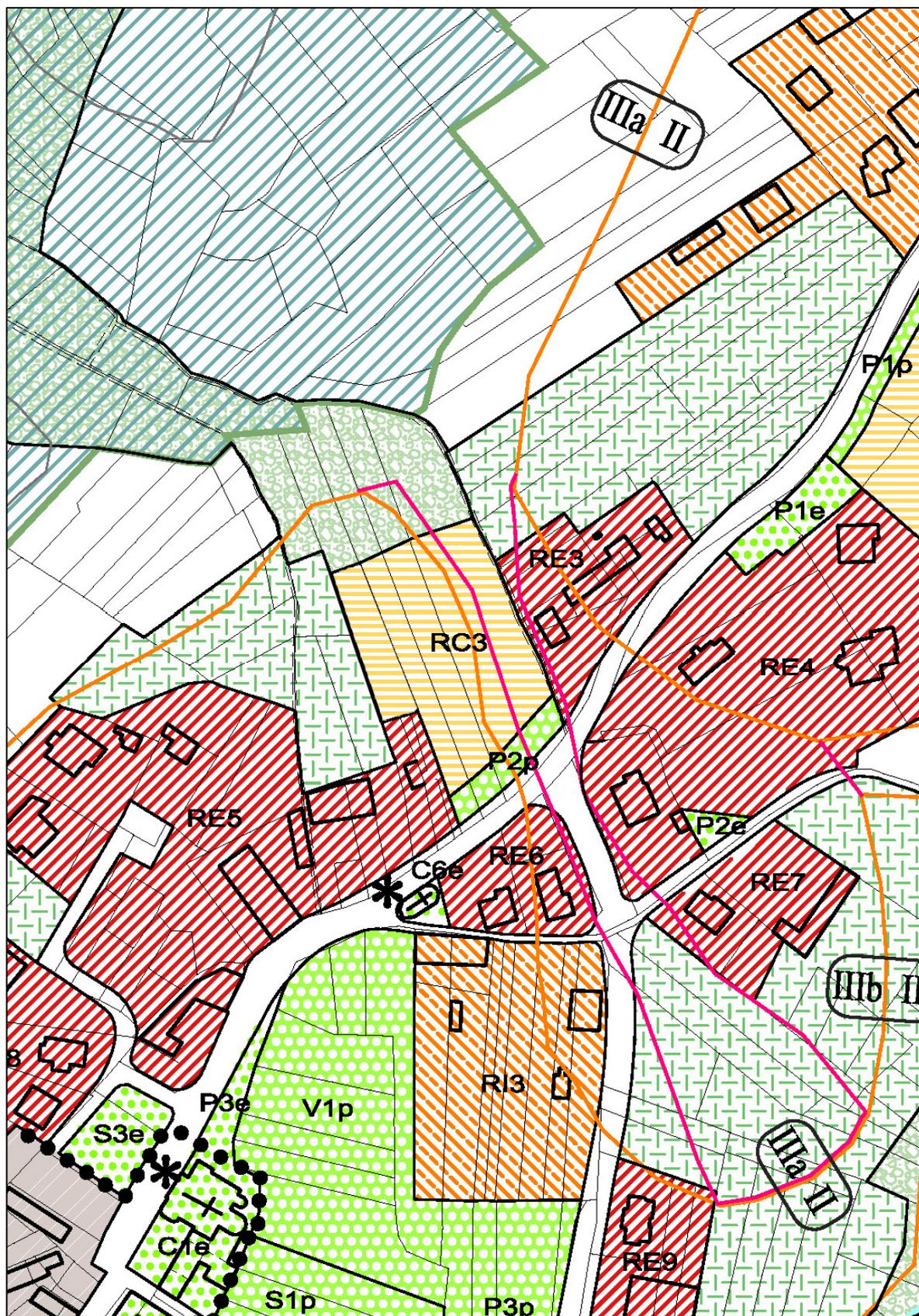


Figura 10 – Estratto cartografico del PRGC: RC3 – IN PROGETTO



Figura 11 – Estratto cartografico del PRGC: V4p – ESISTENTE

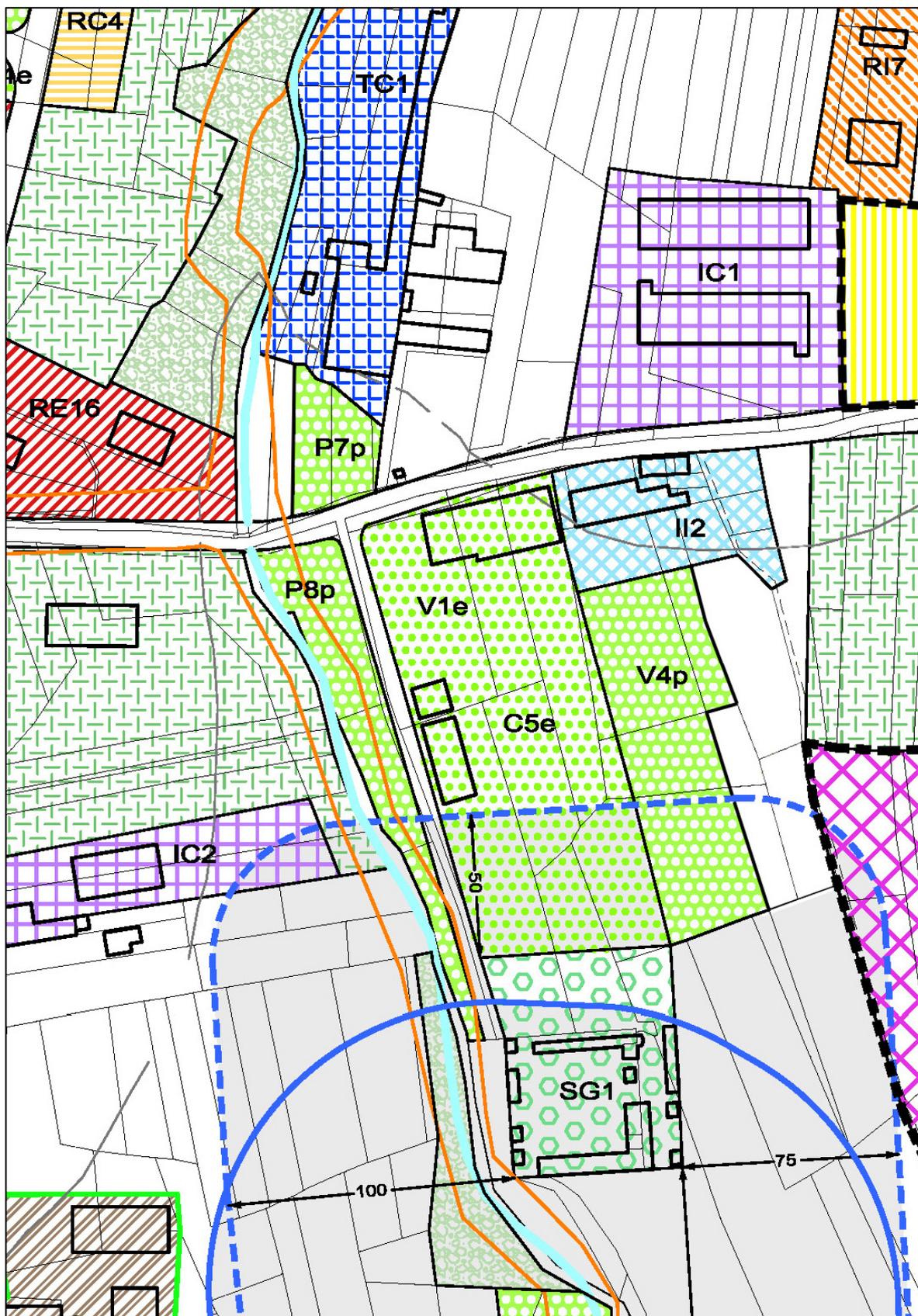


Figura 12 – Estratto cartografico del PRGC: V4p – IN PROGETTO

**SCHEDE DI SINTESI DELLE AREE URBANISTICHE**

Si riportano a seguire le schede di sintesi delle aree urbanistiche, così come modificate dalla presente Variante Parziale al PRGC.

Le integrazioni, che riguardano principalmente la compatibilità delle aree con le destinazioni commerciali al dettaglio (c1, c2), interessano gli articoli:

- Art. 24 – Nuclei Rurali (NR);
- Art. 28 – Aree Residenziali di Nuovo Impianto (RN);
- Art. 31 – Aree per Attività Produttive di Nuovo Impianto (IN);
- Art. 33 – Aree per Attività Commerciali di Nuovo Impianto (TN).

## **TITOLO II**

### **NORME SPECIFICHE DI AREA**

#### ***NOTA REDAZIONALE***

*Nel presente Titolo II sono riportate in forma schematica le disposizioni normative relative alle singole classi di zonizzazione urbanistica.*

*Tali disposizioni, che costituiscono parte integrante e sostanziale delle Norme di Attuazione del PRG, non possono considerarsi esaustive del quadro regolamentare relativo a ciascuna area, ma devono sempre essere lette coordinatamente a tutti gli altri documenti normativi interni al Piano ed a quelli ad esso correlati o sovraordinati, con particolare riferimento a:*

- Titolo I delle Nda : Norme Generali*
- Carta di sintesi alla scala di Piano e relativa legenda*
- Regolamento Edilizio Comunale*

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Area costituente il nucleo abitato originario, caratterizzata da una struttura insediativa di complessivo valore documentario, con alcune emergenze di interesse storico-artistico e con alcuni edifici e ambiti snaturati da interventi inappropriati o edificati recentemente con tipologie non conformi al contesto.

**FINALITA' DEL PRG**

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1, c2), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); servizio pubblico (s f)

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15****EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE IL RESTAURO CONSERVATIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro.

**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A****INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A<sup>(2)</sup>, integrazione pertinenziale<sup>(1)</sup>, cambio di destinazione d'uso.

-

**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B****INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO****STRUMENTO ESECUTIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B<sup>(4)</sup>, ampliamento igienico-funzionale<sup>(5)</sup>, integrazione pertinenziale<sup>(1)</sup>, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e accessori.

Demolizione con ricostruzione vincolata<sup>(3)</sup>

**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA****INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO****STRUMENTO ESECUTIVO**

Su edifici classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione.

Su edifici **non** classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.

Su edifici classificati come **minori**: sostituzione edilizia<sup>(6)</sup>.

Su edifici **non** classificati come **minori**: ristrutturazione edilizia tipo B<sup>(7)</sup>, ampliamento igienico-funzionale<sup>(5)(7)</sup>, integrazione pertinenziale<sup>(8)</sup>, cambio di destinazione d'uso.

Su edifici **non** classific. come **minori**: Sostituzione edilizia e ampliamento fino alla concorrenza dell'indice fondiario di area con incremento di carico insediativo<sup>(9)</sup>

## NOTE

- (1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 60, tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 25 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di  $RC = 20\%$  riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinenziali esistenti.
- (2) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo B finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, purché l'intervento non comporti alterazioni della sagoma e delle tipologie edilizie.
- (3) Ammissibile solo sugli edifici in cui espressamente prevista dalla Tav. D.4 o nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali della ricostruzione, affinché garantisca la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali. Per gli edifici su cui è prevista la ristrutturazione B, la ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalla nota (5).
- (4) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- (5) Concedibile una tantum fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 30 mq e un minimo comunque ammesso di 10 mq, solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio. Casi particolari comportanti maggiori percentuali di ampliamento e/o vincoli specifici di intervento sono puntualmente normati nelle Prescrizioni Particolari al punto "indicazioni specifiche di intervento".
- (6) Gli edifici minori non possono essere computati come volumetrie abitative o assimilabili: possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto, che devono essere disciplinate in convenzione.
- (7) La convenzione deve prevedere puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, che deve sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato.
- (8) La convenzione deve prevedere l'impegno alla futura demolizione dei fabbricati di nuova costruzione, qualora, in occasione di successivi interventi di sostituzione del fabbricato principale, risultino incompatibili con il corretto inserimento nel tessuto edilizio.
- (9) I Piani di Recupero, individuati dal Consiglio Comunale in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze anche se frazionato in diverse proprietà, devono ridefinire composizione e collocazione dei fabbricati garantendone un più organico inserimento nel tessuto urbanistico.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente		It = 2,0 mc/mq. Rc = 60%. H = 7,50 m

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 20 delle NdA, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 40% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.</p>	<p>In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 80% della Sul per le attività commerciali e terziarie.</p> <p>Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili la monetizzazione potrà essere scelta solo in presenza di un'area con destinazione d'uso a parcheggio pubblico localizzata in prossimità dell'esercizio commerciale, tale da essere agevolmente fruibile da parte della clientela e sufficientemente capiente da soddisfare sia gli standard richiesti dal nuovo intervento, sia le esigenze pregresse; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.</p>	

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### RESTAURO DI ELEMENTI PUNTUALI DI PREGIO.

La Tav. D4 individua puntualmente i singoli elementi di pregio documentario (portali, loggiati) da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte.

### VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

### AMBITI ASSOGGETTATI A PIANO DI RECUPERO

La Tav. D.4 individua due ambiti perimetrati e assoggettati a Piano di Recupero di libera iniziativa.

Nel PdR1, con demolizione e ricostruzione dell'edificio esistente, deve essere eliminata la strettoia di Via Parrocchia.

Nel PdR2 deve essere complessivamente rielaborato e ricucito il tessuto edilizio, anche con interventi di ricollocazione dei fabbricati che conferiscano unitarietà ambientale allo spazio cortilizio.

In assenza di Piano di Recupero, sui singoli edifici, sono ammessi unicamente gli interventi previsti alla Tav. D.4.

### MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a PdR su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, i quali andranno comunque preservati.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", anche integrando le "indicazioni specifiche di intervento" di cui al punto seguente, qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

### INDICAZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO

Si dettano le seguenti norme di dettaglio per gli edifici contrassegnati dagli indicativi numerici alla Tav. D.4:

- ❶ E' concesso l'aumento di Sul con realizzazione di solaio intermedio, nel rispetto dei parametri igienico-sanitari di legge, ma senza modificare la sagoma volumetrica del fabbricato.
- ❷ Nell'ambito dell'intervento di demolizione e ricostruzione, è fatto obbligo di conservare o riproporre gli elementi caratterizzanti l'edificio: loggiati, ballatoi, strutture di copertura, materiali e schema forometrico delle facciate, oltre all'impianto planimetrico dell'edificio.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Nuclei di antica formazione e di originario impianto insediativo rurale, distribuiti nel territorio extraurbano o nel tempo avvicinati dall'espansione del centro abitato, caratterizzati da edifici rurali e da infrastrutture per attività agricole, che, pur non presentando particolare interesse storico-documentario, rivestono comunque carattere di testimonianza da conservare.

**FINALITA' DEL PRG**

Conservazione, risanamento, ristrutturazione, riqualificazione e riuso del patrimonio urbanistico ed edilizio.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1 r4); commerciale (c1, e2), turistico-ricettiva (t1 t2); direzionale (d); servizio pubblico (s f)

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15..****EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A<sup>(2)</sup>, integrazione pertinenziale<sup>(1)</sup>, cambio di destinazione d'uso.

-

**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

STRUMENTO ESECUTIVO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B<sup>(4)</sup>, ampliamento igienico-funzionale<sup>(5)</sup>, integrazione pertinenziale<sup>(1)</sup>, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo di rustici e accessori.

Demolizione con ricostruzione vincolata<sup>(3)</sup>**EDIFICI PER I QUALI LA TAV. D.4 PREVEDE LA SOSTITUZIONE EDILIZIA**

INTERVENTO DIRETTO

PERMESSO CONVENZIONATO

STRUMENTO ESECUTIVO

Su edifici classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, demolizione senza ricostruzione.

Su edifici **non** classificati come **minori**: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione senza ricostruzione.

Su edifici classificati come **minori**: sostituzione edilizia<sup>(6)</sup>.

Su edifici **non** classificati come **minori**: ristrutturazione edilizia tipo B<sup>(7)</sup>, ampliamento igienico-funzionale<sup>(5) (7)</sup>, integrazione pertinenziale<sup>(8)</sup>, cambio di destinazione d'uso.

Su edifici **non** classific. come **minori**:  
Sostituzione edilizia e ampliamento fino al 20% della volumetria esistente<sup>(9)</sup>

## NOTE

- (1) Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 90, bassi fabbricati e tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa comunque nel rispetto di  $RC = 20\%$  riferito alla superficie libera pertinenziale, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini. Tali interventi devono essere limitati esclusivamente ai casi di dimostrata impossibilità di riutilizzo di strutture pertinentziali esistenti.
- (2) Ai vani rustici o sottotetto interni alla sagoma dei fabbricati sottoposti a ristrutturazione di tipo A è applicabile la ristrutturazione di tipo B finalizzata esclusivamente al loro recupero in funzione abitativa o terziaria compatibile, purché l'intervento non comporti alterazioni della sagoma e delle tipologie edilizie.
- (3) Ammissibile solo sugli edifici in cui espressamente prevista dall'Elab. D.5 o nei casi di instabilità statica dell'edificio documentata con perizia asseverata. La convenzione deve disciplinare puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali della ricostruzione, affinché garantisca la riqualificazione complessiva del fabbricato, sia per un miglior inserimento nel tessuto edilizio (quando necessario), sia per il recupero di tipologie edilizie e costruttive tradizionali. Per gli edifici su cui è prevista la ristrutturazione B, la ricostruzione può contemplare anche eventuali modifiche della sagoma originaria, purché siano limitate alle possibilità di ampliamento previste dalla nota (5).
- (4) Purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- (5) Concedibile una tantum fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un massimo di 60 mq e un minimo comunque ammesso di 20 mq, solo per esigenze igieniche non risolvibili con il recupero di volumi accessori o la sopraelevazione del sottotetto; gli interventi, in coerenza con l'impianto edilizio di base, devono privilegiare ove possibile grossature o prolungamenti di manica, evitando protuberanze e giustapposizioni volumetriche; sono inoltre escluse le chiusure totali o parziali dei loggiati/ballatoi esistenti e delle scale coperte quando siano elementi tipologici caratterizzanti l'edificio. Casi particolari comportanti maggiori percentuali di ampliamento e/o vincoli specifici di intervento sono puntualmente normati nelle "indicazioni specifiche di intervento" dell'Elab. D.5.
- (6) Gli edifici minori non possono essere computati come volumetrie abitative o assimilabili: possono essere ricostruiti con incrementi di superficie del 20%, anche integrati negli edifici principali, ferme restando la destinazione accessoria e una migliore armonizzazione con il contesto, che devono essere disciplinate dalla convenzione.
- (7) La convenzione deve prevedere puntualmente, oltre al reperimento delle aree per servizi pubblici come stabilito alla voce "Standard urbanistici", anche gli aspetti formali dell'intervento, che deve sempre costituire occasione di riqualificazione complessiva del fabbricato.
- (8) La convenzione deve prevedere l'impegno alla futura demolizione dei fabbricati di nuova costruzione, qualora, in occasione di successivi interventi di sostituzione del fabbricato principale, risultino incompatibili con il corretto inserimento nel tessuto edilizio.
- (9) I Piani di Recupero, individuati dal Consiglio Comunale in ambiti non limitati a singole porzioni di complessi edilizi unitari, ma estesi all'intero immobile e sue pertinenze anche se frazionato in diverse proprietà, devono ridefinire composizione e collocazione dei fabbricati garantendone un più organico inserimento nel tessuto urbanistico.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = esistente		It = esistente maggiorato del 20% Rc = maggiore tra esistente e 50% H = maggiore tra esistente e 7,50 m

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per le destinazioni esclusivamente residenziali non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici; per quelle commerciali si richiamano i disposti dell'art. 20 delle NdA, mentre, per tutte le altre destinazioni terziarie di nuovo insediamento, la dismissione di aree per servizi (parcheggio) è dovuta in ragione del 40% della Sul, con possibilità di monetizzazione sostituiva nei casi e nei modi previsti per gli interventi attuati con SUE o permesso di costruire convenzionato.	In ambito di SUE e permesso di costruire convenzionato è richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle sole aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 40% della Sul per le attività commerciali e terziarie. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) o quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato. Nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili le superfici a parcheggio pubblico potranno essere reperite anche in area agricola, purché nelle immediate vicinanze del negozio e agevolmente raggiungibili dalla pubblica via; in caso contrario la destinazione commerciale non sarà ammissibile.	

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### RESTAURO DI ELEMENTI PUNTUALI DI PREGIO.

L'Elab. D.5 individua puntualmente i singoli elementi di pregio documentario (balconi, aperture, murature, loggiati) da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte.

### VIABILITA'

In caso di demolizione con ricostruzione o di rifacimenti delle recinzioni il Comune può ridefinire il filo di fabbricazione lungo le strade, prevedendo l'arretramento ove giudicato necessario per il miglioramento della viabilità.

### MODIFICHE ex. art. 17 c 8, L.R. n 56/77.

Con modifiche ex. art. 17 comma 8°, L.R. n. 56/77, sarà possibile:

- Definire ambiti unitari di intervento assoggettati a PdR su cui intervenire con sostituzione edilizia purché l'intervento complessivo non interessi edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04, i quali andranno comunque preservati.
- Modificare gli interventi previsti di ristrutturazione edilizia, passando dal tipo "A" al tipo "B", anche integrando le "indicazioni specifiche di intervento" dell'Elab. D.5, qualora venga documentata la necessità di ampliamenti o rilevanti trasformazioni dell'organismo edilizio e sia accertata l'assenza di elementi e caratteri architettonici meritevoli di conservazione; non può essere modificato il tipo di intervento per edifici soggetti a restauro o vincolati ai sensi del D.lgs 42/04. In ogni caso la deliberazione di modifica del tipo di intervento edilizio deve essere assunta dal Consiglio Comunale con il parere favorevole della Commissione Edilizia e dell'Ufficio Tecnico, che formulano le proprie valutazioni sulla base di un dettagliato progetto, esteso a tutto il fabbricato per il quale si richiede il cambio di intervento; tale progetto, corredato di eventuali ulteriori prescrizioni, costituisce parte integrante della deliberazione consiliare e assume valore normativo rispetto alle modalità esecutive e al prodotto edilizio dell'intervento.

### INDICAZIONI SPECIFICHE DI INTERVENTO

Nell'Elab. D.5 sono contenute norme di dettaglio per i singoli edifici contrassegnati da indicativi numerici.

**ART. 25 - AREE RESIDENZIALI A CAPACITA'  
INSEDIATIVA ESAURITA**

**RE**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree residenziali consolidate e/o in fase di costruzione, caratterizzate da un'edificazione intensiva, con tipologia plurifamiliare o uni-bifamiliare prevalentemente su lottizzazione di piccolo e medio taglio.

**FINALITA' DEL PRG**

Conferma delle quote edilizie realizzate.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

**INTERVENTO DIRETTO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A, ristrutturazione edilizia di tipo B <sup>(1)</sup>, ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>, demolizione senza ricostruzione, demolizione con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia <sup>(4)</sup>, cambio di destinazione d'uso, recupero abitativo dei sottotetti.

**NOTE**

- <sup>(1)</sup> Per i soli edifici uni-bifamiliari e purché con la eventuale sopraelevazione del tetto non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- <sup>(2)</sup> Per i soli edifici uni-bifamiliari fino al 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque consentito di 30 mq; ampliamenti della superficie coperta per la realizzazione di porticati sono ammessi nel rispetto di Rc.
- <sup>(3)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati nel limite massimo di mq 60 (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati di Sul pari a 30 mq. per ogni unità abitativa
- <sup>(4)</sup> Nei limiti della volumetria esistente e nel rispetto di Rc.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

If = esistente  
Rc = 40%.  
H = esistente

**STANDARD URBANISTICI**

**INTERVENTO DIRETTO**

Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio comprendenti aree edificate di recente formazione, di composizione urbanistica e di densità eterogenee, prive di valori architettonici o ambientali da salvaguardare e nelle quali la principale criticità è rappresentata dalla debolezza dell'impianto infrastrutturale, conseguente allo sviluppo non pianificato dell'edificazione.

**FINALITA' DEL PRG**

Adeguamento e riordino del patrimonio edilizio esistente, con completamento delle aree residuali ancora edificabili e della dotazione infrastrutturale, specie per quanto riguarda la viabilità e i parcheggi pubblici.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15****INTERVENTO DIRETTO****PERMESSO CONVENZIONATO****STRUMENTO ESECUTIVO**

Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B <sup>(1)</sup>, ampliamento igienico-funzionale <sup>(2)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(3)</sup>, demolizione senza ricostruzione e/o con ricostruzione vincolata, sostituzione edilizia, recupero abitativo di rustici, cambio di destinazione d'uso <sup>(4)</sup>, ampliamento con incremento di carico insediativo.

nuova costruzione <sup>(5)</sup>.

**NOTE**

- <sup>(1)</sup> Purché, con la eventuale sopraelevazione del tetto, non vengano superati i 3 piani fuori terra.
- <sup>(2)</sup> Del 20% della Sul residenziale esistente per ogni unità abitativa, con un minimo comunque concesso di 40 mq.
- <sup>(3)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16, è ammessa la realizzazione di integrazioni pertinenziali secondo le seguenti norme:
- fabbricati interrati (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche) nel limite massimo di mq 120;
  - bassi fabbricati nel rispetto dei parametri edificatori dell'area (If 0,5 mc/mq e Rc 30%);
  - bassi fabbricati accessori a edifici uni/bifamiliari in deroga a If e Rc fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
  - bassi fabbricati accessori a edifici plurifamiliari in deroga a If ma nel rispetto di Rc 30% fino a 30 mq di Sul per ogni unità abitativa;
  - tettoie nel rispetto di Rc 30%;
  - tettoie accessorie a edifici uni/bifamiliari in deroga a Rc fino a 30 mq di Sc per ogni unità abitativa;
  - serre e strutture per l'arredo dei giardini.
- <sup>(4)</sup> Con strumento diretto sono ammessi cambi di destinazione d'uso in funzione residenziale o finalizzati ad aumentare la Sul di attività terziarie esistenti; mentre quando vengano realizzate nuove attività terziarie è obbligatorio il ricorso a permesso convenzionato, con reperimento delle relative aree per servizi pubblici.
- <sup>(5)</sup> Con permesso convenzionato è ammessa per ogni unità abitativa esistente l'edificazione di una unica ulteriore unità abitativa unifamiliare, realizzata come ampliamento dell'edificio esistente o come nuova edificazione isolata nel rispetto di It e Rc, che devono essere verificati sull'intera area di intervento, comprensiva del lotto già edificato e di quello edificando, tenendo conto delle quantità edilizie già esistenti. Il ricorso a SUE è obbligatorio per la costruzione di più edifici e/o per la divisione in lotti di un'area libera o frazionata da un'area già edificata.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e m 7,50.		It = 0,5 mc/mq. Rc = 30%. H = 7,50 m.

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per gli interventi attuati con permesso di costruire semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o dell'80% della Sul per le attività terziarie. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità di ricavarle in fregio alla viabilità o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato. La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.	

# ART. 27 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO **RC**

## DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio inedificate a stretto margine del tessuto urbano, direttamente allacciabili alle infrastrutture, la cui utilizzazione edificatoria non comporta la realizzazione di opere infrastrutturali a carico del Comune.

## FINALITA' DEL PRG

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

## INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<sup>(1)</sup> manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup> , demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso.		
nuova costruzione <sup>(3)</sup>	nuova costruzione <sup>(4)</sup>	nuova costruzione <sup>(5)</sup> , nuovo impianto urbanistico

### NOTE

- <sup>(1)</sup> Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
- <sup>(2)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una superficie massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- <sup>(3)</sup> Con permesso di costruire semplice è ammessa la costruzione di un solo edificio anche plurifamiliare, purché ciò non comporti lottizzazione di aree e non siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- <sup>(4)</sup> Con permesso di costruire convenzionato è ammessa la costruzione di due edifici anche plurifamiliari, con suddivisione della area in un massimo di due lotti. Il ricorso a permesso di costruire convenzionato è comunque sempre obbligatorio nei casi in cui siano necessarie opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi.
- <sup>(5)</sup> Il ricorso a SUE è obbligatorio quando ricorre uno dei seguenti casi:
- costruzione di più di due edifici
  - divisione in più di due lotti di un'area libera o frazionata da un'area già edificata
  - costruzione di volumetrie superiori a mc 5000.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 35% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m

## STANDARD URBANISTICI

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<p>Per gli interventi attuati con permesso di costruzione semplice non è richiesto il reperimento di aree per servizi pubblici.</p>	<p>Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) almeno delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato, possono essere monetizzate.</p> <p>E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute.</p>	

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Parti del territorio comprendenti aree libere inedificate, per lo più limitrofe ad aree urbanizzate esistenti, la cui utilizzazione edificatoria comporta la realizzazione o l'adeguamento di opere infrastrutturali.

**FINALITA' DEL PRG**

Utilizzo edificatorio in funzione prevalentemente residenziale.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r4); commerciale (c1), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
<sup>(1)</sup> manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup> , demolizione e sostituzione edilizia, ampliamento con incremento di carico insediativo, cambio di destinazione d'uso		
	nuova costruzione <sup>(3)</sup>	nuovo impianto urbanistico <sup>(3)</sup>

**NOTE**

- <sup>(1)</sup> Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.
- <sup>(2)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali, bassi fabbricati (in eccedenza al V edificabile) per una Sul massima di 30 mq per ogni unità abitativa, tettoie al servizio di edifici residenziali nel rispetto di Rc, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- <sup>(3)</sup> E' richiesta la predisposizione di SUE unitari estesi a tutta la superficie delle singole zone. Nei casi in cui sia oggettivamente impossibile coordinare temporalmente gli intenti edificatori delle proprietà comprese in ogni ambito unitario, è ammessa l'attuazione per stralci, con singoli SUE o, per la costruzione di un solo edificio, con permessi di costruire convenzionati, purché tale modalità esecutiva avvenga seguendo un principio di gradualità che consenta, anche in caso di attuazione non unitaria, uno sfruttamento progressivo dei lotti di intervento e uno sviluppo delle relative infrastrutture e purché il Comune assolva al compito di coordinamento previsto dall'art. 3 comma 7.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
If = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 30% H = 7,50 m	It = 0,50 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m

**STANDARD URBANISTICI**

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO	STRUMENTO ESECUTIVO
Non applicabile	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi indicate cartograficamente dal PRG.. Nei casi in cui il PRG non individui i servizi è comunque richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per parcheggio e verde pubblico, calcolate nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività terziarie, reperendole in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. Tutte le altre aree, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato, possono essere monetizzate. E' fatta salva la facoltà, da parte del Comune, di richiedere la dismissione o l'assoggettamento dell'intera quota di aree per servizi dovute .	

## PRESCRIZIONI PARTICOLARI

### ~~AREA RN1~~

~~Gli edifici realizzabili dovranno essere posizionati lungo il margine inferiore dell'area destinando a verde privato una opportuna fascia adiacente all'area a verde pubblico V2p. In tale sede dovranno essere altresì previsti, con appositi elaborati, adeguati accorgimenti per la mitigazione degli impatti e per l'armonizzazione degli edifici previsti nel delicato contesto ambientale (ai piedi della Chiesa Parrocchiale); in ogni caso, sotto il profilo compositivo, le nuove edificazioni, devono essere conformi alle prescrizioni dettate dall'art. 32 del REC per l'ambito di antica formazione, privilegiando l'impianto tipologico e le caratteristiche costruttive dei tradizionali fabbricati rurali a cortina semplice e devono avere la massima quota di colmo di almeno 2 metri inferiore rispetto a quella del sagrato della chiesa.~~

### AREA RN2

In sede di attuazione del SUE le aree per servizi devono essere preferibilmente reperite all'angolo tra la strada per Rivara e la Via Forneris; in fregio a quest'ultima deve essere inoltre prevista la formazione di un viale alberato.

**ART. 29 - INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI  
IN AREE IMPROPRIE**

**II**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree destinate ad attività produttive esistenti, soprattutto a carattere artigianale, situate per lo a stretto margine del centro abitato, in prossimità di zone residenziali.

**FINALITA' DEL PRG**

Incentivazione alla rilocalizzazione convenzionata, attraverso la possibilità di riconversione in residenziale e/o terziario; in subordine, mantenimento dell'attività, con possibilità di limitata espansione per adeguamento igienico-funzionale.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r2, r4); produttiva (p1 e p2, solo dove già in atto); commerciale (c1, c3), turistico-ricettiva (t1, t2); direzionale (d); servizio pubblico (s, f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento <sup>(1)</sup> , integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup> , demolizione senza ricostruzione.	Integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup> , <sup>(3)</sup> cambio di destinazione d'uso, nuova costruzione, ristrutturazione urbanistica
NOTE	
<p><sup>(1)</sup> E' consentito l'ampliamento fino al 10% della superficie coperta esistente per adeguamenti di carattere igienico-funzionale, con un minimo comunque concesso di mq 50 e nel rispetto di Rc=50%.</p> <p><sup>(2)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc, tettoie al servizio di attività produttive, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini;</p> <p><sup>(3)</sup> Gli interventi sono subordinati alla rilocalizzazione o interruzione dell'attività produttiva con riutilizzo dell'area per le destinazioni ammesse (ad eccezione di quella produttiva), nell'ambito di SUE unitario.</p>	

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Uf = esistente Rc = esistente H = maggiore fra esistente e m 7,50	It = 0,5 mc/mq Rc = 40%. H = 7,50 m

**STANDARD URBANISTICI**

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
Per gli ampliamenti delle destinazioni in atto non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento) delle aree per parcheggio pubblico, nella misura di 10 mq per abitante insediato o del 50% della Sul per le attività commerciali. Le aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 25 (un posto auto) e quando sia l'impossibile ricavarle in fregio alla viabilità o in posizione accessibile dalla strada: in tal caso è prevista la monetizzazione delle aree a parcheggio che si somma a quella sempre dovuta corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 18 per abitante insediato o del 100% della Sul per le attività commerciali La monetizzazione non è comunque ammessa nel caso di insediamento di attività commerciali o assimilabili.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **PERTINENZE RESIDENZIALI**

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo, nel rispetto di  $R_c=50\%$ . Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG. Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo ed essere realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

### **MUTAMENTO DI ATTIVITA' PRODUTTIVA**

Con riguardo alle problematiche ambientali, non è ammesso il mutamento del tipo di attività produttiva, quando comporti maggiori interferenze con le residenze circostanti.

In particolare è vietato l'insediamento di industrie insalubri di 1<sup>a</sup> e 2<sup>a</sup> classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

# ART. 30- INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CONFERMATI **IC**

## DESCRIZIONE DELL'AREA

Parti del territorio comprendenti insediamenti industriali e artigianali esistenti in strutture idonee all'attività produttiva.

## FINALITA' DEL PRG

Mantenimento con possibilità di espansione delle attività esistenti ed eventuale insediamento di nuove attività.

## DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c3); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

## INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15

### INTERVENTO DIRETTO

### PERMESSO CONVENZIONATO

Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento <sup>(1)</sup>, integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup>, demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso.

sostituzione edilizia, nuova costruzione <sup>(3)</sup>.

#### NOTE

- <sup>(1)</sup> A ogni insediamento produttivo esistente, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente, è consentito, con intervento diretto, l'ampliamento fino al 50% della superficie utile lorda, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, con un minimo comunque concesso di mq 200 ed un massimo ammissibile di mq 500 nel rispetto di Rc=35% verificato sull'area pertinenziale dell'azienda. Gli ampliamenti superiori al 50% della Sul esistente o comunque superiori ai 500 mq di Sul sono soggetti a permesso di costruire convenzionato.
- <sup>(2)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.
- <sup>(3)</sup> Ammesse nel rispetto di Ut e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.

## INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7

### INTERVENTO DIRETTO

### PERMESSO CONVENZIONATO

Rc = 35%.  
H = 10 m

Ut = 0,5 mq/mq  
Rc = 35%.  
H = 10 m

## STANDARD URBANISTICI

### INTERVENTO DIRETTO

### PERMESSO CONVENZIONATO

Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.

Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi pubblici, calcolate nella misura del 10% della St impegnata, reperendo i parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile per la strada e prevedendo la realizzazione di aree verdi densamente alberate, anche con funzione mitigativa dell'impatto paesaggistico degli insediamenti produttivi. Per attività commerciali o assimilabili le aree a servizi da dismettere o assoggettare devono essere pari al 100% della Sul e non ne è ammessa in nessun caso la monetizzazione.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE**

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

### **PERTINENZE RESIDENZIALI**

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente. Sono da computare nelle unità abitative preesistenti quelle annesse allo stabilimento alla data di adozione del presente PRG. Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo ed essere realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

Gli interventi edilizi ammessi sulle pertinenze residenziali sono quelli previsti in deroga agli indici per le aree residenziali a capacità insediativa esaurita all'art. 25 delle Nda.

**ART. 31 - AREE PER ATTIVITÀ PRODUTTIVE  
DI NUOVO IMPIANTO**

**IN**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Area ineditata interposta tra uno stabilimento di stampaggio metalli esistente e le aree per servizi (impianti sportivi e cimitero) ubicate a est del centro abitato.

**FINALITÀ DEL PRG**

Insediamiento di nuove attività industriali compatibili con il contiguo impianto di stampaggio, previa adeguata urbanizzazione delle aree, con particolare riguardo alla realizzazione del collegamento viario con la Strada Provinciale per San Ponso e alla realizzazione di idonee schermature alberate per la minimizzazione degli impatti acustici sulle zone a servizi pubblici esistenti e sul centro abitato.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, e2, c3), direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
(1) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione e sostituzione edilizia, cambio di destinazione d'uso.	
	nuova costruzione (2), nuovo impianto urbanistico (2)
NOTE	
(1) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.	
(2) L'attuazione è subordinata alla predisposizione di SUE esteso all'intera area.	

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	Ut = 1 mq/mq Rc = 50%. H = 10 m

**STANDARD URBANISTICI**

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per servizi pubblici, nella misura del 20% della superficie territoriale impegnata, reperendo i parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada e prevedendo la realizzazione di aree verdi densamente alberate, anche con funzione mitigativa dell'impatto degli insediamenti produttivi. Per attività commerciali o assimilabili le aree a servizi da dismettere o assoggettare devono essere pari al 100% della Sul e non ne è ammessa in nessun caso la monetizzazione. Per l'area IN1 la realizzazione di nuovi fabbricati è vincolata alla messa a dimora, lungo il margine occidentale dell'area, di una quinta alberata di adeguata essenza e proporzione.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE**

Non è ammesso l'insediamento di attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94. E' parimenti da escludere, con opportune prescrizioni da definirsi in sede di SUE, l'insediamento di attività (ad es. lavorazioni meccaniche di precisione e simili) particolarmente sensibili alle vibrazioni provenienti dal contiguo impianto di stampaggio.

### **PERTINENZE RESIDENZIALI**

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente.

**ART. 32 - INSEDIAMENTO ARTIGIANALE E COMMERCIALE  
ESISTENTE CONFERMATO**

**TC**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Area comprendente un'attività artigianale con annesso esercizio commerciale di vicinato per la vendita di beni anche non prodotti dall'azienda.

**FINALITA' DEL PRG**

Mantenimento con possibilità di espansione delle attività esistenti ed eventuale insediamento di nuove attività.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r2, r4); produttiva (p); commerciale (c1, c3); direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamento <sup>(1)</sup> , integrazione pertinenziale <sup>(2)</sup> , demolizione senza ricostruzione e con ricostruzione vincolata, cambio di destinazione d'uso.	
	sostituzione edilizia, nuova costruzione <sup>(3)</sup> .
<p>NOTE</p> <p><sup>(1)</sup> All'insediamento esistente è consentito, con intervento diretto, l'ampliamento fino al 20% della superficie utile lorda, anche in edifici non attigui a quelli esistenti, per ingrandire i reparti produttivi e gli spazi espositivi e commerciali, fermo restando che la superficie di vendita non potrà comunque superare i 150 mq. Gli ampliamenti superiori al 20% della Sul esistente sono soggetti a permesso di costruire convenzionato, nel rispetto degli indici e parametri di cui alla voce "indici urbanistici ed edilizi ex art. 7".</p> <p><sup>(2)</sup> Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di: fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), tettoie al servizio di attività produttive, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.</p> <p><sup>(3)</sup> Ammesse nel rispetto di Ut e Rc, anche per l'insediamento di nuove attività.</p>	

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Rc = 50%. H = esistente	Ut = 0,8 mq/mq Rc = 60%. H = 7,50 m

**STANDARD URBANISTICI**

INTERVENTO DIRETTO	PERMESSO CONVENZIONATO
Non sono dovute dismissioni né monetizzazioni di aree per servizi pubblici.	Devono essere sempre dismesse o assoggettate ad uso pubblico le aree per servizi pubblici, calcolate nella misura del 10% della St impegnata per la destinazione produttiva. Per attività commerciali o assimilabili le aree a servizi da dismettere o assoggettare devono essere pari al 100% della Sul e non ne è ammessa in nessun caso la monetizzazione.

## **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

### **ATTIVITA' PRODUTTIVE ESCLUSE**

Non è ammesso l'insediamento di nuove attività produttive inquinanti o insalubri di prima classe in base agli elenchi allegati al Decreto del Ministero della Sanità del 5.9.94.

### **PERTINENZE RESIDENZIALI**

E' ammessa la realizzazione di una unità abitativa di Sul massima pari a 150 mq e comunque non superiore alla metà della S.U.L dell'attività connessa. Tali unità abitative devono essere integrate nel volume del fabbricato produttivo ed essere realizzate con tipologia edilizia non contrastante con le caratteristiche dell'area industriale.

**ART. 33 - AREE PER ATTIVITÀ COMMERCIALI  
DI NUOVO IMPIANTO**

**TN**

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Area inedificata, di modeste dimensioni, ubicata presso il confine con San Ponso, lungo la Strada Provinciale e individuata come "localizzazione commerciale urbana non addensata - L1"

**FINALITA' DEL PRG**

Insediamiento di nuovi esercizi commerciali, anche di medie dimensioni.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r2, r4); commerciale (c1, c2, c3), direzionale (d); servizio pubblico (s,f).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
( <sup>1</sup> ) manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia di tipo A, demolizione e sostituzione edilizia, cambio di destinazione d'uso.	
	nuova costruzione ( <sup>2</sup> ), nuovo impianto urbanistico ( <sup>2</sup> )

**NOTE**

(<sup>1</sup>) Gli interventi di seguito elencati si intendono applicabili agli edifici che saranno costruiti.

(<sup>2</sup>) L'attuazione è subordinata alla predisposizione di SUE esteso all'intera area.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	Ut = 0,8 mq/mq Rc = 60%. H = 7,50 m

**STANDARD URBANISTICI**

INTERVENTO DIRETTO	STRUMENTO ESECUTIVO
(Non applicabile)	E' richiesta la dismissione (o l'assoggettamento a uso pubblico) delle aree per servizi pubblici, nella misura del 100% della Sul, reperendo i parcheggi in fregio alla viabilità, o comunque in posizione agevolmente accessibile dalla strada. La superficie adibita a parcheggio pubblico, al lordo delle eventuali aiuole di arredo, deve essere pari ad almeno il 50% delle aree per servizi complessivamente dovute. <b>Per le destinazioni commerciali con superficie di vendita maggiore a 400 mq si rimanda alle disposizioni dell'art.20 delle Nda.</b> Non è ammessa in alcun caso la monetizzazione di aree per servizi.

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

**PERTINENZE RESIDENZIALI**

E' ammessa la realizzazione di nuove unità abitative o l'ampliamento di quelle esistenti, fino alla concorrenza massima di 150 mq di Sul, per ogni insediamento produttivo di Sul di almeno 500 mq, inteso come insieme delle unità produttive inglobate in un ambito unitario e indipendente.

Le quantità edificatorie in progetto, realizzate in applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi prescritti per l'area, dovranno in ogni caso garantire l'effettivo rispetto del rapporto di copertura e la realizzazione all'interno del lotto di intervento di tutte le quote di servizi pubblici prescritti; l'eventuale quota di capacità edificatoria eccedente la reale edificabilità in applicazione dei vari parametri, si intende non trasferibile in altre aree.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree attualmente utilizzate ai fini agricoli, con sporadica presenza di edifici non più destinati all'attività rurale.

**FINALITA' DEL PRG**

Valorizzazione e tutela del patrimonio ambientale rappresentato dal territorio agricolo; ammodernamento e potenziamento delle aziende agricole, recupero, riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r3, r4); produttiva (p1); commerciale (c1), agricola (a1, a2, a3, a4, a5, a6, a7, a8), servizio pubblico (s), è vietato l'insediamento di allevamenti di tipo industriale.

Le destinazioni r1, p1, c1, s sono ammesse limitatamente all'esistente.

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15****INTERVENTO DIRETTO**

Tutti quelli previsti dall'art. 15, con riferimento alle differenziazioni applicative di cui alle Prescrizioni Particolari

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

If (relativo esclusivamente alle residenze rurali) = in base all'art. 25 commi 12, 13, 15, 16, 18, 19 della L.R. 56/77

Rc (relativo a tutti gli edifici dell'azienda agricola) = 30% della superficie fondiaria del lotto

H = 7,50 m

Si vedano inoltre le Prescrizioni Particolari

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****PERMESSI DI COSTRUIRE IN AREA AGRICOLA**

I permessi di costruire in area agricola, per la costruzione di residenze e accessori rurali, sono rilasciabili esclusivamente ai soggetti in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, comma 3, L.R. 56/77.

**RESIDENZE AGRICOLE**

Per le aziende agricole di nuovo impianto, ai fini della definizione del Volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche non contigui, purché nello stesso Comune, sempre che la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 50% della intera superficie utilizzata. Il vincolo sui terreni afferenti la cubatura deve essere registrato nelle forme di legge, pena la decadenza del permesso di costruire.

La cubatura massima a destinazione residenziale per ogni azienda non può superare complessivamente (sommando volumi esistenti e di nuova costruzione) 1500 mc.

**RESIDENZE NON AGRICOLE**

Sulle residenze esistenti non destinate a servizio dell'agricoltura, limitatamente agli edifici uni-bifamiliari, sono consentiti ampliamenti pari al 20% della Sul, con un minimo comunque consentito di 30 mq di e un massimo ammissibile di 100 mq di Sul residenziale per ogni unità abitativa ed ampliamenti della superficie coperta, per la realizzazione di porticati e tettoie (nel rispetto dei requisiti fissati dal REC) pari al 30% dell'esistente. Con riferimento alle definizioni e alle prescrizioni dell'art. 16 è ammessa la realizzazione di fabbricati interrati senza limiti dimensionali (ove consentiti dalle prescrizioni geologiche), bassi fabbricati e/o tettoie al servizio di edifici residenziali nella misura massima complessiva di 30 mq per ogni unità abitativa ma nel rispetto di Rc=50%, serre, strutture e manufatti per l'arredo dei giardini.

### **BASSI FABBRICATI NON PERTINENZIALI**

Al di fuori delle aree pertinenziali, e per la sola destinazione di deposito attrezzi agricoli, è ammessa con permesso di costruire l'edificazione di bassi fabbricati nel limite di 30 mq di Sc, concessi una tantum e non accorpabili tra loro, a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all'art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, per ogni appezzamento coltivato di proprietà unitaria di superficie non inferiore a 1.000 mq, con divieto di adibire la costruzione a qualsivoglia uso diverso da quello ammesso nella presente norma, e purché sul fondo della medesima proprietà non esistano altri bassi fabbricati o tettoie. Per appezzamenti coltivati di estensione superiore a 4.000 mq la Sc del basso fabbricato è elevata a mq 50, sempre nel rispetto delle prescrizioni di cui sopra. In ogni caso i bassi fabbricati di cui alla presente norma devono essere tassativamente realizzati con tipologie edilizie e materiali conformi alla tradizione costruttiva rurale (murature in mattoni "tipo a mano" o intonacate, aperture di taglio tradizionale con serramenti in tinta legno, coperture in struttura lignea e manto in coppi).

### **DISTANZE**

- Costruzioni a servizio delle attività produttive agricole:
  - Distanza minima dalle altre aree di PRG per fienili, depositi, ricoveri macchinari e attrezzi m 15,00
  - Distanza minima dalle altre aree di PRG per ricoveri di animali domestici per autoconsumo e simili m 25,00
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Bovini, equini e capi minori), comunque indipendenti dagli edifici residenziale dell'azienda
  - Distanza minima dalle altre aree di PRG e da edifici civili residenziali in area agricola : m 100,00
  - Distanza minima dalla residenza rurale del conduttore : m 12,50
- Costruzioni per allevamenti zootecnici di tipo agricolo (Suini e avicunicoli)
  - Distanza minima da aree di PRG m 200,00
  - Distanza minima da edifici residenziali in area agricola m 100,00
  - Distanza minima dalla residenza del conduttore m 12,50

### **IMPIANTI DI RACCOLTA E TRASFORMAZIONE PRODOTTI AGRICOLI**

Gli impianti di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli sono consentiti esclusivamente nelle aree accatastate come "incolti produttivi", per le singole aziende che abbiano classe di superficie superiore a 10 ha, e i cui terreni ricadano per almeno il 60% nel Comune, o per aziende associate che raggiungano complessivamente la dimensione anzidetta.

### **RIUTILIZZO DI STRUTTURE EX-RURALI**

Sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 15 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo B (ed eventuale demolizione con ricostruzione nei limiti di seguito precisati) con cambio di destinazione d'uso, in funzione residenziale (r1) o compatibile, purché tali fabbricati

- siano già esistenti alla data di adozione del presente PRG, e comunque siano stati ultimati da più di dieci anni rispetto al momento in cui viene richiesto il cambio di destinazione d'uso;
- siano stati precedentemente utilizzati come residenza agricola, o, se destinati ad altri usi (come fienili, travate, sottotetti, depositi, stalle), abbiano caratteristiche tipologico strutturali adeguate alla nuova destinazione d'uso e posizionamento tale da consentire il rispetto delle distanze tra edifici e tra pareti finestrate, in ogni caso non è ammesso il recupero e la demolizione con ricostruzione a fini abitativi di strutture di tipo industriale;
- vengano collegati (a totale carico dei proprietari) alle reti infrastrutturali comunali, con particolare riguardo alla fognatura, o vengano comunque dotati di adeguate attrezzature per il corretto smaltimento delle acque reflue;
- siano resi pienamente conformi (soprattutto se trattasi di strutture disadornate o non coerenti con l'ambiente rurale) alle disposizioni sull'inserimento ambientale delle costruzioni di cui all'art. 32 del REC; le strutture prefabbricate di tipo industriale potranno essere riutilizzate unicamente come depositi di materiali non nocivi e comunque dovranno essere compatibili con le caratteristiche del contesto agricolo circostante.

I fabbricati che non soddisfano nessuno dei requisiti del punto precedente (con particolare riguardo agli edifici in struttura prefabbricata di tipo industriale) e comunque tutti quelli costruiti dopo l'adozione del presente strumento urbanistico possono essere destinati unicamente a usi complementari e accessori compatibili con la residenza possono essere destinati unicamente a usi complementari e accessori compatibili con la residenza o, al più, possono essere utilizzati come depositi di materiali non nocivi o come ricovero per mezzi d'opera di imprese edili e simili.

## **ART. 35 - AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE AS**

### **DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree libere destinate all'attività agricola, contigue agli abitati e costituenti la naturale cornice ambientale. Tali ambiti non costituiscono ad alcun titolo attesa edificatoria né sotto il profilo urbanistico né per eventuali diritti acquisiti.

### **FINALITA' DEL PRG**

Salvaguardia fisico-morfologica con divieto di nuove edificazioni o trasformazioni del suolo che possano alterarne le caratteristiche ambientali, fatti salvi gli ampliamenti necessari alle aziende agricole esistenti.

### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Residenziale (r1, r3, r4, ove già esistenti), Agricola (a1, a2, a3), servizio pubblico (s).

### **INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

#### **INTERVENTO DIRETTO**

Sul patrimonio edilizio esistente sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, se non destinate all'ampliamento di aziende agricole esistenti.

### **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superfici delle aree di salvaguardia ambientale possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

#### **RIQUALIFICAZIONE AMBIENTALE**

Tutti gli interventi ammessi devono costituire occasione per il recupero dei valori qualitativi ambientali là dove siano stati precedentemente compromessi da opere edilizie e di trasformazione del suolo inappropriate e deturpanti; si richiamano in proposito i disposti dell'art. 32 del REC.

## **ART. 36- AREE AGRICOLE DI MANUTENZIONE PAESAGGISTICA AP**

### **DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree libere caratterizzate dalla macchia boschiva, a prevalente valenza paesaggistica.

### **FINALITA' DEL PRG**

Salvaguardia fisico-morfologica delle aree, tutela del patrimonio forestale, con divieto alla nuova edificazione, alla trasformazione del suolo e all'abbattimento indiscriminato degli alberi.

Cauta valorizzazione turistica della risorsa ambientale, con la manutenzione o il ripristino di sentieri e mulattiere.

### **DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Agricola (a1, a2, a7).

### **INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

Sul patrimonio edilizio sono ammessi tutti gli interventi previsti per le aree agricole normali AN, compresi gli ampliamenti igienico-funzionali e le integrazioni pertinenziali, ma con divieto di nuove costruzioni, anche se destinate all'attività agricola.

### **INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

Sono confermate le consistenze edilizie in atto, a meno degli incrementi indotti dai tipi di intervento edilizio ammessi. Le superfici fondiari possono essere utilizzate per la determinazione delle quantità volumetriche realizzabili nelle aree agricole normali.

### **PRESCRIZIONI PARTICOLARI**

#### **TUTELA PAESISTICA E AMBIENTALE**

Tutti gli interventi di edificazione e di trasformazione del suolo ammessi dal PRG sono comunque autorizzabili soltanto a fronte di documentazioni progettuali che analizzino accuratamente gli impatti ambientali in atto e previsti, dimostrando il valore migliorativo degli interventi proposti.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree edificate o libere in cui sono localizzate o è prevista la localizzazione di attrezzature e servizi di interesse pubblico, classificabili ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

**FINALITA' DEL PRG**

Conferma delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree per soddisfacimento degli standard di legge.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Servizi pubblici, come individuati dalla cartografia di PRG: istruzione e attrezzature di interesse comune, spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport, parcheggio pubblico, attrezzature al servizio degli impianti produttivi.

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

Per gli edifici e relative pertinenze ubicati in Centro Storico si richiamano gli interventi ammessi dalla Tav. D.4, sugli edifici esterni al centro storico e sulle aree libere sono ammessi tutti gli interventi previsti dall'art. 15.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art.21 Nda

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****DESTINAZIONE SPECIFICA**

Per le aree di nuova formazione l'individuazione della destinazione specifica ha titolo indicativo; in luogo dell'attrezzatura individuata può essere prevista un'altra attrezzatura, senza che ciò costituisca variante al PRG, purché complessivamente sull'intero territorio comunale vengano rispettate le quantità previste all'art. 21 della L.R. 56/77, senza che ciò costituisca variante al PRG, in applicazione dei disposti dell'art. 17, comma 8°, lett. g) della L.R. 56/77.

**SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati, anche non connessa a interventi edificatori contestuali, è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

**CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI**

Le modalità di cessione o assestamento delle aree per servizi pubblici vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77, qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta convenzionata; nell'ambito delle convenzioni può essere previsto il concorso del Comune in procedure espropriative finalizzate ad una più completa e funzionale attuazione di opere infrastrutturali di pubblica utilità.

Ai fini quantitativi e localizzativi, le previsioni relative alle aree per servizi pubblici, se individuate cartograficamente dal PRG, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti Nda.

**DESCRIZIONE DELL'AREA**

Aree occupate o destinate alla localizzazione di strutture edilizie e impianti di interesse generale (cimitero).

**FINALITA' DEL PRG**

Conferma localizzazione delle attrezzature esistenti e individuazione di nuove aree necessarie.

**DESTINAZIONI D'USO AMMESSE EX ART. 6**

Servizi pubblici generali (cimitero).

**INTERVENTI EDILIZI AMMESSI EX ART. 15**

Tutti quelli previsti dall'art. 15 e necessari al funzionamento o eventualmente al potenziamento delle infrastrutture.

**INDICI URBANISTICI ED EDILIZI EX ART. 7**

Si richiamano le deroghe previste per gli impianti pubblici e di uso pubblico, di cui all'art. 21 Nda

**PRESCRIZIONI PARTICOLARI****SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

L'attuazione da parte di privati è subordinata alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

## ART. 39 - SEDIMI PER VIABILITA' PUBBLICA

### DESCRIZIONE DELL'AREA

Aree destinate a infrastrutture stradali per viabilità veicolare e ciclo-pedonale esistenti o previste.

### FINALITA' DEL PRG

Conservazione, ampliamento e nuova formazione di spazi per il traffico di autoveicoli, cicli e pedoni..

### DESTINAZIONI D'USO AMMESSE

Viabilità e attrezzature connesse.

### INTERVENTI EDILIZI AMMESSI

Tutti quelli connessi con la realizzazione, l'utilizzo e la gestione delle infrastrutture stradali.

### PRESCRIZIONI PARTICOLARI

#### **SOGGETTI ATTUATORI**

Soggetti attuatori sono il Comune o altri Enti o Associazioni, anche privati.

Nel caso di attuazione da parte di privati, il permesso di costruire è subordinato alla stipula di apposita convenzione che disciplini modalità, requisiti, tempi di realizzazione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

#### **CESSIONE DELLE AREE DA PARTE DI ATTUATORI PRIVATI**

Le previsioni relative alla viabilità, se individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere prescrittivo, pur con le eccezioni previste dall'art. 3 commi 6 e 7 delle presenti Nda.

#### **TRACCIATI STRADALI DI PRG E LORO MODIFICA**

I tracciati stradali di nuova previsione o per i quali sono previsti allargamenti e rettifiche sono rilevabili dalla cartografia di PRG: in fase attuativa l'Amministrazione Comunale, con le procedure di cui all'art. 17, comma 9, L.R. 56/77, può effettuare modifiche del tracciato nell'ambito delle fasce di rispetto del medesimo.

#### **VIABILITA' INTERNA AD AMBITI DI SUE**

Le strade pubbliche interne a SUE, ove non già previste dal PRG, devono essere larghe almeno m 6,00. Strade di sezione inferiore devono restare private ed essere separate con cancelli o sbarre da vie e spazi pubblici. Tutte le strade pubbliche o di uso pubblico a fondo cieco devono terminare con una piazzola di dimensioni tali da permettere l'iscrizione di un cerchio di 15 m di diametro.

Gli oneri e la responsabilità della manutenzione della viabilità spettano al soggetto proprietario, pubblico o privato.