

## I N D I C E

art.1.	Competenze, ambito di applicazione, finalità' e contenuto del P.R.G.I.	pag.	2
art.2	Elaborati del P.R.G.I.	pag.	3
<del>art.3.</del>	<del>Programmi di attuazione</del>	<del>pag.</del>	<del>4</del>
art.4	Procedure attuative	pag.	4
art.5	Strumenti urbanistici esecutivi	pag.	5
art.6	Parametri ed indici edilizi ed urbanistici	pag.	6
art.7	Prescrizioni operative	pag.	6
art.8	Destinazioni d'uso	pag.	8
	a) aree prevalentemente residenziali	"	8
	b) aree produttive	"	9
	c) aree a destinazione agricola	"	9
art.9	Tipi d'intervento	pag.	10
	a) aree ed edifici di tipo A	"	10
	b) aree ed edifici di tipo B	"	12
	c) aree libere di tipo C	"	13
	d) aree ed edifici di tipo D	"	14
	e) aree ed edifici di tipo E	"	17
	g) aree libere e/o edificate per servizi	"	23
	h) Aree in edificabili di tipo ENC	"	23
	Ambiti a strumento urbanistico esecutivo	"	24
art.10	Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili e nelle aree a edificabilità limitata e controllata	pag.	25
art.11	Strade e relative fasce di rispetto, distanze da osservare e caratteristiche dimensionali ; altre fasce e zone di rispetto	pag.	28
<i>art.11 bis</i>	<i>Recinzioni</i>	<i>pag.</i>	<i>30</i>
art.12	Distanze dai cigli stradali(DS)	pag.	30
art. 13	Parcheggi privati e norme per l'utilizzazione della superficie fondiaria	pag.	32
art.14	Beni culturali ambientali da salvaguardare e norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio	pag.	32
art.15.	Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico-ambientali, nei nuclei minori segnalati, nei complessi ed edifici isolati di interesse storico-architettonico e architettonico-ambientale	pag.	34
art.16.	Zone di recupero	pag.	35
art.17	Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti percentuali	pag.	36
art.18	Norme transitorie, deroghe e procedure particolari	pag.	37
<i>art.19</i>	<i>Norme di Attuazione di carattere geologico-tecnico</i>	<i>pag.</i>	<i>40</i>

*Allegato: Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio*

**N.B.**

- **Le presenti Norme di Attuazione sostituiscono integralmente le Norme del Piano approvato.**
- **Le parti del testo "barrato doppio" corrispondono a parti delle norme cancellate;**
- **Le parti del testo modificate sono evidenziate col carattere "corsivo di colore rosso"**
- **Le correzioni introdotte a seguito delle osservazioni effettuate dall'organo tecnico regionale sono evidenziate col "carattere corsivo"**

**Art. 1. Competenze, ambito di applicazione, finalità e contenuto del P.R.G.C.****PREMESSA :**

*In relazione all'entrata in vigore di parte del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di edilizia" di cui al DPR 6 giugno 2001 n.° 380, in caso di difformità tra le definizioni di cui al presente apparato normativo e il menzionato T.U., si ricorda che le disposizioni di quest'ultimo sono comunque da considerare prevalenti a norma dell'art.3 del medesimo, che testualmente recita: "Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi"*

Le presenti norme dettano le prescrizioni per l'attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale del comune di Conzano Monferrato ai sensi dell'art.15 della L.R. 56/77.

Esse trovano applicazione nell'intero ambito territoriale del comune.

Le finalità e i contenuti del P.R.G.C., conformi ai dettati degli articoli 11 e 12 della L.R. 56/77, sono espressamente rivolti al conseguimento degli obiettivi individuati e definiti dalla deliberazione programmatica.

In particolare, il P.R.G.C. opera come segue:

- a) individua, per le diverse parti del territorio comunale, i tipi di intervento, definendo i relativi parametri e i caratteri tipologici in termini di destinazioni d'uso specifiche, ammesse, escluse e di densità edilizia o rapporto di copertura; definendo modalità di attuazione e vincoli di carattere particolare e generale;
- b) indica le parti di territorio edificate, caratterizzate da condizioni di degrado, ove si rende opportuno procedere al recupero mediante interventi volti alla conservazione e alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- c) verifica le quantità di aree da destinare agli spazi pubblici di cui al D.M. 1444/68 con riferimento agli standards minimi di cui agli artt. 21 e 22 L.R. 56/77;
- d) indica la rete delle principali vie di comunicazione interne all'area, definendone la struttura, sia in funzione dei rapporti con i principali poli esterni, sia in relazione alle interdipendenze e alle comunicazioni tra i comuni confinanti; precisando le caratteristiche dimensionali e funzionali delle strade e delle relative fasce di rispetto disciplinandone gli usi ammissibili e gli accessi;
- e) propone dispositivi diversi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio e dei beni culturali ed ambientali.
- f) *Determina le misure di salvaguardia sulle aree caratterizzate da rischi idrogeologici, per la sicurezza delle persone e del patrimonio infrastrutturale, ambientale ed edilizio.*

**Art. 2. Elaborati del P.R.G.I.**

Il P.R.G.I., a norma dell'art. 14 L.R. 56/77, e' costituito dai seguenti elaborati:

**A)** Relazione Tecnico Illustrativa contenente in particolare gli obiettivi, gli indirizzi programmatici ed i criteri informativi della Variante Urbanistica al Piano

**B)** La Verifica preliminare circa la necessità di Valutazione Ambientale

**C)** Le Tavole della VARIANTE al Piano, comprendenti:

Tavola n.°0	Carta della utilizzazione del suolo	scala 1:5.000
Tavola n.°1	Inquadramento territoriale	scala 1:25.000
Tavola n.°2	Assetto insediativo complessivo del territorio intercomunale sovrapposto alla carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica	Scala 1:5.000
Tavola n.° 3.1	Sviluppo del territorio urbanizzato ed urbanizzando Conzano capoluogo	Scala 1:2.000
Tavola n.° 3.2	Sviluppo del territorio urbanizzato ed urbanizzando Fraz.S.Maurizio	Scala 1:2.000
Tavola n.° 3.3	Sviluppo del territorio urbanizzato ed urbanizzando Località Castello	Scala 1:2.000
Tavola n.° 4	Sviluppo nucleo storico	Scala 1:1.000
Tavola n.° 5	Opere di urbanizzazione primaria sull'intero territorio comunale	Scala 1:5.000

**D)** Le Norme Tecniche di Attuazione, contenenti le definizioni e le prescrizioni generali e particolari, relative alla classe di destinazione d'uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione del Piano.

**E) RELAZIONE GEOLOGICA**

- ALL. 1 - CARTA GEOLOGICO- STRUTTURALE E GEOMORFOLOGICA, DEI DISSESTI E DELLA DINAMICA DEL RETICOLATO IDROGRAFICO MINORE CLASSIFICATO – SCALA 1/10000
- ALL. 2 - CARTA GEOIDROLOGICA, DELLA CARATTERIZZAZIONE LITOTECNICA E DEL RETICOLATO IDROGRAFICO CLASSIFICATO – SCALA 1/10000
- ALL. 3 - CARTA DELL'ACCLIVITÀ – SCALA 1/10000
- ALL. 4 - CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITÀ ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA – SCALA 1/10000

- ALL. 5 - VERIFICA DELLA COMPATIBILITÀ IDRAULICA E GEOMORFOLOGICA DELLO STRUMENTO URBANISTICO AL PAI (PIANO ASSETTO IDROGEOLOGICO) DELL'AUTORITÀ DI BACINO DEL FIUME PO. RELAZIONE CONCLUSIVA
- ALL. 6 - NORME GEOLOGICHE E GEOTECNICHE PER GLI INTERVENTI NEI SETTORI DEL TERRITORIO OMOGENEAMENTE DISTINTI SECONDO LE CLASSI DI IDONEITÀ D'USO
- ALL. 7 - "SCHEDE RILEVAMENTO FRANE", DEI "PROCESSI LUNGO LA RETE IDROGRAFICA" E SCHEDE SICOD ("SISTEMA INFORMATIVO CATASTO OPERE DI DIFESA")
- ALL. 8 - RELAZIONE GEOLOGICA SULLE AREE DI INSERIMENTO DELLA VARIANTE

**F)** Verifica di congruità dei contenuti della Variante Strutturale al PRGC Vigente con il Piano di Classificazione acustica redatto ai sensi della L.R. 52/2000

Per la corretta interpretazione degli elaboratori di piano regolatore, in assenza di richiami normativi specifici, si precisa che:

- a) in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle diverse tavole di progetto, sono da considerare prevalenti (e quindi da applicare) quelle delle tavole alla minore scala di riduzione (prevalgono cioè nell'ordine, le scale 1 : 1.000, 1 : 2.000, 1 : 10.000, 1 : 25.000);
- b) in caso di difformità tra le indicazioni grafiche delle tavole di progetto e le prescrizioni delle presenti norme, queste ultime prevalgono;

### ~~Art. 3. Programmi di attuazione~~

### **Art. 4. Strumenti urbanistici esecutivi**

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati al 3 comma, art. 32, L.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabiliti dalla stessa legge agli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47.

Strumenti urbanistici esecutivi sono pertanto esclusivamente;

- 1) i piani particolareggiati (P.P.), di cui agli artt. 13 e seguenti della L.1150/42 e art. 27 della Legge n.865/71;
- 2) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della L.865/71;
- 3) i piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla L.167/62 e successive modificazioni;
- 4) i piani di recupero (P.R.), di cui alla L. 457/78;
- 5) i piani esecutivi convenzionati (P.E.C.), di cui agli artt. 43 e 44 della L. 56/77;
- 6) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della L.R. 56/77.

- 7) Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia ed ambientale ai sensi della legge regionale n.°18 del 9 aprile 1996.

Il P.R.G.C., mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti in cui gli interventi ammessi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Ai fini della corretta attuazione del P.R.G.C., la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo e' comunque obbligatoria, oltre che negli ambiti delimitati nella cartografia di piano e definiti nelle specifiche schede di intervento allegate alle presenti norme, nei seguenti casi:

- a) qualora l'accessibilità e/o l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, lo strumento urbanistico esecutivo dovrà essere esteso anche a queste ultime.
- b) per gli interventi in aree di tipo A in cui si pongano particolari problemi di carattere ambientale e sociale, ovvero qualora si preveda la realizzazione di due o più' nuove abitazioni;
- ~~c) qualora, in aree prevalentemente residenziali, sia previsto l'insediamento di unità di vendita al dettaglio avente superficie di vendita superiore a 400 mq.~~

Nei casi sopra citati, in assenza di indicazioni di P.R.G.C., l'estensione territoriale degli strumenti urbanistici esecutivi sarà determinata di volta in volta, sulla base delle richieste dell'Amministrazione comunale, riservandosi la stessa, in ogni caso, la facoltà di richiederne l'estensione alle aree circostanti che debbano essere collegate a quelle in oggetto, sia per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale e di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica, sia ai fini di una attuazione coordinata di opere infrastrutturali e di attrezzature di servizio

## **Art. 5. Standards urbanistici**

La dotazione minima di spazi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77 e' fissata in relazione alla capacità insediativa teorica di P.R.G.C., rispettivamente in:

- a) 25 mq/abitante

La dotazione di aree per parcheggi, verde e servizi sociali funzionali agli insediamenti produttivi va dimensionata in ragione del 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti e agli ampliamenti di impianti esistenti (ambiti D2, D2a, D2r).

La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale o all'ampliamento di quelle esistenti, da destinare a parcheggi, verde, servizi sociali ed attrezzature varie, va dimensionata in ragione del 100% della superficie lorda complessiva di pavimento; il 50% di tali aree deve essere destinato a parcheggi pubblici.

~~Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del d.lgs. 114/1998, con superficie di vendita superiore a mq. 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art.3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998, applicando il maggiore tra quelli previsti al numero 3) del primo comma e quelli previsti al numero 3) del primo comma; nel caso di interventi nei centri storici, la dotazione di parcheggi pubblici e' stabilita~~

~~nella misura dell'80% degli standards previsti dai citati indirizzi e criteri di cui all'art.3 della legge regionale sulla disciplina del commercio in Piemonte in attuazione del d.lgs. 114/1998.~~

*La dotazione di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti a carattere commerciale-direzionale o all'ampliamento di quelle esistenti, da destinare a parcheggi, verde, servizi sociali ed attrezzature varie, va dimensionata secondo i parametri individuati agli artt.25 e 26 della D.C.R. n.°59-10831906 in attuazione della L.R. n.°28/98.*

Per gli interventi previsti all'interno dei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e di completamento, la superficie da destinare a parcheggio potrà essere utilmente reperita in apposite attrezzature multipiano nonché nella struttura degli edifici e loro copertura ed anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate e destinate a piantumazione.

Affinché le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale possano essere contabilizzate per la verifica degli "standards", e' necessario sia prevista la loro acquisizione da parte della pubblica amministrazione, o in alternativa, l'assoggettamento ad uso pubblico regolato da apposita convenzione.

#### ~~Art. 6. PARAMETRI ED INDICI EDILIZI ED URBANISTICI~~

#### Art. 7. Prescrizioni operative

Il P.R.G.C. individua le aree edificate e non, suscettibili di trasformazione urbanistica, specificando le destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, i tipi di intervento e i relativi parametri, sia attraverso semplici prescrizioni normative, sia attraverso prescrizioni normative e topografiche.

Tali aree, topograficamente individuate nel territorio comunale, sono state raggruppate secondo le seguenti categorie:

- A) aree edificate in aggregati urbanizzati aventi interesse storico-ambientale (centro abitato di Conzano capoluogo) ulteriormente suddivise come segue:
- A1, aree ed edifici emergenti per la qualità dell'architettura e i caratteri tipologici (castelli, palazzi, ville urbane, chiese, complessi a destinazione pubblica o di pubblico interesse); Edifici vincolati ai sensi della legge 1089/39 .
  - A2, aree di edifici emergenti per la qualità dell'architettura e la tipologia differenziata rispetto ai caratteri dominanti del tessuto diffuso, generalmente già prevalentemente destinati alla residenza;
  - A3, aree ed edifici costituenti il tessuto urbanistico-edilizio diffuso, caratterizzato da inclusioni di fabbricati rurali generalmente sotto utilizzati o non più utilizzati per l'attività agricola;
  - A4, aree ed edifici, generalmente di recente costruzione, in diretto rapporto visuale con le aree ed edifici precedenti, non coerenti con il contesto per i caratteri tipologici (case unifamiliari, condomini) e i materiali di finitura;

- B) altre aree edificate in aggregati urbanizzati ulteriormente distinte in:
- B1, aree edificate aventi caratteri omogenei al contesto ambientale del nucleo storico;
  - B2, aree edificate marginali costituenti l'espansione più recente;
- C) aree libere, intercluse o marginali, per edificazioni di completamento degli aggregati urbanizzati;
- D) aree per impianti produttivi, suddivise in:
- D1, aree già edificate;
  - D2, aree libere,
- E) aree libere o edificate in territorio agricolo ~~distinte come segue:~~
- ~~E1, aree libere;~~
  - ~~E2, aree agricole edificate con destinazioni d'uso connesse o meno all'attività agricola;~~

Per ciascuna delle categoria di aree A, B, C, D, sono individuate le relative aree per servizi ("standards urbanistici"), indicandone le destinazioni specifiche.

Al fine di garantire, anche in prospettiva, la corretta utilizzazione dei suoli, di valorizzare i beni culturali ambientali, di salvaguardare il paesaggio da interventi distruttivi dei valori specifici che lo caratterizzano, di difendere il territorio da eventi di dissesto idrogeologico, il P.R.G.C. individua inoltre aree edificabili ed aree ad edificabilità limitata e controllata, come di seguito meglio specificato:

- ~~1) aree inedificabili costituite da lotti interclusi e marginali alle aree urbanizzate, da riservare per eventuali futuri sviluppi degli abitati e dei relativi servizi o delle aree produttive e dei relativi servizi;~~
  - 2) aree inedificabili costituite dalle fasce di rispetto della viabilità, dei cimiteri, dei corsi d'acqua, degli impianti di depurazione e similari;
  - 3) aree inedificabili di salvaguardia dei "monumenti" isolati;
  - 4) aree a edificabilità limitata e disciplinata da specifiche norme tipologiche a salvaguardia dell'immagine paesaggistica delle emergenze edificate;
  - ~~5) aree a edificabilità limitata e controllata e pratica culturale orientata, comprendenti le parti di territorio caratterizzate da aspetti geotecnici scadenti e dalla presenza di fenomeni di dissesto in atto e/o potenziale;~~
- *aree che ai fini della pubblica incolumità, presentano caratteristiche negative dei terreni, o incombenti e potenziali pericoli, comprendenti in particolare le aree di riassetto idrogeologico e normate all'art.19 delle N.T.A.*

- *aree inedificabili di tipo ENC ( vedasi anche Norme di attuazione del PTP) atte a tutelare le caratteristiche ambientali e gli elementi identificativi del paesaggio. In tali aree è consentita la sola attività agricola.*

#### Art. 8. Destinazioni d'uso

*In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico - Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.*

*Il Comune di Conzano ai sensi dell'Ordinanza 3274/2003, risulta classificato nell'Allegato "A"- Classificazione sismica dei Comuni Italiani, e pertanto, ai sensi della DGR n.°64-11402 del 23.12.2003, dovrà procedere all'individuazione degli edifici strategici e le opere strutturali la cui funzione assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile. I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 "Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27.04.2004 n.°1/DOP .*

Il territorio comunale e' interessato da due principali destinazioni d'uso: "urbana" ed "agricola". Le aree "urbane" comprendono gli edifici e le aree di cui alle lettere A, B, C, D, dell'art. 7 delle presenti norme, comprese le aree per la viabilità e i servizi.

Le aree "agricole" si estendono al rimanente territorio intercomunale.

Le destinazioni d'uso degli edifici e degli impianti esistenti e previsti dal P.R.G.C. nelle aree urbane sono così individuate:

- a) aree prevalentemente residenziali (edifici ed aree di tipo A, B, C), oltre alla destinazione residenziale ed a quelle ad essa strettamente connesse, ivi compresi i servizi sociali, sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- 1, case albergo e attrezzature ricettive e di ristoro;
  - 2, attività di commercio al dettaglio di pubblici esercizi e di artigianato di servizio;
  - 3, uffici pubblici e privati, le attività del credito e delle assicurazioni, le attività professionali e similari;
  - 4, le attrezzature ricreative e per il tempo libero;
  - 5, autorimesse e relative officine (superficie massima per la lavorazione mq. 50);



- ~~6, attività di commercio all'ingrosso e magazzini e depositi che non comportino la conservazione di materiali infiammabili, esplosivi, o che possano comunque dar luogo a molestia, fino alla concorrenza massima complessiva di mq. 400 utili netti;~~
- 7, laboratori artigianali di produzione che non presentino caratteri di nocività e molestia (non diano luogo, in particolare, ad effluvi gassosi o scarichi liquidi inquinanti, o a rumori di intensità superiore a 50 decibel e abbiano comunque carattere continuativo) fino alla concorrenza di una superficie utile netta per la lavorazione di mq. 500 con un massimo complessivo di 1.000 mq., compresi locali di deposito, servizi ed eventuali uffici.

In dette aree prevalentemente residenziali e' consentito inoltre il mantenimento delle destinazioni rurali già insediate a condizione che vengano rimossi o trasformati eventuali impianti ed attività che determinano condizioni antigiene ed insalubri (allevamenti di qualsivoglia tipo oltre l'uso strettamente familiare, stalle, concimaie, ecc.).

Nelle aree di tipo A1, A2 e A3 non sono ammessi nuovi insediamenti per le destinazioni di cui ai punti 5, 6, 7,; ne' per unità di vendita al dettaglio di superficie superiore a mq. 150.

- b) aree produttive (edifici ed aree di tipo D), oltre alle destinazioni di carattere produttivo (artigianali ed industriali) sono ammesse:
- 1, abitazioni, nella misura strettamente necessaria per la custodia e l'assistenza agli impianti o per le esigenze del titolare dell'azienda; tali abitazioni non potranno in ogni caso superare i 150 mq. utili netti in complesso, ne' le superfici nette destinate ad attività produttiva o agli impianti ed attività di cui ai punti 2 e 3 seguenti;
  - 2, impianti, attrezzature, depositi e magazzini connessi ad attività di commercializzazione all'ingrosso;
  - ~~3, attività di commercio al dettaglio di macchine, prodotti per l'edilizia e per l'agricoltura, autoveicoli ed autoricambi ed affini: per insediamenti con superficie di vendita superiore a 400 mq. il permesso di costruire e' subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione Piemonte (L. 426/71).~~

~~Nel caso di insediamenti commerciali con superficie lorda di calpestio tra mq 4000 e mq 8000 il rilascio delle concessioni edilizie e subordinato alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49 L.R.56/77, 5° comma, ed a preventiva autorizzazione della Regione, in conformità delle Indicazioni Programmatiche e di Urbanistica Commerciale così come previste dall'Art. 30 del D.M. 4 Agosto 1988, n.375.~~

~~Nel caso di insediamenti commerciali con superficie lorda di calpestio superiore a mq 8000 il rilascio delle concessioni edilizie e' subordinato alla preventiva autorizzazione di uno strumento urbanistico esecutivo ed a una preventiva autorizzazione regionale in conformità alle indicazioni programmatiche e di urbanistica commerciale così come previste all'art.30 del D.M. 4 Agosto 1988, n. 375. Nei casi previsti dai precedenti 2 comma, vanno rispettate le prescrizioni contenute all'art. 26 della L.R. 56/77.~~

Le destinazioni d'uso delle aree e degli edifici esistenti e previsti dal P.R.G.C. nelle aree agricole sono le seguenti:

~~d) aree a destinazione agricola ove sono ammessi: (edifici ed aree di tipo E1 e E2).~~

1. nuove edificazioni sottoposte ai limiti di cui all'articolo successivo
2. interventi su edifici esistenti sottoposti ai limiti di cui all'art. successivo;

~~Fermo restando che la destinazione d'uso ammessa per le aree E1 è unicamente quella agricola e di conseguenza anche l'agriturismo che ai sensi della L.R. 23.3.95 n.38 non è destinazione diversa da quella agricola; per gli edifici di tipo E2, così come definiti dal precedente art. 7, oltre alla destinazione agricola sono ammesse la residenza e le destinazioni ad essa connesse come descritto al precedente punto a~~

## Art. 9. Tipi di intervento

*Le tipologie architettoniche dovranno avere caratteri coerenti con il tessuto edificato degli ambiti circostanti, con attenzioni all'impianto, all'ampiezza delle maniche edilizie, alle altezze, ai caratteri ed ai materiali costruttivi, per il cui approfondimento si rimanda a "INDIRIZZI PER LA QUALITA' PAESAGGISTICA DEGLI INSEDIAMENTI -buone pratiche per la progettazione edilizia" edito dalla REGIONE PIEMONTE.*

*In ogni caso va precisato che ogni intervento edilizio soggetto a permesso di costruire o dichiarazione d'inizio attività, secondo quanto stabilito dalla legislazione statale e regionale in materia, può essere considerato conforme allo strumento urbanistico del Comune solamente qualora esso osservi tutte le prescrizioni vigenti di carattere urbanistico e geologico definite dalle Norme di Attuazione dalle tavole di Piano alle varie scale, dagli elaborati geologici redatti in conformità ai contenuti della Circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 maggio 1996 n. 7/LAP e ancora, qualora si tratti di aree di nuovo insediamento, della Relazione Geologico - Tecnica. Nei casi di interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo dovranno essere osservate anche le disposizioni previste dallo stesso s.u.e. approvato secondo le procedure stabilite dalla legge. A seguito della verifica di compatibilità con il P.R.G. vigente, all'acquisizione dei pareri vincolanti nei casi dovuti od alla stipula di convenzione o atto d'obbligo unilaterale ove previsto, l'intervento potrà essere assentito in osservanza della legislazione statale e regionale vigente anche qualora non citata nel presente fascicolo: si rammentano in particolare le disposizioni in materia di barriere architettoniche, il rispetto dei contenuti del D.M. 3 marzo 1988, nonché la l.r. 26 marzo 1990 n. 13 "Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili". Il permesso di costruire - o modalità diverse ammesse dalla legge - per le nuove costruzioni (es: Dichiarazione d'Inizio Attività) in casi di particolare complessità e che richiedano opere infrastrutturali eccedenti il semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione delle opere d'urbanizzazione, è obbligatoriamente subordinata alla stipula di convenzione o d'atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali ritenute necessarie.*

*Si intendono richiamati i contenuti della l.r. 28.05.2007 n.13 - Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia, con particolare riferimento al regolamento che disciplina l'Attestazione di certificazione energetica degli edifici" (obbligatoria dal 1 ottobre 2009) per la compravendita o l'affitto dei fabbricati*

*Il Comune di Conzano ai sensi dell'Ordinanza 3274/2003, risulta classificato nell'Allegato "A"- Classificazione sismica dei Comuni Italiani, e pertanto, ai sensi della DGR n.°64-11402 del 23.12.2003, dovrà procedere all'individuazione degli edifici strategici e le opere strutturali la cui funzione assume rilievo fondamentale durante gli eventi sismici ai fini di protezione civile. I progetti relativi a tali edifici ed infrastrutture dovranno seguire le definizioni tecniche e procedurali indicate al punto 5 " Zona 4" della Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27.04.2004 n.°1/DOP.*

*Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla previsione, nel progetto, dell'installazione di coniatori per ogni singola unità abitativa, nonché del collegamento a reti duali, ove disponibili.*

Come specifico riferimento alla L.R.56/77 e all'art. 31 L: 457/78, le tipologie di intervento individuate dal P.R.G. per le aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia si articolano nel modo seguente;

- a) **aree ed edifici di tipo A**, gli interventi ammessi non debbono modificare i caratteri ambientali della trama edilizia e debbono essere essenzialmente volti al recupero integrale degli spazi urbani storici, al riuso degli immobili idonei per i servizi sociali carenti e al miglioramento della qualità del patrimonio edilizio e delle condizioni di abitabilità senza produrre alterazioni del tessuto sociale esistente.

I progetti allegati alle domande di permesso di costruire e autorizzazione dovranno in ogni caso prevedere l'eliminazione degli elementi "superficiali" in contrasto con il tessuto del nucleo storico-ambientale e l'adeguamento o la realizzazione dei servizi igienici carenti o mancanti.

Per queste aree il P.R.G.C. non fissa indici di fabbricabilità, ma fa esplicito riferimento ai volumi edificati e stabilisce, attraverso le indicazioni grafiche delle tavole "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali " alla scala 1 : 1.000, tipi di intervento, vincoli e, per interventi di completamento, demolizione e ricostruzione o ampliamento, eventuali inviluppi obbligatori.

In relazione ai caratteri tipologici dei complessi edificati e dei singoli edifici, fatte salve le più specifiche indicazioni delle tavole grafiche sopra citate, nonché le prescrizioni particolari di cui all'art. 15, gli interventi praticabili sono definiti come segue:

- 1, aree ed edifici di tipo A1, gli interventi debbono essere volti alla conservazione e alla salvaguardia integrale dei complessi e degli edifici e al loro adeguamento per usi strettamente coerenti e compatibili con l'impianto storico originario con opere di restauro e risanamento conservativo; le semplici opere di manutenzione ordinaria e straordinaria sono consentite solo se inserite in un quadro progettuale globale ossia esteso all'intera zona A1; il volume complessivo e' quello esistente diminuito di eventuali aggiunte degradanti e incoerenti; le destinazioni residenziali di progetto, o l'aumento delle stesse, ove già esistenti, sono subordinate all'approvazione di un piano urbanistico esecutivo esteso all'intera area A1 come delimitata nelle tavole di P.R.G.C. "Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande" alla scala 1 : 2.000. In tale ambito urbanistico esecutivo potrà altresì essere prevista la realizzazione di nuovi locali interrati e seminterrati da destinare a parcheggio, purché gli stessi risultino compatibili con i caratteri architettonici dell'intero complesso e si integrino organicamente nella sistemazione degli spazi esterni: e' pertanto prescritta la copertura a giardino pensile.
- 2, aree ed edifici di tipo A2, si potranno prevedere interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, che non consolidino od aggravino situazioni di disagiata abitabilità nonché interventi di restauro e risanamento conservativo; l'aumento della superficie utile abitabile non può eccedere il 20% di quella preesistente.
- 3, aree ed edifici di tipo A3, oltre tutti gli interventi di cui ai tipi precedenti , è ammesso il riuso a fini abitativi o per la realizzazione di servizi igienici necessari alle abitazioni, o per gli usi consentiti in base all'art. 8 precedente, di parti di fabbrica in muratura, "rustiche", abbandonate o non più utilizzate per l'agricoltura, che siano computabili nel volume edificato come definito all'art. 6 delle presenti norme, ed inoltre, sorgano ad una distanza dai fabbricati antistanti non inferiore all'altezza del fronte prospiciente più alto e comunque a non meno di 5 ml.. Sono inoltre consentiti, come espressamente indicato nelle tavole grafiche alla scala 1 : 1000 citate, interventi di ristrutturazione e interventi di demolizione con eventuale ricostruzione totale o parziale. Gli interventi di ristrutturazione che riguardino edifici con piani abitati situati sotto il livello stradale potranno, esclusivamente al fine di ridurre le condizioni di insalubrità, prevedere modifiche degli orizzontamenti e delle quote di gronda (da contenere entro valori massimi compresi tra + o -1ml.) : le quote di gronda in progetto non potranno, ai sensi dell'art. 8 D.M. 1444/68, superare quelle degli edifici circostanti di carattere storico-artistico (edifici soggetti a restauro conservativo più o meno rigido), mentre potranno superare quelle degli altri edifici circostanti, aventi lo stesso numero di piani, di non più di 0,50 ml.; tali limitazioni dell'altezza misurata alla gronda si applicano anche agli edifici passibili di demolizione e ricostruzione. Ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni, ovvero l'insediamento delle destinazioni di cui ai punti 5, 6 , 7, lettera a) art. 8 precedente o l'insediamento di unità di vendita al dettaglio di superficie superiore a mq. 400, il

rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

- 4, aree ed edifici di tipo A4, in queste aree gli interventi ammessi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, dovranno essere finalizzati in particolare a rimuovere le condizioni di contrasto con i caratteri del nucleo storico-ambientale; essi non dovranno produrre in ogni caso ne' aumenti volumetrici ne' della superficie utile netta - da intendere quale sommatoria delle destinazioni residenziali e degli usi consentiti a norma della lettera a) art. 8 precedente -; ove gli interventi ammessi prevedano la realizzazione di nuove abitazioni, ovvero l'insediamento di unita' di vendita al dettaglio di superficie superiore a mq. 400, il rilascio del permesso di costruire e' subordinato alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

#### Deroghe,

nelle aree di tipo A2, A3, A4 :

Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione, le cui dimensioni in altezza dovranno essere pari a 2,50 m. all'imposta del tetto e 4,50 al colmo se a due falde; la falda con altezza massima 2,50 è la parte rivolta verso il confine; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione.

Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml.

~~È~~ assenza di possibilità di recupero di fabbriche rustiche o volumi esistenti, e quando si dimostri l'impossibilità di risolvere altrimenti la necessità di realizzare ricoveri per animali domestici; e' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati con altezza massima ml.2,50 e caratteristiche costruttive congrui all'art.15 delle presenti norme ,con volume massimo di 20 mc. per ogni famiglia residente. Tali costruzioni dovranno essere realizzate nell'area di pertinenza dei fabbricati esistenti, e potranno essere autorizzati solo a condizione vengano rispettate le vigenti norme in materia igienico-sanitaria.

E' possibile l'installazione, nelle aree pertinenziali ai fabbricati, arredi da giardino e gazebo di modeste dimensioni e prive di ancoraggi fissi col terreno.

**B) AREE ED EDIFICI DI TIPO B.** gli interventi ammessi debbono tendere essenzialmente al razionale riuso e al miglioramento delle condizioni generali di insediabilità ed agibilità. Per queste aree il P.R.G.I., pur facendo riferimento ai volumi edificati esistenti, fissa indici di fabbricabilità differenziati in relazione al tipo di tessuto urbanistico-edilizio, in base ai caratteri del quale sono definiti gli interventi ammissibili come segue:

- 1, **aree ed edifici di tipo B1**, costituenti il tessuto urbanistico-edilizio omogeneo alle aree di tipo A, sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria; gli interventi di ristrutturazione edilizia potranno prevedere aumenti delle superfici utili nette fino ad un massimo del 20% nel caso la densità calcolata sulla superficie fondiaria di pertinenza risulti uguale o superiore a 1,5 mc/mq; qualora invece tale densità risulti minore di 1,5 mc/mq, la superficie utile netta puo' essere aumentata fino alla concorrenza della densità di 1,8 mc/mq; l'altezza misurata alla gronda, se maggiore di quella preesistente non puo' in ogni caso superare quella degli edifici circostanti. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo; la densità fondiaria massima e' fissata in 1,8 mc/mq; l'altezza massima

degli edifici, misurata alla gronda, e' stabilita in ml. 9,00 e non potrà in ogni caso superare quella degli edifici circostanti di tipo A; nei casi in cui l'intervento di ristrutturazione urbanistica comporti un aumento della capacita' insediativa preesistente dovranno essere individuate, in aggiunta agli spazi da prevedere per i parcheggi e il verde privato e per i servizi pubblici funzionali ad eventuali insediamenti commerciali e produttivi, aree da destinare ad uso pubblico a copertura del fabbisogno aggiuntivo e comunque almeno 100 mq.;

- 2, **aree ed edifici di tipo B2**, oltre la manutenzione ordinaria e straordinaria, sono consentiti interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento nella misura massima del 50% della superficie utile netta esistente; detta possibilità di ampliamento non potrà superare i 75 mq. ed e' subordinata alla verifica della densità edilizia fondiaria che ad intervento attuato, deve risultare inferiore o uguale a 1,3 mc/mq; 35 mq sono comunque consentiti; l'altezza misurata alla gronda, se superiore a quella preesistente, non puo' superare quella degli edifici circostanti, ne' comunque, i ml 7,5.

#### *Deroghe*

nelle aree di tipo B1, B2 :

Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione, le cui dimensioni in altezza dovranno essere pari a 2,50 m. all'imposta del tetto e 4,50 al colmo se a due falde; la falda con altezza massima 2,50 è la parte rivolta verso il confine; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione.

*Ove il fabbricato esistente, su un unico lotto di terreno omogeneo, presenti falde del tetto con diversa altezza di colmo è consentita la sopraelevazione della falda posta a quota inferiore sino al livellamento della falda a quota più elevata con un massimo di 1,20 ml.*

*Oltre i limiti di volume sopra definiti, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50.*

*E' ammessa la realizzazione di porticati coperti annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale.*

*E' ammessa la realizzazione, nelle aree pertinenziali dei fabbricati residenziali, ricoveri e ripari per animali d'affezione con le seguenti caratteristiche:*

*altezza massima 1,80 cm.*

*superficie coperta 10 mq.*

*da concedersi a mezzo DIA in deroga alle distanze dai confini ma verificati gli aspetti igienico-sanitari.*

E' possibile l'installazione, nelle aree pertinenziali ai fabbricati, arredi da giardino e gazebo di modeste dimensioni e prive di ancoraggi fissi col terreno.

- c) **aree libere di tipo C**, gli interventi previsti sono essenzialmente finalizzati a completare il tessuto urbanistico-edilizio esistente; per queste aree il P.R.G.I., per gli interventi a semplice permesso di costruire, fissa un unico indice di fabbricabilità stabilendo altresì che dette aree non possano essere edificate al disotto di un dato indice minimo; l'articolazione degli interventi ammissibili e' la seguente:

- 1, **aree a semplice permesso di costruire**, sono ammessi interventi con indice di fabbricabilità fondiaria *variabile pari a 1 mc/mq e comunque non inferiore a 0,8 mc/mq, fatta salva diversa indicazione di strumenti esecutivi individuati in sede di formulazione di P.P.A.*; Il rapporto di copertura consentito non può eccedere il 45%

considerato limite massimo; l'altezza massima e' fissata in ml. 7,50; rispetto agli edifici circostanti, l'altezza misurata alla gronda non potrà superare quella degli edifici di tipo A, mentre potrà superare di non oltre 1 ml. quella degli edifici di tipo B;

*Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata.*

<b>2</b>	1.500	1.500	1,00/1,00
<b>29</b>	1.500	750	1,00/1,00
<b>35</b>	1.100	1.100	0,50/1,00
<b>46</b>	800	800	1,00/1,00
<b>51</b>	800	800	1,00/1,00
<b>57</b>	800	800	1,00/1,00
<b>1</b>	1.400	1.400	0,50/1,00
<b>5</b>	340	340	1,00/1,00
<b>28</b>	2.000	2.000	1,00/1,00
<b>30</b>	980	980	1,00/1,00
<b>35bis</b>	1.650	1.650	0,50/1,00
<b>43</b>	1.500	1.500	0,50/1,00
<b>44</b>	2.200	2.200	0,50/1,00
<b>48</b>	885	885	1,00/1,00
<b>50</b>	800	800	1,00/1,00
<b>53</b>	1.000	1.000	0,60/1,00
<b>55</b>	710	710	1,00/1,00

- 2, **aree a strumento urbanistico esecutivo**, il P.R.G.I. delimita all'interno delle aree di tipo C ambiti di intervento per ciascuno dei quali sono specificati, nelle apposite schede allegate al presente articolo, destinazioni d'uso e parametri edilizi ed urbanistici;

*Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata*

<b>56</b>	14.000	4.000	1,00/1,00
-----------	--------	-------	-----------

- 3, **Aree ad autorizzazione convenzionata** Per i lotti contrassegnati da apposito simbolo grafico è prescritta la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria a totale carico dei richiedenti. Nel caso in cui tali opere attengano più lotti edificabili l'onere dovrà essere ripartito in proporzione alla volumetria che compete a ciascuno di questi. La realizzazione delle opere dovrà essere regolata da apposita convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, ai sensi del comma 5, art, 49 L.R. 56/77 e s.m., da approvare contestualmente al rilascio di permesso di costruire, che dovrà precisarne caratteristiche tipologiche e tecnico-dimensionali, anche in rapporto ad eventuali futuri sviluppi della zona interessata e stabilire tempi e modalità di attuazione. Tali opere potranno anche essere realizzate dal Comune a sua insindacabile scelta e quando esse attengano più lotti edificabili utilizzabili in tempi diversi, ma gli oneri relativi dovranno comunque gravare integralmente sui privati interessati.

*Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata.*

<b>14</b>	1.850	1.850	0,50/1,00
<b>15</b>	2.800	2.800	0,50/1,00
<b>20</b>	1.570	1.570	0,50/1,00
<b>21</b>	2.850	2.850	0,50/1,00
<b>54</b>	3.200	3.200	0,50/1,00

d) **aree ed edifici di tipo D**, in relazione alle diverse situazioni presenti nelle diverse aree individuate dal P.R.G.I. i tipi di intervento sono stati articolati come segue:

- 1, aree ed edifici di tipo D1, oltre la manutenzione ordinaria sono consentiti interventi di ristrutturazione, di demolizione e ricostruzione, di ampliamento; gli interventi di demolizione e ricostruzione e gli interventi di ampliamento potranno dar luogo ad un rapporto massimo di copertura pari al 60% dell'area fondiaria di pertinenza; l'altezza massima e' stabilita in 8 ml., fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta. Gli eventuali ampliamenti che si rendessero necessari per esigenze organizzative e produttive dell'azienda sono ammessi, fino alla concorrenza del rapporto di copertura del 40% riferito all'intera area di tipo D1 di pertinenza dell'edificio e di proprietà dell'azienda insediata alla data di adozione del P.R.G.I.. I progetti dovranno in ogni caso essere estesi a tutto il complesso e dovranno essere redatti con i criteri di cui ai successivi articoli 14 e 15;

In riferimento all'area individuata cartograficamente col n.60 destinata a zona produttiva in atto e posta tra il capoluogo di Conzano e la frazione S.Maurizio si precisa essere soggetta, oltre alle norme succitate, alle seguenti prescrizioni di dettaglio:

- le aree di cui all'art.21.2 L.R. 56/77 e s. m. sono da prevedere nella misura del 20% della superficie territoriale
- sono da escludere attività moleste o nocive
- ogni intervento ammesso dovrà essere attentamente valutato relativamente al suo impatto paesaggistico
- contestualmente ad ogni intervento di ampliamento o di nuova costruzione dovranno essere previste e realizzate cortine verdi costituite di alberi ad alto fusto in misura idonea: la loro localizzazione, quantità oltre alle essenze scelte dovranno fare parte della richiesta di permesso di costruire stesso.

- 2, **aree libere di tipo D2**, sono ammessi interventi di ampliamento, completamento ,nuovo impianto con rapporto di copertura massimo pari al 60% e superficie lorda di solaio minore o uguale all'80% della superficie fondiaria di pertinenza, altezza massima ml.8, fatte salve maggiori altezze per comprovate esigenze di carattere tecnico esclusivamente connesse con il tipo di attività svolta; nelle aree riservate all'ampliamento di attività esistenti la verifica dei precedenti parametri di copertura ed utilizzazione e' effettuata sull'area complessiva di pertinenza dell'azienda (area libera D2a e area edificata D1).

Gli interventi si attuano a semplice permesso di costruire nei seguenti casi:

- interventi in aree di tipo D2 fino alla concorrenza di 500 mq. di superficie lorda di solaio ed area di pertinenza di 1500 mq.;
- interventi in aree di tipo D2a fino alla concorrenza di una superficie lorda di solaio pari al 50% di quella preesistente da ampliare;

- interventi in aree di tipo D2r fino alla concorrenza di una superficie lorda di solaio pari al doppio di quella preesistente da rilocalizzare;  
in tutti gli altri casi il permesso di costruire e' subordinato all'approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo;

*Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla scrupolosa osservanza delle prescrizioni di carattere geologico eventualmente previste dalla Relazione geologico-tecnica allegata.*

*In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora. Il progetto dovrà altresì assicurare la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.*

~~e) aree ed edifici di tipo E, gli interventi sono così articolati:~~

~~1, aree libere (E1),~~

~~e' ammessa l'edificazione esclusivamente ai soggetti che rispondono alle caratteristiche di cui all'art.25 3° comma della L.R. 56/77 e smi. Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori e' subordinato al rispetto di tutte le norme e modalità dell'art.25 della L.R. 56/77 e smi.~~

~~— Ogni intervento di nuova edificazione è subordinato al mantenimento della destinazione agricola e alle norme contenute nel 7° comma della dell'art.25 della L.R. 56/77.~~

~~— E' consentita la realizzazione delle strutture agricole necessarie alla conduzione dell'azienda senza limitazioni dimensionali planimetriche, ma subordinate alla dimostrazione, da parte del richiedente, della reale necessità.~~

~~— Le uniche limitazioni consistono nel rispetto delle distanze dai confini.~~

~~2, aree agricole edificate (E2),~~

~~gli interventi debbono essere rivolti a garantire la funzionalità dell'immobile in relazione alla destinazione d'uso in atto o prevista, con opere di manutenzione ordinaria, di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione, anche con demolizione e ricostruzione parziale.~~

~~— Ove si tratti di edifici residenziali, e' consentito recuperare, alla destinazione residenziale, l'intero volume esistente costituente il corpo di fabbrica principale, con esclusione pertanto, dei corpi rustici, secondari ed accessori non costituenti il nucleo principale.~~

~~— Tali parti annesse rustiche possono essere recuperate all'utilizzo quali autorimesse, depositi attrezzi, magazzini a servizio della residenza.~~

~~— Nel caso in cui il volume del fabbricato sia già interamente destinato alla residenza, è consentito ampliare la superficie utile lorda esistente fino alla concorrenza del 20%, 35 mq. sono concessi anche se eccedono il 20%.~~

~~— Ove si tratti di edifici per attività turistico-ricettive e' consentito ampliare la superficie utile lorda fino alla concorrenza massima del 50%.~~



- ~~— Ove si tratti di edifici per attività produttive e di deposito e' consentito ampliare la superficie utile lorda del 20%.~~
- ~~— Potranno essere consentiti ampliamenti superiori al 20% della superficie utile netta e nuovi insediamenti fino alla concorrenza massima ad intervento attuato, di 500 mq utili netti complessivi, per attività a carattere artigianale e purché non inquinanti. Detti ampliamenti devono essere realizzati prioritariamente attraverso il recupero di parti rustiche o altri spazi edificati computabili nel volume edificato.~~
- ~~— Gli interventi che riguardino edifici siti in ambiti di salvaguardia paesistico ambientale dovranno essere progettati nel rispetto delle norme specifiche di cui ai successivi articoli 14 e 15.~~

~~Gli interventi di cui ai precedenti punti 1, 2, potranno essere realizzati con altezza massima di ml. 7,50 nel caso di nuove costruzioni, di demolizioni e ricostruzioni e di ampliamenti e ristrutturazioni di edifici esistenti aventi altezza inferiore; nel caso di ristrutturazione e ampliamenti di edifici aventi altezza uguale o superiore a ml. 7,50, gli interventi proposti dovranno limitare eventuali sopraelevazioni ai soli corpi di fabbrica di altezza minore. E' consentito superare il suddetto limite massimo solo nel caso di interventi inerenti i silos a servizio di attività agricole e zootecniche.~~

~~Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori da realizzare nelle aree di tipo E1 e' subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola, nei modi precisati dall'art. 25, L.R. 56/77; la trascrizione non e' richiesta per i soli interventi di cui alle lettere c), d), e) dell'art.9 della legge 28 gennaio 1977, n.10.~~

~~Nelle aree di tipo A2, A3, A5, B1, B2, E2 oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, e' ammessa la realizzazione di bassi fabbricati destinati a rimessa per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione, aventi le caratteristiche costruttive fissate all'art. 6 delle presenti norme; oppure in alternativa e' ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda con copertura in coppi alla piemontese e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione.~~

~~Le addizioni ed integrazioni ammissibili nell'ambito di progetti di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia, e tutti gli ampliamenti percentuali, indipendentemente dal tipo di edificio interessato e dal tipo di intervento praticato, possono essere realizzati una sola volta. Limitatamente agli ampliamenti percentuali, nei casi in cui il progetto non prevede l'utilizzazione integrale delle possibilità edificatorie consentite, tali ampliamenti potranno essere realizzati in più riprese, ma fino alla concorrenza massima delle quantità di volume o di superficie calcolate applicando le percentuali stabilite dal presente articolo ai volumi edificati o alle superfici esistenti prima di ogni intervento.~~

~~Nelle aree di tipo E, è ammessa la realizzazione di scuderie a carattere amatoriale (destinate al ricovero di massimo 3 capi per ogni unità abitativa), peraltro sottoposta all'osservanza di queste NTA e delle condizioni prescritte dal codice civile.~~

~~Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 40 mq. ed altezza in gronda non superiore a m. 2,50 e dovranno essere realizzate in osservanza alle norme contenute all'art. 15 delle presenti NTA.~~

- ~~— Il rilascio del permesso di costruire relativamente alle scuderie di cui al punto precedente e' subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno che preveda il mantenimento della destinazione.~~

## **AREE ED EDIFICI DI TIPO E**

*Nel rispetto delle limitazioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi natura, sono da considerarsi compatibili con la destinazione agricola dell'area eventuali opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 51 punto 1 della l.r. 56/77 e s.m. e i., nonché i manufatti necessari al loro funzionamento, anche qualora non espressamente previsti dalla cartografia di P.R.G. In ogni caso, trattandosi di opere pubbliche o di pubblica utilità, il vincolo preordinato all'esproprio può essere disposto attraverso le procedure di cui agli artt. 10 e 19 del "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia di espropriazione per pubblica utilità" approvato con D.P.R. 8 giugno 2001 n. 327 ovvero, in particolare qualora si tratti di manufatti che richiedono una fascia di rispetto che vincola terreni esterni l'area su cui l'opera insiste (es. depuratori e pozzi di captazione), attraverso le procedure di cui al comma 7, art. 17 della l.r. 56/77.*

### **1. Nuove edificazioni**

*Nelle aree agricole, i permessi per nuove edificazioni, previo rispetto delle disposizioni vigenti in materia di vincoli e fasce di rispetto di qualsiasi genere, sono rilasciate unicamente a :*

- a) *imprenditori agricoli singoli o associati e part-time (secondo il D.Lgs.99/2004) secondo quanto definito all'art. 1 de D.Lgs. 18 maggio 2001 n. 228 che testualmente recita: "E' imprenditore agricolo chi esercita una delle seguenti attività: coltivazione del fondo, selvicoltura, allevamento di animali ed attività connesse". In relazione all'allevamento di animali va precisato che l'attività cinotecnica (allevamento, selezione ed addestramento delle razze canine) ai sensi dell'art 2 della Legge 23 agosto 1993 n. 349 è considerata a tutti gli effetti attività imprenditoriale agricola quando i redditi che ne derivano sono prevalenti rispetto a quelli di altre attività economiche non agricole svolte dallo stesso soggetto;*
- b) *soggetti di cui alle lettere b) e c), 3° comma, art. 25 l.r. 56/77 e s.m. e i.;*
- c) *ai soggetti di cui ai punti precedenti possono essere aggiunti anche gli enti locali che, pur non svolgendo attività imprenditoriale in agricoltura, intendano realizzare infrastrutture a servizio dell'agricoltura a disposizione di produttori (magazzini di stoccaggio e/o commercializzazione, cantine sociali, silos ecc. ecc.).*

*In ogni caso qualsiasi intervento di nuova costruzione di fabbricato a servizio dell'azienda agricola dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà prevedere:*

- a) *l'inserimento dell'edificio in coerenza con la morfologia del terreno;*
- b) *la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora;*
- c) *la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.*

*Il rilascio del permesso di costruire per interventi edificatori sia abitativi, di cui al successivo punto 1a), sia di servizio, di cui al punto 1b), è subordinato alla sottoscrizione, e alla successiva consegna in Comune, di un atto d'impegno da parte dell'avente diritto che preveda:*

- a) *il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;*
- b) *l'indicazione delle classi di coltura in atto in progetto documentate, utilizzabili al fine di determinare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);*
- c) *il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);*

d) *le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.*

*L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.*

*L'insieme delle disposizioni di cui sopra disciplina anche i casi di eventuale riedificazione conseguenti a demolizione, in quanto tale operazione assume, a tutti gli effetti, le caratteristiche della nuova edificazione e deve quindi essere adeguata alle prescrizioni ad essa inerenti, ivi compreso il rispetto della distanza da strade o da altri fabbricati anche nel caso in cui l'edificio oggetto di demolizione non osservi tali distanze. L'unica eccezione alla riedificazione disciplinata analogamente alla nuova costruzione è prevista nel caso in cui l'edificio esistente insista in area "instabile" o "a rischio" per particolari condizioni idrogeologiche: in tal caso si applicheranno le disposizioni per la riedificazione previste al successivo paragrafo 2).*

*Agli aventi titolo, che pertanto rientrano nelle disposizioni precedenti, sono consentiti interventi di nuova costruzione di :*

### **1a) Abitazioni a servizio dell'azienda agricola**

*Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni nelle aree agricole sono stabiliti dall'art. 25 comma 12°, L.r. 56/77 e s.m. e i. e in ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1.500 mc.*

*Ai fini del computo degli indici di densità fondiaria, è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui e/o localizzati in Comuni limitrofi. Il permesso di costruire è subordinato al pagamento del contributo di cui all'art. 3 della Legge 10/77, salvo i casi di gratuità per gli imprenditori agricoli a titolo principale di cui all'art. 9, lett. a) della Legge 10/77 che costruiscono in area agricola.*

*Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche tipologiche del territorio comunale e nello specifico:*

- La tipologia edilizia dovrà prevedere due piani fuori terra, al fine di contenere l'uso del suolo.*
- Le coperture dovranno essere preferibilmente a due falde simmetriche o asimmetriche (nel caso del prolungamento sul retro); la tipologia a falda unica può essere utilizzata eventualmente per i corpi pertinenziali. Sono consentite eccezionalmente coperture piane realizzate con la tecnica dei tetti verdi per consentire il contenimento di consumi energetici e/o dell'impatto ambientale degli edifici*
- Le orditure primarie e secondarie delle coperture dovranno essere realizzate preferibilmente in legno con le geometrie e le tecniche tipiche della tradizione architettonica rurale; i manti di copertura dovranno essere di coppi in cotto, disposti in file parallele accostate su listellatura in legno o eventuale lastra sottocoppo purché non a vista.*
- Per le coperture non è consentito l'utilizzo di strutture in cemento armato a vista tanto all'interno quanto all'esterno dell'edificio; sono altresì vietati i manti costituiti da materiali poliuretanic, plastici o cementizi.*
- Le facciate devono avere una composizione ordinata delle bucaure secondo le forme e disposizioni tipiche della architettura tradizionale; è prescritto l'allineamento delle aperture di finestre e porte finestre fra i vari piani dell'edificio.*
- Le finestre dovranno avere i rapporti dimensionali della tipica apertura piemontese ovvero con altezza pari a 1,5 volte la larghezza; non sono consentite aperture della tipologia "a nastro" mentre possono essere realizzate eccezionalmente vetrate più ampie purché coerenti con il disegno complessivo di facciata.*

- *Gli aggetti (balconi, ballatoi, cornicioni, ecc.) dovranno essere realizzati a condizione che non pregiudichino la composizione di facciata e che si integrino con la stessa, oltrechè siano realizzati secondo i rapporti dimensionali caratteristici delle tipologie rurali.*
- *Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.*
- *La distanza da osservare dalle strade é determinata dalla fascia di rispetto della strada in questione oppure in 10 ml nel caso di edificazioni all'interno dei centri abitati.*
- *Le distanze dai confini da rispettare per tutte le nuove costruzioni sono fissate in metri 5 oppure a confine qualora preesistano costruzioni in aderenza e nel caso di assenso rilasciato per iscritto del proprietario confinante.*

**1b) Fabbricati a servizio dell'attività agricola quali stalle, magazzini, depositi, scuderie ecc.**

*Detti fabbricati non sono conteggiati nel computo dei volumi. La richiesta di edificare dovrà essere, tuttavia, giustificata con la presentazione di un piano di sviluppo dell'azienda agricola o dell'allevamento e la nuova edificazione dovrà sottostare alle disposizioni relative alle distanze dai confini e dalle strade nonché alle seguenti prescrizioni :*

- *stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 ml dagli edifici esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e comunque a non meno di ml 15 dagli edifici aziendali ad uso abitativo.*
- *stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli o cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 ml da qualsiasi fabbricato esistente o previsto non appartenenti all'azienda, mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati aziendali é limitata a metri 10.*
- *Gli elementi morfologici e architettonici del fabbricato dovranno attenersi alle caratteristiche estetiche tipiche delle aree rurali:*
- *L'altezza massima dovrà essere contenuta in ml 4,00, mentre, qualora sia necessario superarla per ragioni tecniche (es. ricovero di grandi macchine agricole di altezza eccezionale ecc.) potrà essere consentita un'altezza maggiore, ma non si potrà comunque superare un'altezza all'imposta della struttura del tetto di ml 6,00. Le altezze delle costruzioni speciali come ciminiera, silos, serbatoi, torri di decantazione, ecc..., dovranno essere contenute nei limiti tecnici strettamente indispensabili privilegiando soluzioni che non interferiscano con il paesaggio.*
- *Sono contemplate tecniche costruttive e uso di materiali diversi da quelli tradizionali a condizione che siano esternamente mitigati con sistemi idonei e coerenti con la tradizione architettonica rurale.*
- *Le coperture dovranno essere realizzate a due falde inclinate con pendenze non inferiori a 15° e gli elementi strutturali (travi di coronamento e capriate), quando non realizzate con materiali e tecniche tradizionali, devono essere visivamente contenuti all'interno dell'edificio.*
- *I manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi in cotto e laterizio (coppi e tegole), lastre di rame o lamiera grecate verniciate; sono esclusi i materiali cementizi, plastici o simili.*
- *Il colore della suddetta copertura dovrà risultare neutra e comunque affine ai colori dei manti tradizionali.*
- *Le bucaure previste in progetto dovranno presentare rapporto armonico tra la base e l'altezza e dovranno essere opportunamente distanziate. E' esclusa la realizzazione di finestrate a nastro.*

- *Gli aggetti, le tettoie ed i volumi pertinenziali aggiunti al capannone agricolo dovranno avere la copertura come prosecuzione della falda del tetto del fabbricato principale o eventualmente con quota di imposta inferiore alla falda principale; in tal caso la pendenze del tetto del corpo aggiunto dovranno essere uniformate con quelle del fabbricato principale.*
- *Gli spazi esterni pertinenziali all'edificio con funzioni produttive agricole dovranno essere realizzati con materiali permeabili per almeno il 50% della superficie del lotto di proprietà.*
- *Le superfici impermeabili dovranno in ogni caso essere pavimentate con materiali che abbiano almeno una parziale capacità drenante con esclusione di massetti in c.l.s. e asfalti.*
- *Le aree a verde privato devono essere opportunamente piantumate con essenze autoctone di tipo misto (piccolo, medio ed alto fusto) sistemate in quantità adeguata alla superficie interessata in modo tale che possano assolvere alla loro funzione estetica, di regolazione del microclima locale e/o di contenimento di scarpate e pendii.*
- *Per quanto attiene alle finiture esterne e a quanto non sopra specificato si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.*

*Qualora si ravvisino esigenze di custodia il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. e di relativa autorimessa.*

*La realizzazione delle concimaie nelle aziende agricole non è ammessa ad una distanza inferiore a metri 20 da qualsiasi edificio ad uso abitazione mentre deve rispettare le distanze dai confini fissate per i fabbricati e non può essere realizzata all'interno delle fasce di rispetto.*

## **2. Interventi su edifici esistenti**

*Nei fabbricati e negli edifici esistenti in area agricola è consentito a qualsiasi soggetto che ne abbia la proprietà il mantenimento della destinazione d'uso in atto, mentre il cambio di destinazione d'uso è consentito nei seguenti casi :*

- a) da altra destinazione alla destinazione agricola e/o agrituristica limitatamente agli imprenditori agricoli a titolo principale; in proposito si precisa che la destinazione agrituristica non è destinazione d'uso diversa dalla destinazione agricola a condizione che siano rispettate le disposizioni di cui all'art. 3 del D.Lgs. 18 maggio 2001 e della L.r. n. 38 del 23.3.1995 "Disciplina dell'agriturismo", che regolamentano tale attività.*
- b) da altra destinazione a residenziale ed alle destinazioni ad essa connesse disciplinate, ivi compresa la destinazione a pubblico esercizio (osteria, ristorante, ecc.).*

*Il cambio di destinazione di cui al precedente punto b), nel caso la destinazione precedente sia agricola, è consentito previo accertamento di cessazione da parte della Commissione Comunale per l'Agricoltura dell'attività agricola e comporta il pagamento degli oneri di urbanizzazione relativi. Nel caso l'edificio di cui é richiesto il cambio di destinazione sia stato realizzato dopo l'approvazione del P.R.G. adeguato alle disposizioni di cui alla L.r. 56/77 e s.m. il mutamento di destinazione d'uso é consentito solo qualora ricorrano le condizioni di cui al comma 10, art. 25, L.r. 56/77 e s.m. ovvero previo pagamento delle sanzioni previste per l'inosservanza degli impegni assunti con l'atto d'impegno a mantenere agricolo l'immobile stipulato al momento del rilascio. In mancanza di tali requisiti la destinazione dovrà essere mantenuta agricola.*

*Gli interventi ammessi negli edifici esistenti in area agricola con intervento edilizio diretto sono i seguenti :*

- a) opere interne**
- b) manutenzione ordinaria e straordinaria**

- c) **restauro e risanamento conservativo**
- d) **ristrutturazione edilizia**
- e) **riedificazione:** l'intervento è ammesso nel solo caso in cui l'edificio esistente insista su area ritenuta "a rischio" dagli allegati geologici dello strumento urbanistico vigente e comporta il trasferimento del volume edilizio esistente su altro terreno in area agricola non appartenente alla categoria "a rischio". Il volume esistente in area a rischio dovrà essere contestualmente demolito.
- f) **recupero volumi non residenziali esistenti,** a condizione che vengano mantenute le caratteristiche tipologiche preminenti e gli elementi architettonici emergenti delle facciate esterne;
- g) **recupero a fini abitativi dei sottotetti** disciplinati dalla L.r. 6 agosto 1988, n. 21
- h) **sopraelevazione:** l'intervento è ammesso unicamente per gli edifici ad uso abitativo aventi un unico piano fuori terra e per gli edifici nei quali l'ultimo piano esistente non raggiunga l'altezza minima di ml 2,70. L'entità della sopraelevazione non può superare un piano nel caso di edifici ad un solo piano fuori terra e nell'altro caso deve corrispondere alla minima altezza necessaria al raggiungimento dell'altezza media interna di ml 2,70.
- i) **ampliamento:** per le abitazioni tale intervento è ammesso unicamente se l'utilizzazione degli indici fondiari, definiti dall'art. 25 della L.r. 56/77 e s.m. e i., ed applicati sull'area di pertinenza dell'edificio esistente, lo consente. Qualora l'edificio insista all'interno di fascia di rispetto, esso dovrà osservare le disposizioni di legge che disciplinano la fascia su cui insiste.  
Per quanto riguarda i fabbricati esistenti a servizio dell'attività agricola l'ampliamento è disciplinato dalle stesse disposizioni previste per la nuova costruzione degli stessi, indicate al precedente paragrafo 1).

Nel caso in cui il volume del fabbricato sia già interamente destinato alla residenza, è consentito ampliare la superficie utile lorda esistente fino alla concorrenza del 20%, 35 mq. sono concessi anche se eccedono il 20%.

### **Deroghe**

- a) Oltre i limiti di volume sopra definiti, e in assenza di possibilità di recupero di strutture esistenti alla data di adozione della presente variante, è ammessa la realizzazione di **bassi fabbricati destinati a rimessa** per autovetture, nel limite massimo di 30 mq utili netti per ogni abitazione; oppure in alternativa è ammessa la formazione di porticato ad un'unica falda e superficie utile netta complessiva di mq 30 per ogni abitazione.
- b) Oltre i limiti di volume sopra definiti, è ammessa la realizzazione di **scuderie a carattere amatoriale** (destinate al ricovero di uno o due capi per ogni unità abitativa). Tali fabbricati dovranno avere dimensione non superiore a 50 mq ed altezza in gronda non superiore a ml 2,50.
- c) È ammessa la realizzazione di **porticati coperti** annessi alle abitazioni, con superficie coperta minima consentita di 25 mq e massima nella misura del 30% della superficie coperta del fabbricato principale.
- d) Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada, per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale non è consentito costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale; in quanto inedificabili ai sensi dell'art.16 comma 1 lettera b) del DL 30.04.1992 n.285 ( Nuovo Codice della Strada) e dell'art.26 comma2) del DPR 16.12.1992 n.495 e s.m.i. ( Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada)

- e) *E' sempre consentita l'edificazione di un basso fabbricato per l'esclusivo utilizzo a **ricovero attrezzi agricoli e deposito prodotti agricoli** (casotti), anche da parte di proprietari di fondi non coltivatori diretti o imprenditori agricoli, a condizione che il fondo stesso abbia una superficie non inferiore a mq 2000 e sia coltivato con destinazione a vigneto, orto, frutteto, ecc.*

*Tali edifici dovranno avere le seguenti caratteristiche:*

- *superfici coperta non superiore a mq 20,00;*
- *altezza di gronda non superiore a ml 2,20;*
- *sporto di gronda non superiore a ml 0,50;*
- *muratura di tamponamento in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista ovvero in altro materiale purché rivestito con intonaco colorato in colore ocra o calce gialla antica;*
- *un'unica apertura di accesso, avente dimensioni massime di ml 2,20 x 2,20, con serramento ad anta unica o doppia, finitura il legno massello;*
- *una o due aperture a finestrotto con dimensioni massime di ml 0,50 x 0,50.*
- *E' tassativamente vietato l'utilizzo di assi, lamiere, materie plastiche o qualsivoglia materiale di recupero, così come l'allacciamento ai servizi pubblici.*

*Il rilascio del permesso di costruire sarà a titolo gratuito e subordinato alla presentazione di un atto di impegno al mantenimento della destinazione ad uso agricola e a non allacciare l'edificio ai pubblici servizi.*

- f) ***piscine:** è ammessa infine, analogamente a quanto previsto al precedente punto 1), la realizzazione, anche nei casi di recupero degli edifici esistenti, di piscine a servizio della residenza o dell'attività agrituristica, previa osservanza delle disposizioni in materia di distanze dai confini, dai fabbricati e delle fasce di rispetto.*

- d) *E' ammessa la realizzazione di **depositi bombole G.P.L.** per attività di servizio locale a condizione che:*

- *l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura;*
- *risultino a distanza adeguata dai centri abitati;*
- *vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.*

- e) *E' ammessa la realizzazione di **impianti tecnologici** di modesta entità quali centrali telefoniche, le **cabine di trasformazione** dell'energia elettrica, gli impianti connessi alle **reti di distribuzione** dei servizi tecnologici e gli **impianti di depurazione** a condizione che:*

- *l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carrabili di idonea sezione e struttura;*
- *risultino a distanza adeguata dai centri abitati;*
- *vengano disposti opportuni schermi verdi (anche attraverso pergolati), che favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale e paesaggistico.*

- f) *E' ammessa la realizzazione, nelle aree pertinenziali dei fabbricati residenziali, ricoveri e ripari per animali d'affezione con le seguenti caratteristiche:  
altezza massima 1,80 cm.  
superficie coperta 10 mq.  
da concedersi a mezzo DIA in deroga alle distanze dai confini ma verificati gli aspetti igienico-sanitari.*



*Tutti gli interventi ammessi dalle presenti disposizioni dovranno rispettare gli elementi morfologici e architettonici tipici del territorio comunale e, nello specifico delle aree rurali. Per quanto attiene alle finiture esterne, alla scelta dei materiali e alle caratteristiche estetiche si rimanda all'art. 15 delle presenti Norme.*

*E' possibile l'installazione, nelle aree pertinenziali ai fabbricati, arredi da giardino e gazebo di modeste dimensioni e prive di ancoraggi fissi col terreno.*

**G) AREE LIBERE E/O EDIFICATE PER SERVIZI** (standards urbanistici): gli interventi sono rivolti all'adeguamento e alla realizzazione delle sistemazioni e delle attrezzature previste dal P.R.G.I., anche, ove necessario, in deroga alle presenti norme, salvo per quanto attiene le disposizioni particolari di cui agli articoli 14 e 15 seguenti.

*I progetti di intervento dovranno essere estesi all'intera area interessata e, ove si tratti di aree comprendenti più opere ed attrezzature che possano integrarsi a costituire un unico complesso organico di servizi, si dovrà procedere previa formazione di un piano tecnico (P.T.O.P.).*

*Eventuali nuovi edifici previsti non potranno avere più di due piani fuori terra; l'altezza misurata in corrispondenza del fronte più alto non potrà superare i ml. 8,50.*

**H) AREE INEDIFICABILI DI TIPO ENC** (vedasi anche Norme di attuazione del P.T.P. art. 19.2 ) atte a tutelare le caratteristiche ambientali e gli elementi identificativi del paesaggio.

*In tali aree è consentita l'attività agricola e il recupero dei fabbricati esistenti E con le modalità descritte per tali fabbricati, ivi compresi nuove autorimesse, porticati e piscine come previsto all'art.9 delle presenti Norme.*

**I) AREE A PARCHEGGIO** previste all'interno di ogni area edificabile dovranno garantire una percentuale pari al 50% della superficie con grado di permeabilità pari a 1-10 Ksat.

#### AMBITI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Il P.R.G.C. delimita, nelle tavole di progetto in scala 1:2.000, gli ambiti all'interno dei quali il piano regolatore si attua previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo, redatto secondo le indicazioni specifiche definite nelle seguenti schede di intervento:

Premesso che le aree individuate a PEC sono allo stato di fatto non servite dalla rete fognaria, si prevede l'obbligo da parte dei proponenti alla realizzazione dell'allacciamento alla rete comunale di smaltimento, anche se esterna all'ambito del P.E.C. stesso.

1) ambito n.4 nella frazione di S. Maurizio prospiciente la strada provinciale Conzano Occimiano, di complessivi mq.14.000 finalizzato alla riqualificazione urbanistica e paesaggistica di area ex-agricola che prevede la realizzazione di un insediamento residenziale.

- Volume edificando mc. 7.500
- altezza massima /ml. 6,00
- Le aree per servizi pubblici finalizzati alla residenza da destinare a verde e parcheggi pubblici, previsti nella misura di 25 mq/abitanti insediabili, dovranno



essere realizzati a cura dei proponenti il Piano escludendo la possibilità di monetizzazione degli stessi.

- Tipologia /case isolate o a schiera con tetto a due falde nelle forme tradizionali, con manto in coppi alla piemontese e finiture esterne conformi alle prescrizioni dell'art.15 delle presenti norme di attuazione;
- destinazione d'uso : residenziale
- dotazione delle opere di urbanizzazione primaria:  
Il piano dovrà prevedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione mancanti, necessarie a dotare l'intero ambito delle infrastrutture di strade, fognature, acquedotto e illuminazione pubblica;  
Le opere di urbanizzazione dovranno essere eseguite e collaudate prima del rilascio del certificato di abitabilità per i nuovi fabbricati.  
La viabilità interna al piano dovrà avere una sezione non inferiore agli otto metri.
- inserimento paesaggistico ambientale: il piano, dovrà prevedere il progetto delle aree verdi di pertinenza dei fabbricati e delle aree pubbliche.  
Per le sistemazioni a verde andranno utilizzate specie arboree ed arbustive locali, mentre i parcheggi potranno essere ricavati mediante l'arretramento della recinzione di proprietà.

Per gli edifici esistenti nei suddetti ambiti, fino all'approvazione dei relativi strumenti urbanistici esecutivi sono consentiti esclusivamente i seguenti interventi:

manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna , ampliamento della superficie utile lorda esistente fino alla concorrenza del 20%..

Art.10 Interventi ammessi ed esclusi nelle aree inedificabili e nelle aree ad edificabilità limitata e controllata.

Gli interventi ammissibili e l'utilizzazione delle aree inedificabili di cui ai punti 1, 2, 3, penultimo comma art. 7 delle presenti norme, sono disciplinate nel modo seguente:

- 1) aree libere **a verde privato inedificabile** ~~intercluse e marginali~~, possono essere utilizzate per la conservazione dello stato di natura e per le coltivazioni agricole; e' ammessa la realizzazione di aree a verde privato o consortile, nonché la formazione di parcheggi privati in aggiunta alle quantità minime prescritte; sono esclusi la coltivazione industriale dellegno ed ogni intervento di costruzione ivi comprese le recinzioni in muratura;
- 2) aree per fasce e zone di rispetto, in relazione alla tipologia del vincolo e alla destinazione d'uso dell'area e degli edifici interessati, sono consentiti i seguenti tipi di intervento:
  - a) fasce di rispetto stradale, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, parcheggi pubblici, opere ed impianti infrastrutturali per la trasformazione e il trasporto dell'energia e per le reti di pubblici servizi; puo' essere inoltre consentita a titolo precario, la realizzazione di nuovi impianti per la distribuzione di carburante, da localizzare ad una distanza minima da curve ed incroci pari almeno a metri 500. Per quanto riguarda le preesistenze ove si tratti di aree ed edifici di tipo D1, E, per la parte ricompresa in dette fasce, sono consentiti i soli interventi a carattere manutentivo quali la manutenzione ordinaria e straordinaria, la limitata ristrutturazione interna, il restauro e il risanamento conservativo, con esclusione

~~di ogni ampliamento; ove si tratti, invece, di aree ed edifici di tipo E1, ad uso residenziale e non, oltre gli interventi a carattere manutentorio di cui sopra, sono consentiti, per una sola volta, ampliamenti non superiori al 20% del volume preesistente, esclusivamente per sistemazioni igieniche tecniche; detti ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare; Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada, per gli edifici ricadenti all'interno della fascia di rispetto stradale non è consentito costruire, ricostruire o ampliare, lateralmente alle strade edificazioni di qualsiasi tipo e materiale; in quanto inedificabili ai sensi dell'art.16 comma 1 lettera b) del DL 30.04.1992 n.285 ( Nuovo Codice della Strada) e dell'art.26 comma2) del DPR 16.12.1992 n.495 e s.m.i. ( Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada)~~

- b) fasce di rispetto delle strade panoramiche e di fruizione del paesaggio, sono stabilite in ml.100 entro i quali nuove costruzioni ammesse in zone agricole non dovranno superare nel loro punto più elevato(colmi delle coperture ) la quota del piano stradale e dovranno avere manto di copertura in laterizio.  
Nuove costruzioni in zone residenziali sono ammesse ad un solo piano fuori terra, con altezza massima di ml.4.50, con tipologia a cortina continua, tetto a due falde nelle forme tradizionali, manto di copertura in coppi alla piemontese e murature esterne intonacate e tinteggiate.  
In tali ambiti non sono consentiti movimenti di terra, ne' la formazione di recinzioni e muri di sostegno che realizzino quinte visive. Per la recinzione delle proprietà sarà consentita la semplice rete metallica su pali e la formazione di siepe sempreverde o a foglia caduca.
- c) fasce di rispetto dei corsi d'acqua, oltre la conservazione dello stato di natura e le coltivazioni agricole, sono ammessi interventi per la realizzazione di: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione a verde, parcheggi pubblici, attrezzature sportive connesse con gli specchi d'acqua; per gli edifici preesistenti con destinazioni d'uso in atto sono ammessi gli interventi a carattere manutentorio descritti per le fasce di rispetto stradale;
- d) zone di rispetto dei cimiteri, sono ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, il restauro e risanamento conservativo con esclusione di ogni aumento volumetrico degli edifici esistenti; e' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati;
- e) fasce di rispetto per impianti di depurazione e similari, nella misura stabilita dal successivo art. 11 delle presenti norme, e' fatto esplicito riferimento a "Criteri e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lettere b), d) ed e) della legge 10 maggio 1976, n. 319 recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento" (S.O.G.U.) n. 48, 21/2/77), oltre la conservazione dello stato di natura e' ammessa la coltivazione industriale del legno;
- 3) aree di salvaguardia dei "monumenti" sono ammessi interventi per la conservazione dello stato di natura e delle colture; per quanto riguarda gli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di limitata ristrutturazione interna, nonché di restauro e risanamento conservativo, con esclusione di aumenti volumetrici; e' fatta eccezione per i solo edifici destinati alla residenza rurale per i quali e' consentito, per una sola volta, ampliare la superficie utile netta residenziale limitatamente al recupero delle parti rustiche esistenti; sono esclusi la coltivazione industriale del legno ed ogni intervento di nuova costruzione, ivi comprese le recinzioni in muratura o in prefabbricato di cemento o che possano

comunque formare "quinte" consistenti. A garanzia che gli interventi ammessi siano compatibili con la salvaguardia del contesto ambientale del "monumento", il rilascio delle relative autorizzazioni o concessioni e' subordinato a parere positivo della commissione regionale di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77.

Gli interventi ammissibili e l'utilizzazione delle aree ad edificabilità limitata e controllata di cui ai punti 4 e 5 penultimo comma art. 7 delle presenti norme, sono disciplinati nel modo seguente:

- 4) aree di salvaguardia dell'immagine paesaggistica dei nuclei storico-ambientali, sono fissate per i diversi tipi di aree ricomprese tra il limite dell'area di salvaguardia stessa e le aree di tipo A, le seguenti prescrizioni e limitazioni dell'edificabilità:
- aree di tipo B e C, per eventuali interventi di ricostruzione e per le nuove costruzioni e' prescritta la tipologia a cortina, altezza massima misurata alla gronda 6,00 ml.;
  - aree di tipo E, sono consentiti gli interventi descritti al punto 3 precedente ed inoltre:
    - a) per le sole aziende che comprendono esclusivamente appezzamenti ineditati, tutti integralmente ricompresi in dette aree di salvaguardia, nuove residenze rurali con indice di densità fondiaria pari a 0,01 mc/mq e nuovi fabbricati produttivi con rapporto di copertura pari al 20%;
    - b) per i fabbricati esistenti sono ammessi ampliamenti fino alla concorrenza del 30% della superficie utile esistente destinata alla residenza (sempre nel rispetto degli indici di densità fondiaria che attengono ai vari appezzamenti, fermo restando che per gli appezzamenti ricompresi in area di salvaguardia l'indice e' di mc/mq 0,01) e fino al 100% della superficie coperta da fabbricati produttivi, nel rispetto del rapporto di copertura del 20%, con un ampliamento massimo consentito di 100 mq.

Tutti gli interventi dovranno essere conformi alle norme specifiche di cui agli articoli 14 e 15 delle presenti norme, l'altezza massima misurata alla gronda per i nuovi edifici e le parti di fabbrica aggiunte non dovrà superare i 6 ml.;

~~5) aree di salvaguardia idrogeologica, ricomprendenti le aree classificate nella tav. 0.1.2. dell'allegato tecnico n.1: 1, zone con frane in atto o ad alto rischio ... e 2, zone potenzialmente dissestabili, fino all'approvazione dei vincoli idrogeologici di competenza del Piano Territoriale del Comprensorio (fermo restando che fino a tale data rimangono in vigore i vincoli esistenti ex R.D. 3267/23 soggetti alle disposizioni di cui all'art. 30 L.R. 56/77) si applicano le seguenti prescrizioni e limitazioni:~~

- ~~a) i progetti relativi agli interventi di nuova edificazione ed infrastrutturazione, ivi comprese le strade al servizio dell'agricoltura, debbono essere corredati di elaborati di analisi e fattibilità conformi al D.M. 21 gennaio 1981, redatti da esperti con specifica competenza quali: laureati in geologia e ingegneria; tali elaborati dovranno comprendere il rilievo geologico-geomorfologico alle scale 1 : 1.000 o 1 : 500 con particolare riferimento alla definizione delle caratteristiche litologiche e di giacitura delle formazioni affioranti, alla valutazione quantitativa e qualitativa delle coperture di materiali incoerenti, sia nelle aree di pianura che nei pendii, alla individuazione dei caratteri idrogeologici e litostatici da perseguire, se ritenuto indispensabile dall'esperto estensore, anche mediante~~

~~indagini geofisiche o sondaggi penetrometrici diretti, e dovranno essere estesi anche alle aree immediatamente adiacenti a quelle interessate dall'intervento;~~

~~b) i progetti ricadenti in aree classificate "zone con frane in atto ..." dovranno inoltre essere preventivamente autorizzati dal Presidente della Giunta Regionale;~~

~~c) la superficie coperta massima ammissibile per la realizzazione di nuovi fabbricati indipendentemente dalla destinazione d'uso, e' limitata a 500 mq.~~

~~Gli elaborati specifici di cui al precedente punto a) sono altresì richiesti in tutto il territorio intercomunale per le opere infrastrutturali viarie (anche ad esclusivo servizio dell'agricoltura se ricadenti in aree ad acclività accentuata classe 1 tav. o.1.1.1. allegato tecnico n.1 ), nonché per i bacini di irrigazione; per quest'ultimo impianto, se l'invaso e' superiore a 1.000 mc., e' altresì prescritta la preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.~~

~~Non e' consentita inoltre la pratica di arature profonde e di arature "dritto chino", che possono, specie se associate a modificazioni dell'orografia, produrre aggravamento delle condizioni di vulnerabilità dei versanti.~~

- 5) *Aree boscate*  
*Sono individuate sulle tavole n.°2, 3fa e 3fb rispettivamente alle scale 1:5.000 e 1:2.000 le aree per le quale vige la necessità di valorizzazione, conservazione e riqualificazione ai sensi dell'art.21.1 del PTP. e secondo le indicazioni dell'art.19 comma 2 della l.r 4/2009.*
- 6) *Aree vincolate ai sensi del D..Lgs. 22 gennaio 2004 n.°42*  
*Riguardano le zone boscate e le zone di rispetto dei corsi d'acqua pubblici ( rio Garriano). Dette aree sono evidenziate nelle tavole n:°2 3fa e 3fb rispettivamente alle scale 1:5.000 e 1:2.000. Nelle zone boscate gli interventi sono normati dall'art.142 comma 1 lettera g) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.°42 mentre nelle aree di salvaguardia dei corsi d'acqua pubblici gli interventi sono normati dall'art.142 comma 1 lettera c) del D.Lgs. 22 gennaio 2004 n.°42.*
- 7) *Colture specializzate vigneti DOC e DOCG*  
*Le aree destinate a coltivazione della vite, quando questa sia produttrice di uve classificate DOC e DOCG dovranno essere mantenute all'attività agricola secondo le prescrizioni dell'art.25 della L.R. 56/77 in attuazione all'art.11 del PTR; la nuova edificazione, per i soggetti aventi titolo, dovrà avvenire al di fuori delle porzioni di territorio oggetto di effettiva coltura specializzata*

art. 11 Strade e relative fasce di rispetto, distanze da osservare e caratteristiche dimensionali; altre fasce e zone di rispetto.

Le indicazioni grafiche relative a nuove strade o a rettifiche di quelle esistenti possono essere modificate, in sede di progettazione esecutiva, senza che ciò si configuri come variante di piano regolatore.

Lungo le strade statali, provinciali e comunali, aventi funzioni di collegamento tra i centri abitati, gli accessi e le derivazioni possono essere realizzate solo dove espressamente indicato.

Gli interventi ammissibili, che debbono in ogni caso rispettare tutte le disposizioni vigenti poste a tutela delle strade e della circolazione, sono esclusivamente quelli definiti al precedente art. 10.

Le planimetrie di P.R.G.I. riportano le principali strade veicolari extraurbane le relative fasce di rispetto conformi al D.L. 30.4.1992 n. 295 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495, che stabiliscono le seguenti distanze da osservare fuori dai centri abitati, nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni e negli ampliamenti:

- strade di tipo A .....ml. 60,00  
(autostrade di qualunque tipo)
- strade di tipo B .....ml. 40,00  
(strade di grande comunicazione)
- strade di tipo C  
(strade statali minori, provinciali e ml. 30,00 comunali con sede maggiore o uguale a 10,50 ml.)
- strade di tipo D ..... ml. 20,00  
(altre strade provinciali e comunali).

Il territorio intercomunale e' interessato soltanto da strade di tipo F; tutte le strade veicolari extraurbane anche se non espressamente individuate nelle tavole grafiche ai fini delle distanze minime da osservare, sono da considerare di tipo "D".

Per le strade pubbliche a servizio esclusivo dell'attività agricola le distanze da osservare sono di 6 ml..

In corrispondenza degli incroci sono prescritte maggiori distanze come stabilito dall'art. 5 D.M. 1404/68.

Per il dimensionamento di dette strade extraurbane e' fatto riferimento alle tipologie previste dalle norme italiane (CNR B.U, parte IV - norme tecniche 28/3/1973), con l'avvertenza che per le strade di tipo C si assumono le sezioni D2 - E1, per le strade di tipo D di assumono le sezioni A2 - B.

Le sezioni e le caratteristiche delle sedi stradali urbane sono stabilite come segue:

- a) strade pedonabili e ciclabili, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede 2 - 4 ml.;
- b) strade veicolari al servizio di insediamenti non esclusivamente rurali fino a 10 abitazioni o di attività produttive e/o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, dotate di piazzuole di sosta e manovra, larghezza della sede 4-6 ml.;
- c) strade veicolari al servizio di complessi di maggiori dimensioni, pavimentate ed illuminate, larghezza della sede 6-10 ml..

Il P.R.G.I. individua inoltre le strade panoramiche e di fruizione del paesaggio per le quali viene stabilita una fascia di rispetto di 100 ml. entro la quale, eventuali nuove costruzioni ammesse dovranno rispettare le prescrizioni esecutive contenute all'art. 10, punto 2, lettera b) delle presenti norme.

In conformità a quanto stabilito dagli artt. 27 e 29 L.R. 56/77, il P.R.G.I. individua inoltre, stabilendone in normativa e/o graficamente le dimensioni, le seguenti fasce e zone di rispetto:

- a) fasce di rispetto delle ferrovie, sono stabilite in ml. 30 come prescritto dall'art. 49 D.P.R. 753/80, fatte salve distanze minori per le aree di tipo B, C e D, da applicare secondo l'art. 60 D.P.R. citato;
- b) fasce di rispetto dei corsi d'acqua, sono individuate nelle tavole grafiche le fasce dei corsi d'acqua principali, fissate in ml. 100 misurati dalla sponde; sono fissate in normativa le fasce dei corsi d'acqua minori (rii) in misura pari a metri venticinque da misurare dall'asse;

Le fasce di rispetto dei torrenti Rotaldo e Grana sono fissate inderogabilmente in ml. 150.

- c) zone di rispetto dei cimiteri sono individuate nelle tavole grafiche con profondità variabile da un minimo di ml. 75 ad un massimo di ml. 150;
- d) fasce di rispetto per impianti di depurazione e similari, sono stabilite in normativa nelle misure seguenti:
  - per impianti di depurazione e per altri impianti di trattamento quali fosse settiche tipo IMHOFF = ml.100.

Per impianti già realizzati, per i quali le suddette dimensioni minime non possono essere rispettate, dovranno essere adottati accorgimenti sostitutivi quali barriere verdi, pannelli di sbarramento, o al limite, ricovero degli impianti in spazi chiusi.

Nuovi impianti di trattamento non potranno in alcun caso essere realizzati a distanza da abitazioni esistenti inferiore a quelle sopra indicate.

Gli interventi ammissibili in dette fasce e zone sono esclusivamente quelli definiti al precedente art. 10.

### **Art. 11bis RECINZIONI**

*le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto all'interno degli abitati, nelle forme e modi tradizionali; per la recinzione delle proprietà e' da preferire in ogni caso la semplice rete metallica con formazione di siepe sempreverde (es. lauro, lauro ceraso, agrifoglio ecc.) o a foglia caduca (es. biancospino, pirus, carpino ecc.); eventuali recinzioni a giorno in profilati di ferro saranno di disegno semplice e avranno zoccolatura di altezza non superiore a 50 cm.; in tutto il territorio comunale e' vietato realizzare recinzioni in manufatti di cemento e similari;*

*Le recinzioni in area agricola in realizzabili con d.i.a. e/o SCIA dovranno essere realizzate nel rispetto della tradizione locale e nell'osservanza delle disposizioni del Nuovo Codice della Strada in materia di distanze da tenere dal ciglio stradale ( art. 26, punti 4 e segg. del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada approvato con Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285 modificato dal Decreto Legislativo 10 settembre 1993, art. 26, punti 4 e segg.). In particolare si raccomanda l'uso di manufatti a giorno (reti metalliche o simili senza bauletto in cls.) nel caso di recinzioni di preesistenti edifici in aree definite a rischio di esondazione, anche a bassa energia o comunque nelle quali i manufatti non debbano costituire in alcun modo possibile ostacolo al deflusso delle acque in caso di piena.*

Art. 12            Distanze dai cigli stradali (DS),  
                      distanze dai confini (DC),  
                      distanze dagli edifici (DE).

Le distanze di cui al presente articolo si applicano fatte salve diverse indicazioni delle tavole grafiche "Sviluppi delle aree urbanizzate ed urbanizzande" alla scala 1 : 2.000 e "Sviluppi dei nuclei storico-ambientale" alla scala 1 : 1.000, nonché le indicazioni più specifiche delle norme dettate per gli "ambiti" a strumento urbanistico esecutivo.

Per tali distanze sono fissati, in relazione al tipo di area ed edificio e al tipo di intervento, i seguenti criteri e misure minime:

- a) aree ed edifici di tipo A  
    restauro e risanamento conservativo, interventi di ristrutturazione:

- DS= secondo allineamenti esistenti;  
 DC= esistenti  
 diminuite di eventuali aggiunte;  
 DE= esistenti diminuite di eventuali aggiunte;  
 - demolizione e ricostruzione:  
 DS= secondo allineamenti esistenti;  
 DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5.00 ml. negli altri casi.  
 DE= 0,00 ml., 10,00 ml.;
- b) aree ed edifici di tipo B  
 - ristrutturazione senza e con aumento di volume, ampliamenti:  
 DS= secondo allineamenti esistenti;  
 DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, secondo allineamenti esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, 5.00 ml  
 DE= esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 10.00 ml.
- c) aree ed edifici di tipo C  
 DS= 5,00 ml.  
 DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5.00 ml. negli altri casi.  
 DE= 10,00 ml.;
- d) aree ed edifici di tipo D  
 - ristrutturazione senza e con aumento di superficie coperta, ampliamenti:  
 DS= esistenti, ovvero 10,00 ml.; (o)  
 DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, esistenti, ovvero se diverse da quelle esistenti, almeno 5.00 ml.  
 DE= esistenti, ovvero, se diverse da quelle esistenti, almeno 10.00 ml.  
 - nuove costruzioni:  
 DS= 10,00 ml.; (o)  
 DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5.00 ml. negli altri casi;  
 DE= 10,00 ml.;
- (o) tali DS si applicano dalle strade pubbliche di distribuzione previste dal P.R.G.I. all'interno delle "zone" produttive;
- e) aree ed edifici di tipo E  
 - restauro, risanamento conservativo, ristrutturazioni interna, senza aumenti di volume:  
 DS, DC, DE, = esistenti  
 - ampliamenti (per le parti aggiunte), nuove costruzioni ed impianti:  
 DS= secondo norme specifiche relative alle distanze dalle strade (fasce di rispetto);  
 DC= 0,00 ml. se preesistono costruzioni a confine, 5,00 ml. negli altri casi;  
 DE= 10,00 ml.; (o)
- (o) nel caso specifico di edifici destinati a ricovero per animali (quali locali per pollicoltura e coniglioltura, stalle per bovini, caprini ed ovini porcilaie, maneggi ) od impianti funzionali all'attività agricola che possano dar luogo a molestia, si applica inoltre per detti edifici ed impianti la distanza minima di ml. 50 da edifici destinati ad abitazione:  
 per le porcilaie tale distanza si applica anche all'abitazione del titolare o del conduttore.

Per quanto riguarda le distanze di cui alle precedenti lettere a), b), c), d) sono consentite misure minori di quelle stabilite esclusivamente nel caso di insiemi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi corredati di progetto planovolumetrico (elaborato n. 5 di cui all'art. 39 L.R. 56/77).

Le distanze DC di cui alle lettere a), b), c), e) non si applicano per bassi fabbricati, che possono in ogni caso essere realizzati a confine.

Art. 13           Parcheggi privati e norme per l'utilizzazione della superficie fondiaria.

Nelle superfici fondiarie di pertinenza dei nuovi edifici e degli edifici da ristrutturare debbono essere individuati e previsti i seguenti spazi privati attrezzati:

- a) aree per parcheggi privati ai sensi e nella misura fissata dall'art. 18 L. 765/67, pari a 1 mq. ogni 10 mc., ovvero pari a 1 mq. ogni 7 mq. di superficie, lorda di solaio per le costruzioni destinate ad attività produttive.
- ~~b) aree per parcheggio comprensive degli spazi per la manovra degli autoveicoli, per gli insediamenti commerciali di oltre 400 mq. di superficie di vendita da prevedere in relazione al tipo di insediamento e comunque almeno nella misura minima del 20% della superficie di vendita; l'area a parcheggio e' richiesta altresì per tutti i nuovi insediamenti commerciali di entità inferiori ai 400 mq. nella stessa misura del 20% della superficie di vendita, con una dotazione minima di 20 mq.;~~
- b) aree per parcheggio comprensive degli spazi per la manovra degli autoveicoli per gli insediamenti commerciali da definirsi secondo la L.R. 28/89 e DCR n.59-10831 del 24 marzo 2006 e s.m.i.*
- c) spazi alberati e sistemati a verde nelle misure seguenti:
  - 3 mq. ogni 90 mc. di volume costruito, ricostruito, ristrutturato a destinazione residenziale;
  - almeno il 10% della superficie fondiaria per gli edifici commerciali e produttivi.

Le aree per parcheggio di cui alle lettere a), e b) potranno essere individuate anche nel corpo degli edifici interessati, ovvero, in appositi edifici a se' stanti.

In particolare, parcheggi completamente interrati, purché la loro realizzazione sia compatibile (specie per quanto riguarda la formazione delle rampe d'accesso) con la sistemazione degli spazi esterni, sono sempre consentiti nelle pertinenze degli edifici di tipo A2, A3, A4, A5, C, B1, B2, E.

Le quantità minime di aree di cui alle precedenti lettere a), b), c) non potranno, in ogni caso, essere localizzate, all'interno delle fasce di rispetto della viabilità.

*AREE A PARCHEGGIO previste all'interno di ogni area edificabile dovranno garantire una percentuale pari al 50% della superficie con grado di permeabilità pari a 1-10 Ksat.*

Il progetto di sistemazione di tali spazi fa parte degli allegati tecnici alla domanda di permesso di costruire.

Art. 14           Beni culturali ambientali da salvaguardare e norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio



Ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 il P.R.G.I. individua nelle tavole grafiche i seguenti beni ambientali da salvaguardare:

- 1) i nuclei storico-ambientali costituiti dall'insieme continuo delle aree di tipo A, come definite all'art. 7 delle presenti norme, e le relative aree intercluse per i servizi e la viabilità;
- 2) i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici rurali e civili individuati nelle tavole grafiche alla scala 1 : 2.000 quali edifici di interesse storico-architettonico ed edifici di interesse architettonico-ambientale,

e disponendo altresì, in funzione dell'importanza paesaggistica dei nuclei di cui al punto 1), e in funzione dell'importanza architettonica del "monumento" isolato di cui al punto 2), adeguate fasce di salvaguardia (punti 4 e 3 art. 7 su citato).

Nei nuclei e negli ambiti di cui ai punti 1) e 2) precedenti e' vietato modificare i caratteri della trama viaria ed edilizia e i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Gli interventi ammessi dovranno pertanto in primo luogo realizzare il restauro conservativo delle preesistenze segnalate o comunque emergenti da una più' attenta ed approfondita lettura del contesto direttamente interessato.

A tal fine, i relativi progetti di recupero, dovranno essere sempre corredati da una documentazione dello stato di fatto adeguata all'importanza dell'edificio o dell'insieme edilizio (rilievi accurati, esterni ed interni, alla scala almeno 1 : 100, riprese fotografiche specifiche e dell'intorno ambientale in cui e' inserito l'oggetto dell'intervento) e da una relazione delle vicende anteriori, con segnalazione di eventuali vincoli ai sensi del D.L. 29.10.1999 n.°490.

In particolare, per i nuclei di cui al punto 1), gli interventi dovranno rispettare le specifiche indicazioni delle tavole di P.R.G.I. "Sviluppi dei nuclei storico-ambientali", sempre prevalenti sulle prescrizioni generali stabilite dall'art. 9 delle presenti norme.

Il P.R.G.I., inoltre, a tutela dei valori paesaggistici diffusi nell'intera area, che risulta ricompresa tra i beni culturali ed ambientali segnalati nello schema di Piano Territoriale, detta le seguenti norme di carattere generale:

- a) in tutto il territorio del comune gli interventi edilizi ed infrastrutturali debbono attuarsi nel rispetto del contesto paesaggistico in cui si inseriscono: a tal fine, gli allegati tecnici alla domanda di permesso di costruire o autorizzazione debbono comprendere un'esauriente documentazione dello stato di fatto e di progetto (sezioni prolungate a monte e a valle in cui siano evidenziati i profili esistenti e quelli previsti, fotografie di insieme e, per gli interventi più' impegnativi, fotomontaggi), nonché il progetto di sistemazione dell'area di pertinenza con indicazione delle essenze arboree; per gli interventi di nuova costruzione e di ampliamento dovranno essere mantenute le quote del terreno attuale, con eventuali lievi variazioni del profilo del suolo contenute tra + o - 1 ml., che comunque prevedono la compensazione tra scavo e riporto.
- b) e' vietato produrre alterazioni dell'orografia che richiedano la formazione di muri di sostegno: lievi rimodellazioni del suolo sono consentite solo con formazione di "scarpe" in terra;  
*E' consentita, previa documentata necessità, la realizzazione di muri di sostegno solo nel concentrico storico, ove la particolare conformazione urbanistica, (vie strette, dislivelli molto accentuati) non consente interventi diversi, a condizione che i predetti muri vengano successivamente rivestiti con mattoni e mascherature a verde.*
- c) per il rifacimento di muri di sostegno esistenti il paramento esterno dovrà essere realizzato in blocchi o pietre di tufo o mattoni del tipo vecchio, lavorati faccia vista.

- ~~d) le recinzioni con muri ciechi sono ammesse soltanto all'interno degli abitati, nelle forme e modi tradizionali; per la recinzione delle proprietà e' da preferire in ogni caso la semplice rete metallica con formazione di siepe sempreverde (es. lauro, lauro ceraso, agrifoglio ecc.) o a foglia caduca (es. biancospino, pirus, carpino ecc.); eventuali recinzioni a giorno in profilati di ferro saranno di disegno semplice e avranno zoccolatura di altezza non superiore a 50 cm.; in tutta l'area e' vietato realizzare recinzioni in manufatti di cemento e similari;~~
- e) gli interventi edilizi di recupero delle preesistenze dovranno essere condotti usando le tecniche ed i materiali di tipo tradizionale; gli interventi di nuova costruzione, pur evitando forme puramente imitative, dovranno organicamente integrarsi nel contesto paesaggistico, evitando l'uso di materiali e tecniche del tutto estranee alle tradizioni locali.

Art. 15 Particolari prescrizioni esecutive per gli interventi nei nuclei storico ambientali, nei nuclei minori segnalati, nei complessi ed edifici isolati di interesse storico architettonico e architettonico ambientale.

Gli elaborati di progetto relativi agli edifici ricadenti negli ambiti oggetto del presente articolo, fermo restando quanto già prescritto dal precedente art. 14, dovranno essere completi di ogni indicazione grafica o scritta (legende dei disegni architettonici, schemi, relazioni, ecc.) in modo da consentire la più attenta valutazione del metodo e dei criteri seguiti nella progettazione, ed in particolare, ove si tratti di interventi di restauro, per quanto riguarda:

- 1) il consolidamento, la sostituzione di parti anche non strutturali e di finitura dell'organismo edilizio, con strutture, forme e materiali aventi i requisiti conformi a quelli originali e comunque organicamente integrabili alle preesistenze da conservare;
- 2) il riuso degli spazi, che deve essere conforme ai caratteri tipologici, formali, strutturali degli spazi medesimi da conservare.

Per i vari tipi di intervento, diversi dal restauro, ammessi nelle aree di tipo A dovranno altresì essere rispettate le seguenti prescrizioni di carattere formale e di uso dei materiali:

- a) le facciate degli edifici, verso spazi pubblici e privati, dovranno integrarsi per dimensione, proporzione e modulazione delle aperture e di ogni altro elemento di scansione, uso dei materiali, alle preesistenze di carattere storico-artistico o ambientale in diretto rapporto visuale o comunque facenti parte del contesto urbanistico-edilizio;
- b) le coperture saranno di norma a falde in coppi alla piemontese con esclusione di manufatti vari in fibrocemento, laminati plastici, lamiera ondulate e similari, e dovranno uniformarsi per forma, pendenze ecc., a quelle tradizionali valide. Gli sporti delle coperture dovranno di norma essere realizzati in forma di pantalone con orditura a vista costituita da "smezzole" o travetti uso trieste e listelli o tavole da cantiere di larghezza minima pari a 15 cm. opportunamente distanziate, oppure in semplice soletta di cls armato a vista, avente la stessa pendenza della falda, spessore 10-12 cm. tagliata all'estremità secondo un piano verticale, oppure in forma di cornicione sagomato con esclusione di mensole e contraffazioni stilistiche: nei primi due casi la misura della sporgenza non potrà superare i 50 cm., nel terzo caso non potrà superare i 30 cm.; il canale di gronda, sempre aggettante ed in vista rispetto al cornicione, sarà in lamiera con sagoma semicircolare, i pluviali, se in vista saranno pure in lamiera con sezione circolare; eventuali parti di copertura piana a terrazzo praticabile sono ammesse limitatamente ai casi di comprovata necessità in funzione della completa usabilità della volumetria esistente o prevista;

- c) eventuali nuovi balconi verso spazi privati o da sostituire a balconi esistenti non conformi, saranno realizzati in lastre di pietra su mensole pure in pietra o in cls. a vista o in ferro; tali balconi potranno avere larghezza fino a ml.2,20, ovvero essere costituiti da balconata continua estesa a tutta la facciata, e potranno sporgere dal filo di questa di ml. 1; se realizzati all'esterno delle aree di tipo A potranno essere costituiti, oltre che da lastre di pietra, da solette piene in cls. a vista di spessore finito, comprensivo della pavimentazione, non superiore a 12 cm.; in ogni caso le relative ringhiere dovranno essere in ferro pieno a semplice bacchette verticali diritte (tondo o quadro) con correnti orizzontali di piatto, senza alcuna lavorazione decorativa;
- d) i serramenti saranno in legno con eventuali persiane pure in legno o ad ante piene nelle forme tradizionali locali, con esclusione di parti metalliche in vista con lavorazioni decorative; per gli edifici suscettibili di intervento di ristrutturazione, ricostruzione e per le nuove costruzioni e' ammesso l'uso di serramenti in alluminio preverniciato. Eventuali grate di protezione saranno in ferro a disegno semplice, senza decorazioni o lavorazioni particolari; Relativamente agli edifici presenti nelle aree omogenee di tipo A sono consentiti esclusivamente serramenti in legno, laccati o verniciati al naturale e tipologicamente affini ai serramenti preesistenti.
- e) le tecniche, i materiali, le opere di finitura dovranno coordinarsi con quelli validi del contesto ambientale: pertanto gli intonaci saranno del tipo a civile con rasatura in malta con calce gialla (es. tipo "Gennari") ovvero tinteggiati; le zoccolature alte non più di 60 cm. dovranno essere realizzate in lastre di pietra dei tipi tradizionalmente usati, sono vietati gli zoccoli costituiti da piccole pezzature a più corsi. Le porte e le finestre dovranno essere realizzate senza cornici in pietra o marmo, ma con stipiti ed architravi semplicemente intonacati; i davanzali esterni potranno essere in pietra non levigata o lucidata, oppure in cls. armato (spessore 6 cm. circa) a vista o tinteggiato o intonacato. Eventuali elementi di protezione di porte e finestre dalle intemperie potranno essere realizzati con l'impiego di lastre di luserna posate su mensole in ferro o piccola orditura in coppi su mensole in legno. I materiali di finitura interna e degli spazi comuni dovranno essere coerenti con quelli prescelti per le finiture esterne. Materiali quali l'alluminio anodizzato, i laminati plastici e similari, non potranno in nessun caso essere utilizzati per realizzare cancelli, portoni su corte o su strada.

Per garantire l'esatta rispondenza delle opere realizzate ai progetti, gli elaborati grafici dovranno essere corredati di particolari costruttivi con indicazione specifica dei materiali che verranno utilizzati.

Per le coloriture di intonaci, serramenti, ed ogni altro elemento delle costruzioni ivi comprese le recinzioni dell'area di pertinenza dovranno essere predisposte in cantiere opportune campionature da realizzare sulla base di apposite mazzette-colori da richiedere all'Ufficio Tecnico comunale: l'applicazione delle coloriture *e' subordinata alle prescrizioni di cui all'art.6 del DPR.380/01*

Le prescrizioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), d), e), e quelle inerenti le coloriture si applicano inoltre agli interventi ammessi nelle aree di tipo B1, C, E, (~~residenze rurali~~), ~~E2, E3~~, nonché nelle aree di salvaguardia dei "monumenti" e dei nuclei storico-ambientale di cui ai punti 3) e 4) art. 10 delle presenti norme; le disposizioni inerenti le coloriture si applicano anche nelle aree di tipo B2 e D.

Art. 16            Zone di recupero

Il P.R.G.I. individua gli insiemi di aree di tipo A1, A2, A3, B1, E, quali parti del territorio dove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi volti alla conservazione e/o alla migliore utilizzazione di aree ed edifici.

In tali insiemi di aree ed edifici, definiti "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti dell'art. 27 e seguenti, L. 457/78, l'Amministrazione comunale, in sede di formulazione del programma di attuazione, con apposita deliberazione, potrà individuare le aree o i singoli edifici per i quali il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla formazione di un piano di recupero, nelle forme e con le procedure di cui all'art. 28, L. 457/78.

Per gli immobili compresi nelle aree soggette a tale obbligo, fino all'approvazione del piano di recupero, sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria.

Per gli immobili, aree ed edifici, compresi in zona di recupero, ma non assoggettati a piano di recupero, o per i quali sia decorso il termine di cui al 3 comma art. 28, L. 457/78, sono consentiti gli interventi edilizi stabiliti per ciascun tipo di area dall'art. 9, nel rispetto delle disposizioni di cui agli artt. 14 e 15 precedenti.

Gli interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia, qualora riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziali, purché siano disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del comune e a spese del richiedente, mediante il quale, il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

In dette zone di recupero, inoltre, ai fini della conservazione o restauro degli elementi architettonici isolati, della conservazione o restauro degli edifici emergenti per l'interesse storico-artistico aventi destinazione prevalentemente residenziale, ove dette operazioni richiedano l'impiego di materiali e tecniche non usuali (sovrastutture e strutture in legno, volte in muratura, ecc.) le Amministrazioni comunali possono in applicazione dell'art. 12, L. 10/77:

- a) esonerare il concessionario dalla corresponsione del contributo di cui all'art. 6, L. 10/77, ove dovuto, in ragione del costo documentato degli interventi e fino alla concorrenza massima dell'80% del contributo medesimo;
- b) contribuire, in quota parte, alla spesa di conservazione e restauro sostenuta dal concessionario per interventi non soggetti al contributo di cui sopra.

Le modalità di applicazione del disposto di cui al precedente comma sono definite con apposita deliberazione del Consiglio Comunale in base ai seguenti criteri:

- a) agli alloggi debbono essere destinati alla residenza permanente di popolazione iscritta nei registri anagrafici dei comuni consorziati;
- b) eventuali parti di fabbricato a destinazione non abitativa debbono essere adibiti ad uso pubblico e/o condominiale;
- c) il concessionario o i concessionari debbono avere reddito dichiarato non superiore a quello stabilito dalla lettera b, art. 20, L. 10/77 per gli assegnatari di abitazioni costruite dai comuni o dagli Istituti Autonomi Case Popolari.

Art. 17 Utilizzazione degli indici fondiari e degli ampliamenti percentuali.

Ai fini della corretta utilizzazione degli indici fondiari (di fabbricabilità e di rapporto di copertura) le aree di pertinenza degli edifici debbono ritenersi vincolate in modo che, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, dette aree non possano più per le parti già completamente edificate, essere considerate per eventuali ulteriori edificazioni. Pertanto, i proprietari degli immobili interessati, contestualmente alla richiesta del certificato di abitabilità, dovranno presentare apposito atto nel quale risultino individuate le aree utilizzate ai fini del calcolo del volume edificando, o della superficie coperta e della superficie utile netta, e il loro asservimento agli edifici preesistenti e a quelli realizzati.

In analogia a quanto sopra, ai fini di garantire che gli ampliamenti percentuali consentiti dalle presenti norme siano realizzati una sola volta, i proprietari degli immobili interessati dovranno presentare apposito atto dal quale risulti che la possibilità di ampliamento è stata completamente utilizzata e, quindi, che l'edificio non è ulteriormente ampliabile, ovvero che detta possibilità è stata utilizzata solo in parte e, quindi, che l'edificio è ulteriormente ampliabile fino alla concorrenza della quantità residua.

Le eventuali possibilità edificatorie residue, sia efferenti aree libere non completamente asservite, sia afferenti edifici ampliabili, oltre che essere utilizzate per nuove edificazioni o per ampliare ulteriormente gli edifici interessati, possono essere "trasferite" da un punto all'altro della stessa cellula edilizia o da una cellula all'altra: nel primo caso l'operazione è consentita ove tutti gli edifici ricompresi nella cellula edilizia interessata siano oggetto di un unico progetto architettonico unitario; nel secondo caso l'operazione è consentita ove le cellule edilizie interessate (cedente e ricevente) siano comprese in un unico ambito, già delimitato o da delimitare, soggetto a formazione preventiva di strumento urbanistico esecutivo ed esteso ad un numero intero di cellule appartenenti allo stesso isolato.

La norma di cui sopra non si applica per le aree di tipo E, già regolamentate in modo specifico dall'art. 25 L.R. 56/77.

Gli edifici esistenti alla data di adozione del presente P.R.G.I. implicano l'asservimento di un'area proporzionale alla loro volumetria e/o alla loro superficie coperta e/o alla loro superficie utile netta, secondo i corrispondenti indici fondiari: sino ad una quantità pari all'intera superficie fondiaria di pertinenza come definita al punto 2, art. 6 delle presenti norme e/o come delimitata nelle tavole di progetto.

Le amministrazioni comunali, oltre ottemperare a quanto disposto dall'art. 25, L.R. 56/77, provvederanno ad un aggiornamento continuo dello stato di utilizzazione edilizia, localizzando su apposite carte alla scala catastale e sulle tavole di progetto del P.R.G.C. gli interventi concessionati e la relativa area di pertinenza già completamente edificata; detta operazione verrà compiuta al momento del rilascio del certificato di abitabilità o usabilità degli edifici interessati. Sulle stesse carte verranno altresì localizzati gli ampliamenti percentuali, indicando opportunamente, nei casi in cui la possibilità edificatoria consentita è stata utilizzata solo in parte, le quantità residue.

Art. 18 Norme transitorie, deroghe e procedure particolari

~~Le norme e modalità d'intervento attinenti l'assetto idrogeologico del territorio dell'area, di cui al punto 5) art. 10 delle presenti norme di attuazione, si applicano fino all'approvazione del Piano Territoriale del Comprensorio cui competono l'individuazione della relativa disciplina di intervento e di uso del suolo.~~

~~Per gli edifici e gli impianti pubblici e di interesse pubblico è possibile derogare alle presenti norme nell'osservanza dell'art. 3 L. 1357/55 con le procedure di cui all'art. 16 L. 765/67.~~

*Alle presenti Norme Tecniche di attuazione, sono ammesse deroghe esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico. I poteri di deroga di cui ai presenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art.14 del DPR n.380/2001 e s.m.i.*

Eventuali interventi non conformi alle norme generali di difesa e valorizzazione del paesaggio e alle particolari prescrizioni esecutive di cui agli artt. 14 e 15 delle presenti norme, che si caratterizzano per l'originalità dell'impostazione e l'elevata qualità dell'architettura, potranno essere concessi previo parere positivo della Commissione ~~Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 e.s.m.~~ **Locale per il Paesaggio.**

Al parere positivo preventivo della Commissione su citata sono soggetti obbligatoriamente:

- gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, quando comprendano anche in parte aree, edifici e complessi di cui ai punti 1 e 2 dell'art. 14 delle presenti norme, soggetti, anche parzialmente, ad intervento di restauro e risanamento conservativo;
- i progetti di interventi inerenti tutte le aree ed edifici di tipo A1;
- i progetti di intervento inerenti le aree di tipo A2, A3, A5, che riguardino edifici soggetti anche parzialmente ad intervento di restauro e risanamento conservativo.

Tali edifici di tipo A1, A2, A3, ed sono da intendersi ai fini di detto parere quali edifici ed aree di interesse storico-artistico.

E' facoltà dei Sindaci richiedere analogo parere per le opere, anche di carattere infrastrutturale, particolarmente impegnative.

Per gli impianti e le attrezzature funzionali dell'attività agricola, che rappresentino fatto innovativo rispetto alle pratiche e tradizioni colturali locali, dovrà essere richiesto preventivo parere, a carattere consultivo, alla Commissione agricola zonale di cui alla L.R. 20/78.

~~Nelle aree agricole di tipo "E1", i proprietari non imprenditori agricoli ma che coltivino direttamente terreni attualmente destinati a vigneto, orto, frutteto e così censiti catastalmente, aventi superficie minima coltivata di mq 1.500, potranno realizzare (previa richiesta di permesso di costruire e presentazione di atto d'impegno al mantenimento della destinazione d'uso agricola) un basso fabbricato esclusivamente ad uso deposito attrezzi e prodotti agricoli, avente le seguenti caratteristiche:~~

- ~~- dimensioni esterne in pianta: ml. 3,00x3,50~~
- ~~- altezza misurata alla gronda: ml. 2,00~~
- ~~- copertura a due falde, struttura lignea e manto in coppi alla piemontese~~
- ~~- sporto di gronda non superiore a 50 cm.~~
- ~~- muratura di tamponamento: in blocchi di tufo lavorati a vista o mattoni pieni di tipo vecchio faccia a vista~~
- ~~- aperture esterne: unico portoncino d'ingresso in doghe di legno massello, avente dimensioni massime ml. 1,20 x 2,00.~~

~~In tutto il territorio intercomunale, nelle aree agricole (o, se a carattere temporaneo, anche in altre aree), il Sindaco del Comune interessato può, su parere conforme del Consiglio Comunale, autorizzare la realizzazione di depositi di bombole di G.P.L. per attività di servizio locale a condizione che:~~

- ~~- l'ubicazione prevista sia in luogo accessibile da strade carreggiabili di idonea sezione e struttura;~~
- ~~- risultino a distanza adeguata dai centri abitati;~~
- ~~- vengano disposti opportuni schermi verdi, che ne favoriscano l'inserimento nel contesto ambientale.~~

Con l'analoga procedura (autorizzazione del Sindaco su parere conforme del Consiglio Comunale) gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità quali le centrali telefoniche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica e gli impianti connessi alle reti di distribuzione

dei servizi tecnologici potranno essere realizzati nelle aree di tipo B, C, D e nelle aree agricole; negli ambiti a strumento urbanistico esecutivo potranno essere autorizzati e realizzati soltanto ad avvenuta approvazione dello strumento stesso. Gli impianti di depurazione oltre che nelle aree di tipo D potranno essere realizzati nelle aree agricole sempre nel rispetto delle norme specifiche di cui agli articoli 10 e 11 delle presenti norme.

~~Per gli edifici in aree agricole ad uso residenziale, ubicati in fascia di rispetto stradale possono essere consentiti modesti ampliamenti (fino ad un massimo del 20% della superficie utile abitabile o usabile) quando questi siano indispensabili ai fini dell'abitabilità dell'immobile ovvero ai fini della razionale utilizzazione, quando trattasi di edifici a destinazione diversa dalla residenza. I suddetti ampliamenti debbono poter essere realizzati sul lato opposto a quello della strada da salvaguardare, ovvero, ove si tratti di ampliamenti dettati da esigenze di accessibilità all'immobile, debbono poter essere realizzati anche lateralmente senza ridurre ulteriormente la distanza minima degli edifici dal ciglio stradale. Il rilascio del permesso di costruire e' subordinato ad un atto di sottomissione, registrato e trascritto, con il quale il proprietario dell'immobile rinuncia, in caso di esproprio a qualsiasi indennizzo del maggior valore acquisito in forza dell'ampliamento realizzato, fatti salvi i diritti di indennizzo relativi al fabbricato preesistente.~~

## REGIONE PIEMONTE

### PROVINCIA DI ALESSANDRIA

# **COMUNE DI CONZANO**

**CRITERI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PER  
L'ESERCIZIO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO**



# INDICE

<b>PARTE I - PREMESSA</b>	42
Articolo 1 – Definizioni	42
Articolo 2 – Prescrizioni generali	42
Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri	42
<b>PARTE II – INDICAZIONI GENERALI</b>	44
Articolo 4 – Definizioni tecniche.	44
Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.	45
Articolo 6 – Classificazione delle tipologie di strutture distributive	46
Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.	47
<b>PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA</b>	48
Articolo 8 – Programmazione comunale.	48
Articolo 9 – Zonizzazione	48
Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali	49
Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.	49
Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali	50
<b>PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO</b>	51
Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo	51
Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.	52
Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni	52
Articolo 16 – Esercizi di vicinato	52
<b>PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE</b>	53
Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.	53
Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.	53
Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.	54
Articolo 20 – Verifica dell’impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.	55
<b>PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI</b>	56
Articolo 21 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.	56
Articolo 22 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi a costruire/SCIA.	56
Articolo 23 – Forme particolari di commercio.	56
Articolo 24 – Norme finali	57

## **PARTE I - PREMESSA**

### **Articolo 1 – Definizioni**

1. Agli effetti delle presenti norme, per **“D. Lgs. 114/98”** si intende il Decreto Legislativo 31 marzo 1998, n. 114, Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59; per **“Legge regionale”** la legge della Regione Piemonte del 12 novembre 1999, n. 28, Disciplina, sviluppo ed incentivazione del commercio in Piemonte, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114; per **“Indirizzi Regionali”** la Delibera del Consiglio Regionale del 29 ottobre 1999, n. 563 – 13414, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 23 dicembre 2003, n. 347 – 42514, modificata e integrata dalla Delibera del Consiglio Regionale del 24 marzo 2006, n. 59 – 10831, “Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento delle attività commerciali al dettaglio in sede fissa”, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114, per **“Criteri”** i presenti criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita.

### **Articolo 2 – Prescrizioni generali**

1. I seguenti articoli costituiscono i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative per l'apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura di vendita.
2. Il rilascio dell'autorizzazione amministrativa per l'apertura, il trasferimento di sede e la variazione della superficie di vendita fino ai limiti di cui all'articolo 4, comma 1, lett. e), del D. Lgs. 114/98, di una media struttura di vendita è subordinato al rispetto delle norme sulle destinazioni d'uso stabilite dal Piano Regolatore Generale Comunale.
3. La delibera del Consiglio Regionale n. 59 – 10831 del 24 marzo 2006, costituisce il riferimento da assumere per la corretta applicazione dei presenti Criteri.

### **Articolo 3 – Obiettivi ed indirizzi dei Criteri**

1. In conformità con i risultati conseguiti dallo studio sull'organizzazione del commercio al dettaglio in sede fissa, e nel rispetto di quanto prescritto dall'articolo 1 del D. Lgs. 114/98, dall'articolo 1 della Legge Regionale e dall'articolo 2 degli Indirizzi Regionali, i presenti criteri perseguono i seguenti obiettivi generali e settoriali:
  - Favorire la modernizzazione del sistema distributivo di Conzano al fine di realizzare le condizioni per aumentare la sua produttività, la qualità del servizio reso e le informazioni al consumatore,
  - Favorire il mantenimento di una presenza diffusa e qualificata del servizio commerciale di prossimità nel centro urbano principale e della Frazione San Maurizio in particolare nei nuclei rurali, affinché sia consentito un approvvigionamento facilitato per tutte le fasce della popolazione, anche attraverso l'eventuale intervento diretto dell'Amministrazione comunale con appositi Progetti Integrati di rivitalizzazione;
  - Orientare l'insediamento degli esercizi commerciali in aree idonee alla formazione di sinergie tra le differenti tipologie distributive e gli altri servizi, al fine di migliorare l'identificazione e la fruibilità del territorio nelle sue diverse funzioni;
  - Favorire la formazione di un sistema d'offerta articolato e composto da una vasta gamma di tipologie di strutture distributive, in modo che non si producano posizioni dominanti, così che il consumatore possa scegliere tra differenti alternative di offerta, favorendo la realizzazione di condizioni di concorrenza tra le imprese del settore;
  - Garantire le possibilità di recupero e sviluppo di quelle strutture commerciali localizzate all'interno del tessuto urbano centrale, al fine di potenziare l'immagine qualitativa del centro storico stesso per migliorare il servizio alla collettività residente e fluttuante, realizzando anche appositi Progetti Integrati di Rivitalizzazione delle realtà minori (PIR).
2. Operativamente i presenti obiettivi si realizzano attraverso l'applicazione di norme coordinate di natura funzionale e di natura urbanistica, così come previste ai successivi articoli, tese a determinare misure di completamento, di riqualificazione, di valorizzazione e di salvaguardia della rete distributiva presente sul territorio comunale.

**I criteri sotto esposti rispettano quanto previsto agli artt. 23-25-26-27-28 della DCR;**

## **PARTE II – INDICAZIONI GENERALI**

### **Articolo 4 – Definizioni tecniche.**

1. Per *commercio al dettaglio in sede fissa* si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D. Lgs. 114/98.
2. Per *esercizio commerciale in sede fissa* si intende il luogo in cui si esercita l'attività di commercio al dettaglio.
3. Per *superficie di vendita* si intende la superficie netta di pavimento (snp) destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, retrobanchi, casse, scaffalature e simili, calcolando solo l'area coperta interamente delimitata dai muri e al netto degli stessi, misurata nella area calcolata come superficie lorda di pavimento (slp) ai fini del rilascio del permesso di costruire o della presentazione della SCIA. Si considera superficie di vendita anche lo spazio compreso tra il muro, o il divisorio, ed il banco per la vendita dei prodotti freschi, anche se il consumatore non può accedervi ed anche se vi si svolgono piccole attività di preparazione degli alimenti (taglio, affettatura, ecc.). Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi, separati fisicamente da pareti continue, ai quali il consumatore non possa comunque accedere, e la zona retrostante le casse negli esercizi a libero servizio, nella quale il consumatore non possa comunque prelevare le merci. Non costituisce altresì superficie di vendita la superficie espositiva così come definita al successivo comma 6, nonché l'area interna che delimita le vetrine, sempre che il consumatore non possa accedervi e prelevare le merci in esse esposte, e le zone di passaggio ad esse antistanti, nei casi in cui si trovino sul fronte strada per le parti costituite da spazi pubblici a filo delle stesse che eventualmente si incuneano nelle vetrine stesse.
4. Ad ogni esercizio commerciale in sede fissa corrisponde una sola superficie di vendita ed una sola comunicazione ricevuta ai sensi dell'articolo 7 o autorizzazione rilasciata ai sensi dell'articolo 8 del D. Lgs. 114/98 o ai sensi della legge 11 giugno 1971, n. 426.
5. La superficie di vendita degli esercizi commerciali che trattano merci ingombranti, delle quali il venditore non è in grado di effettuare la consegna immediata (mobilifici, concessionari di auto e moto, legnami, materiali per l'edilizia e altri similari, ecc.) può essere limitata dal richiedente, previa sottoscrizione di atto di impegno unilaterale, alla dimensione di 150 mq.; la parte rimanente, soggetta alle prescrizioni di cui al comma seguente, è attribuita a superficie espositiva e vi può accedere il consumatore.
6. La *superficie espositiva di merci ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, separata dalla superficie di vendita da pareti continue, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili, e non costituisce superficie di vendita.

7. La *superficie espositiva di merci non ingombranti* è quella parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico non può accedere in alcun caso. L'operatore interessato a utilizzare questo tipo di superfici espositive deve preventivamente presentare comunicazione al comune indicando l'ubicazione della superficie espositiva di questo tipo e l'ubicazione dell'esercizio, anche in altro comune, dove avviene la vendita.
8. L'attività di vendita da parte di industriali o artigiani dei prodotti provenienti esclusivamente dall'esercizio della loro attività di produzione, può essere esercitata, ai sensi del D. Lgs. 114/98, in locali con libero accesso al pubblico (*spacci aziendali*), la cui superficie di vendita per un massimo di 150 mq., deve essere ricavata, in condizioni di sicurezza, negli immobili in cui si svolge la produzione. La presente superficie di vendita è assoggettata al rispetto dello standard a parcheggio di cui all'articolo 21 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..
9. Ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98, la vendita di prodotti a favore di dipendenti da enti o imprese, pubblici o privati, di militari, di soci di cooperative di consumo, di aderenti a circoli privati, nonché la vendita nelle scuole e negli ospedali esclusivamente a favore di coloro che hanno titolo di accedervi, è soggetta ad apposita comunicazione al Comune. La vendita deve essere effettuata in locali non aperti al pubblico (*spacci interni*), che non abbiano accesso diretto dalla pubblica via. La comunicazione deve contenere quanto previsto dal comma 3 dell'articolo 16 del D. Lgs. 114/98.
10. La *superficie di vendita di un centro commerciale* è data dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi commerciali al dettaglio presenti in esso.
11. Per *commercio all'ingrosso* si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione.

#### **Articolo 5 – Definizioni di offerta commerciale.**

1. Per offerta commerciale si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini dei presenti Criteri, l'offerta commerciale si definisce come segue:
  - a. Offerta alimentare (settore merceologico alimentare)
  - b. Offerta extra alimentare (settore merceologico extra alimentare);
  - c. Offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare che di quello extra alimentare).
2. Le medie e le grandi strutture di vendita, al fine di completare l'offerta commerciale, possono integrarla con i prodotti complementari appartenenti all'altro settore merceologico,

assegnando all' interno della superficie di vendita autorizzata dell'esercizio una superficie non superiore ai 150 mq. e comunque non superiore al 20% della superficie di vendita autorizzata. A tale scopo è necessario presentare apposita comunicazione da parte dell'interessato.

3. Ai fini dei presenti Criteri sono escluse le forme di vendita non comprese nell'articolo 4, comma 1, lettere d), e), f), g) del D. Lgs. 114/98.

## **Articolo 6 – Classificazione delle tipologie**

### ***di strutture distributive***

1. Gli esercizi di vendita in sede fissa, ai sensi degli articoli 7, 8 e 9 del D. Lgs. 114/98, si suddividono in:
  - Esercizi di vicinato, aventi superficie di vendita fino a 150 mq.;
  - Medie strutture di vendita, aventi superficie di vendita compresa tra 151 mq. fino a 1.500 mq.;
  - Grandi strutture di vendita, aventi superficie di vendita superiore a 1.500 mq.
  - Centri commerciali.
2. Al fine di favorire l'equilibrato sviluppo delle diverse tipologie nel rispetto della libera concorrenza, le medie e le grandi strutture di vendita sono classificate adottando la classificazione di cui al comma 2 dell'articolo 8 degli Indirizzi regionali. La classificazione delle medie strutture si riporta di seguito:

#### **Esercizi di vicinato**

**Tutti gli esercizi commerciali aventi superficie non superiore a mq 150; la loro localizzazione è funzionalmente compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve eventuali e specifiche limitazioni.**

#### **Medie strutture di vendita:**

*offerta alimentare e/o mista:*

M-SAM1: superficie di vendita da 151 a 250 mq

M-SAM2: superficie di vendita da 251 a 900 mq

M-SAM3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

*offerta non alimentare:*

M-SE1: superficie di vendita da 151 a 400 mq

M-SE2: superficie di vendita da 401 a 900 mq

M-SE3: superficie di vendita da 901 a 1.500 mq

#### **Grandi strutture di vendita:**

*offerta commerciale mista*

G-SM1: superficie di vendita da 1.501 a 4.500 mq

G-SM2: superficie di vendita da 4.501 a 7.500 mq

G-SM3: superficie di vendita da 7.501 a 12.000 mq

- G-SM4: superficie di vendita oltre 12.000 mq  
*offerta commerciale non alimentare*
- G-SE1: superficie di vendita da 1.501 a 3.500 mq
- G-SE2: superficie di vendita da 3.501 a 4.500 mq
- G-SE3: superficie di vendita da 4.501 a 6.000 mq
- G-SE4: superficie di vendita oltre mq 6.000

### **Centri commerciali**

#### *Medie strutture di vendita*

M-CC: da 151 a 1.500 mq di superficie di vendita complessiva

#### *Grandi strutture di vendita (oltre i limiti massimi di cui sopra)*

- G-CC1: superficie di vendita fino a 6.000 mq
- G-CC2: superficie di vendita da 6.001 a 12.000 mq
- G-CC3: superficie di vendita da 12.001 a 18.000 mq
- G-CC4: superficie di vendita oltre i 18.000 mq

3. La modifica o l'aggiunta di un settore merceologico in una media o grande struttura di vendita, fatto salvo quanto previsto dal precedente articolo 5, comma 2, nonché il passaggio da una classe dimensionale all'altra sono soggetti alle norme stabilite dai presenti Criteri per le nuove autorizzazioni relative al trasferimento e per le variazioni di superficie di vendita di cui al successivo articolo 15.

### **Articolo 7 – Coerenza funzionale e urbanistica dello sviluppo urbano del commercio.**

1. Ai sensi del D. Lgs. 114/98, lo sviluppo del commercio non è soggetto ad alcuna limitazione quantitativa, fatto salvo il rispetto dei principi contenuti nell'articolo 41 della Costituzione e nella legge 287/90 recante le norme per la tutela della concorrenza e del mercato.
1. Per garantire il rispetto della libera concorrenza e per l'efficace perseguimento degli obiettivi di cui all'articolo 3 dei presenti Criteri e del D. Lgs. 114/98, si ritiene essenziale che non si formino posizioni dominanti, e pertanto, ferma restando l'assenza di vincoli quantitativi allo sviluppo complessivo nelle singole zone, sono posti limiti di dimensione ai singoli punti di vendita.
2. L'insediamento degli esercizi commerciali in sede fissa è compatibile su tutto il territorio comunale fatte salve le limitazioni di cui al Piano Regolatore Generale ed al successivo articolo 13 e articolo 14 sulla compatibilità territoriale allo sviluppo.

### **PARTE III – ASSETTO TERRITORIALE DELLA RETE DISTRIBUTIVA**

#### **Articolo 8 – Programmazione comunale.**

1. Il Comune, nell'ambito della autonomia programmatica sancita dalle leggi, ai sensi dell'articolo 4, comma 1, della Legge regionale con la presente normativa, risponde all'obbligo di adeguare il suo strumento urbanistico generale nel rispetto dei principi e delle norme contenute negli Indirizzi Regionali.
2. Il Comune con la presente normativa adotta altresì i criteri per il rilascio delle autorizzazioni amministrative di cui all'articolo 8, comma 3 del D. Lgs. 114/98.
3. Il Comune di Conzano, così come identificato dagli articoli 9, 10 e 11 degli Indirizzi Regionali, si identifica come un comune appartenente alla rete secondaria, classificandosi come minore.

#### **Articolo 9 – Zonizzazione**

1. Le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite, fatto salvo quanto disposto relativamente alla destinazione d'uso delle aree o dei locali, nelle zone di insediamento commerciale così come definite dalla presente normativa.
2. Ai sensi dell'articolo 12 degli Indirizzi Regionali, la presente normativa individua sul territorio le zone attuali e potenziali di insediamento delle attività commerciali, in funzione del livello di aggregazione spaziale degli esercizi e del rapporto con il sistema delle residenze.
3. Poiché il territorio comunale presenta caratteri urbanistici ed antropici ben differenziati, con una definizione delle funzioni consolidata, si ritiene opportuno, con la presente normativa, procedere ad individuare e classificare le zone in:
  - Addensamenti commerciali: porzioni di territorio urbano o extraurbano, percepiti come omogenei ed unitari, che raggruppano un insieme di attività commerciali, paracommerciali ed assimilabili, ubicate l'una in prossimità dell'altra in un ambito a scala pedonale, nella quale il consumatore trova un insieme organizzato ed integrato di offerta commerciale e di servizi;
  - Localizzazioni commerciali: formate da zone urbane o extraurbane, sedi attuali o potenziali di insediamenti commerciali, ubicate all'esterno di addensamenti commerciali.



**Articolo 10 – Individuazione degli addensamenti commerciali**

1. Ai sensi dell'articolo 13 degli Indirizzi Regionali il Comune riconosce nell'ambito del proprio territorio il seguente tipo di addensamento commerciale:
  - a. **A. 1 – ADDENSAMENTO COMMERCIALE STORICO RILEVANTE.** Esso corrisponde con l'area identificata dal Piano Regolatore Generale come zona normativa di tipo A ai sensi dell'art. 24 della L. R. n. 56/77.
2. Il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali che non consentono di identificare altri tipi di addensamenti commerciali nell'ambito del proprio territorio.

**Articolo 11 – Criteri per il riconoscimento delle localizzazioni commerciali.**

1. Ai sensi dell'articolo 14, comma 1 e 2 degli Indirizzi regionali, solamente le localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L.1 sono riconoscibili per iniziativa di chiunque ne abbia interesse rispettando integralmente i criteri ed i parametri di seguito riportati. Il riconoscimento di tali localizzazioni dovrà avvenire privilegiando, ove possibile le parti di territorio occupati da impianti produttivi dismessi da almeno cinque anni, situati all'interno di aree a diversa e prevalente destinazione, o nelle parti di territorio individuate con l'obiettivo di promuovere interventi di riqualificazione e/o riuso del patrimonio edilizio esistente.
2. **Localizzazioni commerciali urbane non addensate L. 1.:** sono le zone del tessuto residenziale candidate ad ospitare attività rivolte al servizio dei residenti o al potenziamento dell'offerta nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Tali localizzazioni non devono far parte dell'addensamento storico rilevante (A. 1.), così come definito ed individuato dal precedente articolo 10.
3. Le localizzazioni di tipo L. 1. sono individuabili quando corrispondono ad aree totalmente intercluse nel tessuto residenziale nell'ambito del centro abitato. Esse sono preferibilmente lambite o percorse da assi viari di livello urbano, sempre che sia prevista la destinazione d'uso commerciale già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, nel rispetto totale dei seguenti parametri inderogabili e vincolanti.

Sono escluse le eventuali possibilità di deroga relativamente ai parametri sottoesposti.

LOCALIZZAZIONI URBANE L. 1.	PARAMETRI
Distanza massima della localizzazione da un nucleo residenziale (mt.)	500
Numerosità dei residenti all'interno del nucleo	500
Ampiezza del raggio del nucleo in cui calcolare i residenti (mt.)	500
Dimensione massima della localizzazione (mq.)	10.000

4. Il Comune presenta delle caratteristiche urbanistiche e commerciali che non consentono di identificare altri tipi di localizzazioni commerciali nell'ambito del proprio territorio.

#### ***Articolo 12 – Individuazione delle localizzazioni commerciali***

1. Come indicato nella relazione di aggiornamento dell'Adeguamento del P.R.G.C. alla legge regionale sul commercio, poiché non esistono aree con evidenti caratterizzazioni progettuali tali da consentire una individuazione specifica di altre localizzazioni commerciali, i presenti criteri non individuano localizzazioni commerciali.
2. Chiunque ne sia interessato potrà richiedere il riconoscimento delle localizzazioni commerciali urbane non addensate di tipo L. 1., in tutte quelle aree in cui il P.R.G.C. indichi come destinazione d'uso il commercio già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione, sempre che dimostri il rispetto integrale dei parametri indicati all'articolo 11 delle presenti norme.

**PARTE IV – COMPATIBILITÀ TERRITORIALE ALLO SVILUPPO****Articolo 13 – Compatibilità territoriale allo sviluppo**

1. Ai sensi dell'articolo 17 degli Indirizzi Regionali, la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire o presentazione della SCIA relativa agli insediamenti commerciali.
2. Per ciascun addensamento commerciale e per ciascuna localizzazione commerciale si individuano le seguenti compatibilità tipologico funzionali:

	SUPERFICI VENDITA	ADD ESAMEN TI		LOC ALIZZA ZIONI
				L. 1
Vicinato	Fino a 150	SI		SI
M-SAM 1	151-250	SI		SI
M-SAM 2	251-900	SI		SI
M-SAM 3	901-1500	NO		SI
M-SE 1	151-400	SI		SI
M-SE 2	401-900	SI		SI
M-SE 3	901-1500	NO		SI
M-CC	151-1.500	SI		SI
G-SM1	1.501-4.500	NO		NO
G-SE1	1.501-3.500	NO		NO

3. Per il rilascio delle autorizzazioni relative alle grandi strutture di vendita si applica la tabella di compatibilità territoriale di cui all'articolo 17 degli Indirizzi regionali
4. L'insediamento degli esercizi di vicinato è possibile sull'intero territorio comunale nel rispetto delle previsioni del Piano Regolatore Generale.

**Articolo 14 – Provvedimenti relativi a nuove aperture, trasferimenti, variazione della superficie e del settore merceologico.**

1. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nel rispetto di quanto definito dall'articolo 15 degli Indirizzi Regionali.

**Articolo 15 – Priorità ed accorpamenti delle autorizzazioni**

1. Per quanto riguarda gli accorpamenti e la priorità nell' esame delle domande si applica, per quanto compatibile con la presente normativa, le regole previste dall'articolo 21 degli Indirizzi Regionali.

**Articolo 16 – Esercizi di vicinato**

1. Gli esercizi di vicinato, così come definiti al sensi dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, possono insediarsi su tutto il territorio comunale nel rispetto delle destinazioni d'uso stabilite dal P.R.G.C.
2. Le nuove aperture ed i trasferimenti di sede di esercizi di vicinato sono consentite previa comunicazione, come prevista dell'articolo 7 del D. Lgs. 114/98, e dimostrazione del rispetto degli standard urbanistici relativi alle superfici da destinare a parcheggio stabiliti dal P.R.G.C.
3. L'area relativa alla soddisfazione degli standard a parcheggio deve essere ricavata nell'area di pertinenza dell' edificio in cui è ubicata l'unità commerciale e comunque al di fuori della sede stradale ovvero secondo le indicazioni previste dal vigente PRGC ed alle definizioni di cui a specifica deliberazione di consiglio comunale.

## **PARTE V – COMPATIBILITÀ URBANISTICA ALLO SVILUPPO COMMERCIALE**

### **Articolo 17 – Adeguamento del P.R.G.C., degli strumenti attuativi e dei regolamenti di polizia locale.**

1. Le norme contenute nei presenti Criteri costituiscono, per la loro parte, adempimento delle disposizioni di cui all'articolo 4 della L. R. 28/99, nell'ambito delle approvazioni previste dall'articolo 29 comma 3, degli Indirizzi Regionali

### **Articolo 18 – Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree per la sosta.**

1. L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre alla verifica dell'osservanza dello standard urbanistico di cui all'articolo 21, comma 1, punto 3), della Legge regionale 56/77, dovrà verificare altresì la dotazione del fabbisogno ai sensi dell'articolo 21, comma 2 della stessa legge regionale, verificando l'esistenza sia del numero di posti auto che della rispettiva superficie.
2. Il fabbisogno totale dei posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della successiva tabella, mentre il fabbisogno totale di superficie da destinare a parcheggio si ottiene moltiplicando il numero di posti auto così determinati per il coefficiente di trasformazione in superficie di un posto parcheggio.

TIPOLOGIE	Superficie di vendita	Formula da applicare
M SAM 2	401 - 900	$N = 35 + 0,05 ( S - 400 )$
MSAM 3	901 - 1500	$N = 60 + 0,10 ( S - 900 )$
M SE 2 - 3	401 - 1500	$N = 0,045 X S$
M CC 1	151 - 1500	$N = N + 0,12 X S$

3. Per l'applicazione delle formule indicate nello schema che precede si terrà conto che :

**N** è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie strutture di vendita presenti nel centro commerciale;

**N'** è uguale a **0,12 x S'**, dove **S'** è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

4. Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- a) mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano di campagna;
  - b) mq. 28 comprensivo comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.
5. Gli esercizi commerciali alimentari o misti e gli esercizi commerciali extra alimentari con superficie di vendita inferiore a 400 mq. devono soddisfare solamente lo standard minimo per parcheggi pubblici, nel rispetto dell'art. 21, primo comma, n. 3), della legge Regionale n. 56/1977, riferito alla superficie lorda di pavimento pertinente all'attività commerciale.
  6. Dalla planimetria allegata al progetto delle medie o grandi strutture di vendita, si dovrà evidenziare il rispetto sia del numero di posti auto, calcolato con le precedenti formule, sia della superficie destinata a parcheggio.
  7. La verifica della dotazione del fabbisogno di posti auto e della relativa superficie da destinare a parcheggio per ciascuna delle tipologie di cui all'articolo 6 dei presenti Criteri, è da effettuarsi nel caso in cui venga rilasciato un permesso di costruire o alla presentazione della SCIA.
  8. Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture di vendita ricadenti nell'addensamento storico rilevante di tipo A.1, ai sensi dell'articolo 25, comma 5, degli Indirizzi Regionali, non è richiesto il soddisfacimento del fabbisogno di posti auto previsto dal comma 2 dei presenti Criteri.
  9. La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'articolo 21 della legge regionale n. 56/77 ed ai precedenti commi del presente articolo, è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'articolo 41 sexies della legge 1150/42, così come modificata dalla legge 122/89.

### ***Articolo 19 – Salvaguardia dei beni culturali e ambientali.***

1. Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della legge regionale 56/77 s.m.i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6 del D. Lgs. 114/98.
2. La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella zona urbana centrale storica oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettate al rispetto di quanto disposto dagli strumenti urbanistici vigenti.

**Articolo 20 – Verifica dell’impatto sulla viabilità e regolamentazione delle aree di sosta.**

1. Su tutto il territorio comunale le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita delle attività commerciali con superficie di vendita superiore ai 900 mq., sono soggette ad una verifica preventiva favorevole circa l’impatto sulla viabilità, ed alle eventuali soluzioni se sussistono problemi, effettuata dagli Uffici Tecnici comunali sulla base di una apposita relazione da presentarsi in sede di domanda di autorizzazione, redatta ai sensi e con le modalità stabilite dall’art. 26 degli Indirizzi regionali.
2. Lo studio di cui al comma precedente deve comprendere anche la valutazione e la verifica approfondita delle condizioni di mercato con specifico riferimento al rischio di formazione di posizioni dominanti ed alla garanzia che possa svilupparsi correttamente la dinamica concorrenziale.
3. Tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni urbane non addensate devono dimostrare all’atto della presentazione della domanda di autorizzazione, oltre alla disponibilità di parcheggi, anche quella di appositi spazi o cortili destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi in attesa di scarico.

**PARTE VI – DISPOSIZIONI FINALI****Articolo 21 – Interventi per il sostegno degli insediamenti commerciali.**

1. L'Amministrazione comunale al fine di preservare, sviluppare e potenziare le dinamiche competitive del commercio e gli effetti positivi che queste forniscono al consumatore, alle forme di aggregazione sociale ed all'assetto urbano, promuove la realizzazione di progetti e programmi anche di natura urbanistica ed edilizia, volti alla riqualificazione del tessuto commerciale, al rafforzamento dell'immagine e dell'identità urbana locale, ai sensi dell'articolo 19 degli Indirizzi Regionali.
2. Nell'ambito di queste finalità possono essere previste le seguenti tipologie di intervento:
  - a) Progetti integrati di rivitalizzazione (PIR).

**Articolo 22 – Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi a costruire/SCIA.**

1. I permessi a costruire o le SCIA relative alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/77 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali secondo quanto indicato dal D. Lgs. 114/98.
2. I permessi a costruire o le SCIA relative alle grandi strutture di vendita devono essere rilasciate entro novanta giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. del parere favorevole espresso dalla conferenza di servizi così come prevista dall'articolo 3, comma 5, della L. R. 28/99.

**Articolo 23 – Forme particolari di commercio.**

1. Le erboristerie sono da considerarsi esercizi di carattere misto, e pertanto il soggetto che intenda esercitare la vendita di prodotti di erboristeria deve essere in possesso del requisito professionale previsto per il commercio dei generi alimentari.
2. L'attività di vendita corrispondente alle tabelle merceologiche speciali è vincolata all'attività principale di farmacia, rivendita di generi di monopolio o di distribuzione di carburanti e non può essere



ceduta o comunque trasferita separatamente dall'attività principale alla quale inerisce.

3. Le attività di vendita di giornali e riviste rimangono assoggettate alla normativa di settore che fa capo al D. Lgs. 170/2001 ed all'apposito piano comunale.
4. Non costituisce attività di somministrazione di alimenti e bevande l'assaggio gratuito degli stessi organizzato dal venditore a fini di promuovere i prodotti in vendita.

#### **Articolo 24 – Norme finali**

1. Per quanto non espresso nei presenti Criteri si applica, per quanto compatibile, quanto riportato negli Indirizzi regionali, nella L. R. 28/99 e nel D. Lgs. 114/98.
2. Le comunicazioni per gli esercizi di vicinato e le domande per le medie e grandi strutture presentate fino alla data di approvazione dei presenti criteri saranno esaminate ai sensi delle norme generali e regionali vigenti alla data di presentazione delle istanze.