

# COMUNE DI ARIGNANO

PROVINCIA DI TORINO

ALL.2

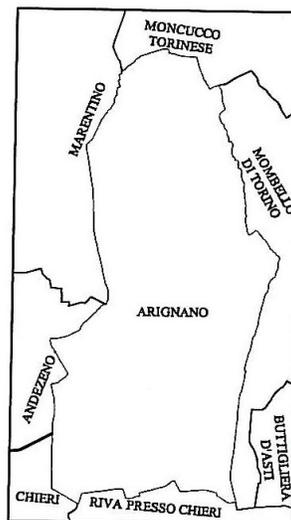
# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

*PROGETTO DEFINITIVO DI PIANO*

*Allegato modificato secondo osservazioni della Regione*

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

**N.B.) Testo coordinato con le modifiche introdotte "ex officio" dalla Regione Piemonte, nel disposto di cui all'Allegato "A" alla D.G.R. n. 33-12975 del 30/12/2009.**



Ing. Pietro Luigi BAFFA  
Via G. C. A. Dalla Chiesa 8  
10023 CHIERI (TO)  
Tel. e Fax 011 9414860  
Cell. 335.6157160

**Progettista**

**Ing. Pietro Luigi Baffa**

Via Gen Carlo Alberto dalla Chiesa n. 8

10023 Chieri (TO)

e fax 0119414860 tel. cell.3356157160

**Collaboratori**

**Ing. Viviana Cappuzzo**

**Arch. Luca Fenoglio**

**DATA**

**MARZO 2009**

## INDICE

INDICE.....	2
P A R T E   P R I M A.....	4
DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI.....	4
Articolo 1 - Estensione e validità del P. R. G. ....	4
Articolo 2 - Elaborati del P. R. G. ....	4
Articolo 3 - Zonizzazione .....	5
Articolo 4 – Titoli abilitativi (Permesso di costruire, DIA).....	5
Articolo 5 - Opere soggette a Permesso di costruire.....	6
Articolo 6 - Opere soggette a DIA (Denuncia di Inizio Attività) .....	6
Articolo 7 - Disciplina degli interventi .....	6
Articolo 8 - Strumenti urbanistici esecutivi.....	6
Articolo 9 - Piani particolareggiati (P.P.) .....	6
Articolo 10 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.).....	7
Articolo 11 - Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa (P.E.C.).....	7
Articolo 12 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.).....	7
Articolo 13 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. Rec.) .....	8
Articolo 14 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente .....	8
Articolo 15 - Manutenzione ordinaria .....	8
Articolo 16 - Manutenzione straordinaria.....	8
Articolo 17 - Restauro architettonico.....	8
Articolo 18 - Restauro e risanamento conservativo.....	9
Articolo 19 - Ristrutturazione edilizia .....	9
Articolo 20 - Ristrutturazione urbanistica .....	9
Articolo 21 - Interventi di completamento e di nuovo impianto .....	9
PARAMETRI URBANISTICI E CARATTERISTICHE EDILIZIE .....	10
Articolo 22 - Parametri e caratteristiche di zona .....	10
Articolo 23 - Tipi di fabbricazione .....	10
Articolo 24 – Indici di edificabilità.....	10
Articolo 25 - Sul dei fabbricati e trasferimenti .....	11
Articolo 26 - Superfici accessorie.....	11
Articolo 27 - Altezza dei fabbricati .....	11
Articolo 28 - Rapporto di copertura.....	11
Articolo 29 - Distacchi tra fabbricati .....	12
Articolo 30 - Distacco dalle strade .....	12
Articolo 31 - Distanze dei fabbricati da corsi d'acqua .....	13
Articolo 32 - Distanze dei fabbricati dai confini .....	13
PARTE   S E C O N D A.....	13
ZONIZZAZIONE E PRESCRIZIONI RELATIVE.....	13
Articolo 33 - Destinazione di zona .....	13
Articolo 34 - Aree inedificabili.....	14
Articolo 35 - Vincoli e caratteristiche di zona.....	14
Articolo 36 - Zona speciale del centro storico A° .....	15
Articolo 37 - Zona di recupero del centro storico A1 .....	15
Articolo 38 - Zona di riqualificazione A2 .....	17
Articolo 39 - Zona di completamento residenziale C01 .....	18
Articolo 40 - Zone di completamento residenziale C .....	18
Articolo 41 - Zone residenziali consolidate Crc .....	18
Articolo 42 - Zone residenziali di nuovo impianto Cn .....	19

Articolo 43 - Zone artigianali D .....	19
Articolo 44 - Zone di valorizzazione paesaggistica ed agricola E.....	19
Articolo 45 - Edifici non più utilizzati per attività agricola.....	21
Articolo 46 - Aree per attrezzature collettive S e P .....	22
Articolo 47 - Area per attività commerciali H.....	22
Articolo 48 - Zona destinata a casa di cura G.....	22
Articolo 49 - Aree inedificabili.....	23
Articolo 50 - Aree di pericolosità geologica.....	23
Articolo 51 - Interventi difformi dal P.R.G. ....	24
Articolo 52 - Deroghe .....	25
Articolo 53 - Entrata in vigore delle norme.....	25
1 - Le presenti norme entrano in vigore contemporaneamente alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'approvazione da parte della Regione della variante di P.R.G.....	25
<b>P A R T E T E R Z A.....</b>	<b>25</b>
<b>NORME PARTICOLAREGGIATE RIGUARDANTI LE CARATTERISTICHE</b>	
<b>ARCHITETTONICHE E AMBIENTALI .....</b>	<b>25</b>
Articolo 54 - Eliminazione delle barriere architettoniche .....	25
Articolo 55 - Caratteristiche delle abitazioni.....	25
Articolo 56 - Caratteristiche architettoniche esterne .....	26
Articolo 57 - Recinzioni, muri di sostegno, giardini privati.....	26
Articolo 58 – Bassi fabbricati .....	26
Articolo 59 – Prescrizioni speciali.....	27

## **P A R T E   P R I M A**

### **DEFINIZIONI E PRESCRIZIONI GENERALI**

#### **Articolo 1 - Estensione e validità del P. R. G.**

1 - Tutto il territorio comunale è soggetto alle prescrizioni specificate dalle presenti norme e dagli elaborati tecnici che compongono il P.R.G. che sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati interessati alle trasformazioni urbanistiche ed edilizie previste dal Piano.

**In particolare:**

- **le analisi di compatibilità geologica ed idraulica;**
- **le analisi di compatibilità agronomica ed ambientale;**
- **le analisi di compatibilità acustica;**
- **le analisi di compatibilità commerciale.**

2 - Le previsioni di Piano ogni 10 anni sono sottoposte a revisione, e, in ogni caso, dovranno essere adeguate alle previsioni del Piano Territoriale quando quest'ultimo venga approvato o dopo la sua approvazione, venga revisionato.

3 - Le varianti di P.R.G. occorrenti per la formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica seguono nella formazione, adozione ed approvazione le stesse procedure del piano particolareggiato di cui all'articolo 40 della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni, e sono adottate e approvate con atti contestuali.

#### **Articolo 2 - Elaborati del P. R. G.**

**Elaborati di carattere urbanistico:**

- All.1 - Relazione illustrativa.
- All. 2 – Norme tecniche di attuazione.
- All. 3 – Schede tecniche.

**Le nuove aree per insediamenti commerciali – Integrazioni.**

**Scheda quantitativa dati urbani**

- Tav. 1 - Inquadramento territoriale – scala 1:25.000.
- Tav. 2 - Base catastale e destinazioni d'uso edifici (aggiornata al giugno 2006)– scala 1:5.000.
- Tav. 2 bis - Base catastale e destinazioni d'uso edifici (aggiornata al giugno 2006) e infrastrutture a rete – scala 1:5.000.**
- Tav. 3 – Azzonamento e viabilità – scala 1:5.000.
- Tav. 4a – Azzonamento e viabilità – scala 1:2.000.
- Tav. 4b – Azzonamento e viabilità – scala 1:2.000.
- Tav. 5 – Mappa degli interventi in centro storico – scala 1:1.000.
- Tav. 6 – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione carta di sintesi geologica – scala 1:5.000.
- Tav. 7a – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione carta di sintesi geologica – scala 1:2.000.
- Tav. 7b – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione carta di sintesi geologica – scala 1:2.000.
- Tav. 8 – Azzonamento e viabilità con sovrapposizione di addensamenti e localizzazioni di medie strutture di vendita sul territorio Comunale – scala 1:2.000.

**Elaborati di carattere ambientale:**

Relazione Agronomica – Analisi di compatibilità ambientale del PRGC.

### **Elaborati di carattere geologico:**

G A01 - Relazione geologica.

G A02 – Relazione Geologico-tecnica.

G B01 - Carta geologica, litotecnica e geoidrologica – scala 1:10.000.

G B02 - Carta geomorfologica e del dissesto idrogeologico – scala 1:10.000.

G B03 - Carta del reticolo idrografico e delle opere idrauliche – scala 1:10.000.

G B04 - Carta delle pendenze – scala 1:10.000.

G B05 - Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell' idoneità all' utilizzo urbanistico – scala 1:10.000.

### **Elaborati di carattere idrologico ed idraulico:**

I A01 - Relazione idrologica.

I A02 – Relazione Idraulica.

I B01 - Carta del reticolo idrografico e dei bacini imbriferi – scala 1:10.000.

I B02 - Ubicazione delle sezioni di rilievo – scala 1:10.000.

I B03a – Rio del Molino – sezioni trasversali – scale 1:1.000 / 1:200.

I B03b – Rio del Molino – sezioni trasversali – scale 1:1.000 / 1:200.

I B04a – Rio della Serra – sezioni trasversali – scale 1:1.000 / 1:200.

I B04b – Rio della Serra – sezioni trasversali – scale 1:1.000 / 1:200.

I B05 - Rio Mombello – sezioni trasversali – scale 1:1.000 / 1:200.

I B06 - Delimitazione delle aree di pericolosità idraulica – scala 1:10.000.

### **Elaborato relativo alla valutazione di compatibilità acustica**

**Valutazione di compatibilità acustica – 1<sup>a</sup> integrazione.**

## **Articolo 3 - Zonizzazione**

1 - Tutto il territorio comunale è suddiviso in zone o aree, come risulta dalle tavole di P.R.G.

2 - Il Piano Regolatore per le singole aree di possibile trasformazione urbanistica ed edilizia, e per gli edifici esistenti ed in progetto, precisa le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione oltreché i tipi di intervento previsti con i relativi parametri e le modalità di attuazione.

3 - Le zone di cui al comma 1 sono così classificate:

a) zone A (concentrico) e C, residenziali;

b) zone D, artigianali;

**c) zone H, commerciali;**

d) zone E, **di valorizzazione paesaggistica ed agricola.**

4 - Il P.R.G. individua inoltre all'interno delle zone di cui sopra, le aree di interesse generale, distinte in:

- aree per servizi

- aree inedificabili

## **Articolo 4 – Titoli abilitativi (Permesso di costruire, DIA)**

**1 - Ogni attività che comporti trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale è subordinata ad un titolo abilitativo rilasciato da parte del Responsabile del servizio, o atto equipollente, secondo le norme di legge e con le modalità fissate dal Regolamento edilizio.**

## **Articolo 5 - Opere soggette a Permesso di costruire**

**1 - Sono soggette a Permesso di costruire, ai sensi del T.U. n. 380 del 2001, le attività che comportino trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e che conseguentemente partecipano gli oneri relativi.**

2 - Sono fatti salvi i casi stabiliti all'art. 48 della legge regionale 5/12/77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni, o prescritte da particolari leggi di settore.

**3 - Sono inoltre soggette a Permesso di costruire le costruzioni temporanee, i campeggi, oltre che le discariche, i reinterri e le attività estrattive.**

## **Articolo 6 - Opere soggette a DIA (Denuncia di Inizio Attività)**

Gli interventi soggetti alla presentazione della DIA e le relative modalità di presentazione sono quelle indicate dal **T.U. n. 380 del 2001**.

## **Articolo 7 - Disciplina degli interventi**

1 - Gli interventi previsti dal P.R.G. si attuano in due modi:

- **intervento diretto, quello in cui il rilascio del Permesso di costruire o DIA avviene in assenza di uno strumento urbanistico esecutivo;**
- **intervento urbanistico preventivo, quello in cui il rilascio del Permesso di costruire o DIA è subordinato alla formazione o alla approvazione di strumento urbanistico esecutivo.**

## **Articolo 8 - Strumenti urbanistici esecutivi**

1 - Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) i piani particolareggiati;
- b) i piani per l'edilizia economica e popolare;
- c) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di libera iniziativa;
- d) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'articolo 47 della legge regionale 5.12.77, n° 56 e successive modifiche e integrazioni.
- e) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente.

## **Articolo 9 - Piani particolareggiati (P.P.)**

1 - I piani particolareggiati sono piani urbanistici esecutivi di dettaglio delle previsioni di P.R.G. redatti dal Comune.

2 - I contenuti dei P.P., gli elaborati da cui sono costituiti, la procedura per la loro formazione, sono precisati dagli articoli 38, 39, 40 della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

## **Articolo 10 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)**

1 - I P.E.E.P. vengono redatti dal Comune in relazione ai fabbisogni di edilizia residenziale pubblica secondo le indicazioni precisate nell'articolo 41 della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

2 - I contenuti del P.E.E.P. e la procedura per la loro formazione e approvazione sono i medesimi predisposti per i piani particolareggiati di cui al precedente articolo delle presenti norme.

3 - Tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nel territorio comunale, anche se non espressamente indicato dal P.R.G., possono essere soggetti al P.E.E.P.

4 - I P.E.E.P. devono, generalmente, essere formati nelle zone residenziali previste dal P.R.G..

## **Articolo 11 - Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa (P.E.C.)**

1 - Nelle porzioni di territorio, non ancora dotate in tutto o in parte di opere di urbanizzazione, ove il P.R.G. ammetta la realizzazione delle previsioni di piano per intervento di iniziativa privata, i proprietari, singoli o riuniti in consorzio, possono presentare al Sindaco progetti di piani esecutivi convenzionati -P.E.C.-.

2 - I P.E.C. si compongono di tutti gli elaborati dei piani particolareggiati di cui all'art.9 delle presenti norme.

3 - Lo schema di convenzione deve contenere:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primarie, secondarie ed indotte, da realizzare a cura del Comune, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito. Qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;
- c) i progetti degli edifici e delle opere da realizzare portati al grado di sviluppo tecnico richiesto per il Permesso di costruire;
- d) i termini di inizio e ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;
- e) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per la inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

4 - Le procedure per la formazione e l'approvazione dei P.E.C., sono quelle di cui all'art. 43 della legge regionale 5.12.77, n.56 e successive modifiche e integrazioni.

## **Articolo 12 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)**

1 - I Piani Tecnici esecutivi di opere pubbliche sono piani urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature, e infrastrutture pubbliche di varia natura e uso, integrate fra loro.

2 - Contenuti, modalità di formazione, e procedure, sono quelle indicate all'art.47 della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

### **Articolo 13 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P. Rec.)**

1 - I piani di recupero sono piani urbanistici esecutivi finalizzati al recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati e delle aree comprese nelle zone a tal fine indicate dal P.R.G.

2 - I piani di recupero possono essere attuati:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino in base all'imponibile catastale almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune.

3 - Contenuti, modalità di formazione, procedure, ed ogni altra specificazione di ordine urbanistico e amministrativo, sono indicati nell'articolo 41 bis della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

### **Articolo 14 - Interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1 - Gli interventi sul patrimonio edilizio esistente per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, sono:

- la manutenzione ordinaria;
- la manutenzione straordinaria;
- il restauro architettonico;
- il restauro e il risanamento conservativo;
- la ristrutturazione edilizia;
- ristrutturazione edilizia con interventi di riqualificazione architettonica;
- ristrutturazione edilizia con interventi di riqualificazione architettonica organica.

### **Articolo 15 - Manutenzione ordinaria**

1 - Le opere di manutenzione ordinaria comprendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

### **Articolo 16 - Manutenzione straordinaria**

1 - Sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

### **Articolo 17 - Restauro architettonico**

1 - Il restauro architettonico oltre alla conservazione dell'edificio nella sua unità formale e strutturale, ne valorizza i caratteri architettonici e decorativi, ripristina le parti alterate ed elimina le superfetazioni degradanti. Il restauro architettonico deve rispettare tanto l'aspetto esterno quanto l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno nonché le parti decorative, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e di agibilità.

2 - Il restauro architettonico interessa tutti gli edifici di valore monumentale vincolati ai sensi della legislazione vigente.

### **Articolo 18 - Restauro e risanamento conservativo**

1 - Il restauro e il risanamento conservativo comprendono quegli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali, e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

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

### **Articolo 19 - Ristrutturazione edilizia**

1 - La ristrutturazione edilizia comprende gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

### **Articolo 20 - Ristrutturazione urbanistica**

1 - La ristrutturazione urbanistica comprende quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati, della rete stradale.

2 - La ristrutturazione urbanistica può essere attivata solamente negli ambiti ove le disposizioni d'area consentono tale tipo di intervento.

Non sono comunque assentibili radicali operazioni di trasformazione all'interno dei nuclei di più antica formazione.

3 - Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi che l'Amministrazione Comunale può decidere di formare mediante semplici deliberazioni consiliari motivate.

### **Articolo 21 - Interventi di completamento e di nuovo impianto**

1 - Gli interventi di completamento sono quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

2 - Gli interventi di nuovo impianto sono quelli rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da attuarsi con permesso di costruire, ma preventivamente disciplinati, come specificato al comma seguente e, in alcuni casi, sottoposti a piano esecutivo.

3 - Gli interventi di nuovo impianto, di cui al comma precedente, possono essere attuati esclusivamente nelle aree indicate dal P.R.G., nelle quali:

- a) siano presenti attrezzature, infrastrutture, impianti di interesse generale, esistenti o da realizzare, per la cui realizzazione, se occorre, siano stati individuati gli immobili già espropriati o da espropriare;
- b) il P.R.G. abbia precisato le destinazioni d'uso delle singole aree e le unità di intervento con le relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- c) il P.R.G. abbia definito le tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi, con le relative precisazioni planovolumetriche.

## **PARAMETRI URBANISTICI E CARATTERISTICHE EDILIZIE**

### **Articolo 22 - Parametri e caratteristiche di zona**

- 1 - A ciascuna zona prevista dal P.R.G. competono i valori dei parametri e dei fattori seguenti:
  - tipo di fabbricazione
  - indice di utilizzazione territoriale
  - altezza dei fabbricati
  - rapporto di copertura
  - distacchi tra i fabbricati
  - distacchi dai confini
  - distacchi dei fabbricati dalle strade
  - distacchi dei fabbricati dai corsi d'acqua.

### **Articolo 23 - Tipi di fabbricazione**

- 1 - La fabbricazione nel territorio comunale potrà essere attuata secondo i seguenti tipi:
  - fabbricazione a cortina
  - fabbricazione isolata
- 2 - Per fabbricazione a cortina s'intende quella in cui gli edifici si sviluppino in modo continuo.
- 3 - Per fabbricazione isolata o a quattro (o più) fronti s'intende quella in cui l'edificio presenti tutti i suoi lati distaccati dai fabbricati circostanti e dai confini di proprietà.

### **Articolo 24 – Indici di edificabilità**

- 1 - Gli indici di edificabilità sono:
  - a) **indice di utilizzazione territoriale (Ut)** che esprime **la Sul massima in mq** costruibile per ogni mq di superficie territoriale, dove per superficie territoriale, sulla quale si applicano gli indici di edificabilità territoriale, si intende l'estensione complessiva della zona di insediamento, comprendente la superficie fondiaria e le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria.
  - b) **indice di utilizzazione fondiario (Uf)** che esprime **la Sul massima in mq** costruibile per ogni mq di superficie fondiaria, dove per superficie fondiaria, sulla quale si applicano gli indici di edificabilità fondiaria, si intende nel caso di interventi urbanistici preventivi (piani esecutivi a vario titolo), quella parte di area residua edificabile che risulta dalla superficie territoriale dedotte le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria e tutte le aree non edificabili.Nel caso di interventi edilizi diretti con Permesso di costruire, per superficie fondiaria si intende l'area del lotto edificabile proprietà del richiedente il titolo abilitativo, escluso ogni rapporto con aree pubbliche esistenti e previste.

**2 - In applicazione delle norme del Regolamento edilizio, gli edifici esistenti e quelli in corso di ultimazione riconvertono il parametro volumetrico, espresso in mc/mq, utilizzando l'altezza virtuale di m 3,00.**

**3 - Per gli edifici in corso di ultimazione la cui struttura sia stata completata alla data di adozione del progetto preliminare di piano si applicano le norme vigenti al rilascio del Permesso di costruire o della DIA.**

#### **Articolo 25 - Sul dei fabbricati e trasferimenti**

1 - La quantità di edificazione che consegue all'applicazione degli indici alle superfici interessate, è costituita **dalla Sul così come definita** dal Regolamento edilizio.

2 - Il trasferimento **della Sul tra lotti contermini e non, ma comunque all'interno di zone omogenee, è ammesso, con permesso edilizio convenzionato, fino a 130 mq trasferiti; da 131 mq in su, solo in presenza di strumento urbanistico esecutivo** che includa tutte le aree interessate dal trasferimento, nel rispetto comunque sia, dei diversi parametri previsti per la zona interessata dall'insediamento.

**3 - Il trasferimento di Sul tra lotti della stessa proprietà non contermini è ammesso nelle zone destinate ad attività e a residenza agricola anche quando queste insistono su terreni di altri Comuni confinanti ad analoga destinazione, purchè la quantità di Sul risultante dall'utilizzo non superi i 500 mq.**

4 - L'asservimento di un'area all'edificazione e/o il trasferimento di **Sul**, di cui ai commi precedenti, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto sui registri della proprietà immobiliare.

#### **Articolo 26 - Superfici accessorie**

**1 - Si intendono per superfici accessorie quelle che, secondo le definizioni del Regolamento Edilizio, non danno origine a Sul.**

#### **Articolo 27 - Altezza dei fabbricati**

1- Per altezza massima dei fabbricati, salvo diversa indicazione del P.R.G., si deve intendere quella definita dal Regolamento Edilizio.

2 - Non si computano ai fini della determinazione dell'altezza, eventuali sezioni di facciata ribassata in trincea atte a consentire accessi veicolari a piani interrati o seminterrati, semprechè non interessino un fronte maggiore di 1/3 della facciata stessa. Il minimo di 4,50 m per consentire l'accesso al garage interrato è, comunque, consentito.

#### **Articolo 28 - Rapporto di copertura**

1 - Il rapporto di copertura è il rapporto fra la superficie coperta dei fabbricati e l'area del lotto edificabile e di pertinenza dei fabbricati stessi.

**2 - La superficie coperta è quella definita dal Regolamento Edilizio.**

## **Articolo 29 - Distacchi tra fabbricati**

- 1 - Il P.R.G. fissa per ciascuna area di intervento i distacchi da osservare fra i fabbricati.
- 2 - I distacchi tra i fabbricati sono quelli che intercorrono fra i fili di fabbricazione di ciascun edificio.
- 4 - In caso di intervento di ristrutturazione edilizia sia nelle zone di recupero, sia in altre zone quando si conservino gli edifici preesistenti, per i distacchi da osservare si richiamano le norme fissate dal vigente Codice Civile. In caso di ampliamenti e di nuove costruzioni, il limite minimo è fissato in 10 m.

## **Articolo 30 - Distacco dalle strade**

- 1 - Sul territorio comunale devono essere osservati gli allineamenti stradali riportati sulle tavole di P.R.G. fermo restando il rispetto del D.L. del 30 Aprile 1992 n° 285 e del D.P.R. 16 Dicembre 1992 n° 495 di approvazione del Regolamento, modificato dal D.P.R. del 26 Aprile 1993 n° 147.  
In particolare, sono presenti nel territorio del Comune di Arignano secondo le loro caratteristiche i seguenti tipi di strade:  
Strade extraurbane secondarie – tipo "C"-; (strade senza spartitraffico)  
Strade urbane di quartiere - tipo "E"-;  
Strade locali - tipo "F"-; (strade non facenti parte delle altre categorie)  
Strade vicinali;  
Le distanze minime dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade sono:  
m 30 per le strade di tipo "C" (strade provinciali);  
m 15 per le strade di tipo "C", ma all'interno dei centri abitati o fuori di essi ma all'interno di zone edificabili;  
m 20 per le strade locali di tipo "F";  
m 10 per le strade vicinali;  
m 6 per le strade all'interno dei centri abitati o fuori di essi ma all'interno di zone edificabili.
- 2 - Le distanze dal confine stradale, fuori dai **nuclei urbani perimetrati**, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 3 per le strade di tipo "C" ed "F".
- 3 - Nelle zone A° e A1 valgono gli allineamenti stradali esistenti.
- 4 - Nelle zone in cui è ammessa la ristrutturazione urbanistica - fatti salvi gli allineamenti in atto che il Comune intende far rispettare - e nelle zone sottoposte a piani esecutivi, i distacchi dal ciglio delle strade, o strade a servizio dell'insediamento, non potranno essere inferiori a m 6.
- 5 - In caso di costruzione , ricostruzione o radicale trasformazione degli edifici, il Comune potrà imporre la rettifica di allineamenti tortuosi per una profondità non superiore a m 3 dalla linea di fabbricazione e dalle recinzioni già esistenti sulla linea stessa.
- 6 - Per interventi previsti da piani esecutivi convenzionati, diversi allineamenti potranno essere stabiliti in accordo con l'Amministrazione Comunale, semprechè venga rispettata una distanza minima di m 6 tra fabbricati e ciglio stradale.

7 - Per le nuove costruzioni non sono ammessi accessi diretti dalle strade statali e provinciali, se non attrezzati secondo le modalità dell'art.28 della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

8 - Le fasce di arretramento dei fabbricati dal confine stradale sono inedificabili, e devono essere mantenute, a cura del proprietario, a verde privato e/o a parcheggio.

9 - Impianti di erogazione di servizi (quali le cabine Enel), localizzati in modo da non pregiudicare la visibilità, sono soggetti alla procedura di deroga ai sensi dell'art. 16 della L.765/'67 e sono subordinati al preventivo nullaosta dei competenti organi Regionali, ai sensi della L.1357/'53.

### **Articolo 31 - Distanze dei fabbricati da corsi d'acqua**

1 - Nel territorio comunale, fatta eccezione per le zone residenziali e per quelle destinate ad impianti produttivi, si devono rispettare negli interventi di nuova costruzione le seguenti distanze minime, anche se non individuate graficamente,:

- m 100 dalle sponde dei rii e canali scoperti non arginati;
- m 25 da rii e canali scoperti ma arginati;
- m 200 dalle sponde del lago.
- m 10 dagli stagni

2 - All'interno delle fasce di rispetto di cui al comma precedente, salvo diverse indicazioni, valgono le disposizioni **definite dall'analisi geologica - idraulica**.

3 - Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua di cui al 1° comma non si applicano nei centri abitati se difesi da adeguate opere di protezione. Gli arretramenti da rispettare nelle diverse zone di piano dovranno essere comunque idonei sotto il profilo della compatibilità idraulica.

### **Articolo 32 - Distanze dei fabbricati dai confini**

1 - Ove non specificato, la distanza dei fabbricati dai confini è quella stabilita dal vigente Codice Civile.

## **PARTE SECONDA**

### **ZONIZZAZIONE E PRESCRIZIONI RELATIVE**

#### **Articolo 33 - Destinazione di zona**

1 - Le destinazioni d'uso ammesse per ciascun tipo di zona, sono le seguenti:

a) zone residenziali.

Le zone residenziali sono destinate prevalentemente alla residenza ed alle attività con essa compatibili, quali uffici; attività commerciali e artigianali che non arrechino disturbo con rifiuti, odori, rumori e movimento, all'abitare; alberghi; ecc.

Da tali zone, salvo diverse indicazioni, sono esclusi: depositi o magazzini di merci all'ingrosso, case, carceri ed istituti di pena, industrie, macelli, stalle, pollai, porcilaie, scuderie ed ogni altra attività in contrasto con il carattere residenziale della zona.

b) Zone artigianali.

Le zone artigianali sono destinate esclusivamente alle attività del processo produttivo. Nelle zone artigianali sono ammesse:

- l'abitazione del titolare dell'azienda e del custode;
- i servizi direttamente collegati alle industrie;
- le attrezzature per il tempo libero a servizio della zona.

**c) Zone commerciali.**

**Le zone commerciali sono destinate esclusivamente alle attività commerciali. Nelle zone commerciali sono ammesse:**

- l'abitazione del titolare dell'azienda e del custode;**
- i servizi direttamente collegati alle attività;**
- le attrezzature per il tempo libero a servizio della zona.**

**d) Zone di valorizzazione paesaggistica ed agricola.**

Le zone agricole sono destinate prevalentemente all'esercizio delle attività agricole dirette o connesse con l'agricoltura.

In tali zone sono consentite, salvo diverse indicazioni, le costruzioni a servizio diretto dell'agricoltura, quali stalle, fienili, ricoveri per macchine agricole, ecc., nonché le annesse abitazioni.

Tutte le suddette costruzioni dovranno adeguarsi alle leggi e ai regolamenti igienici e sanitari vigenti.

**e) Aree per attrezzature collettive.**

Le aree previste dal P.R.G. ad attrezzature collettive, sono destinate a pubblici servizi (istruzione, gioco, sport, parcheggi pubblici, ecc.).

Le quantità di superfici spettanti a ciascun servizio devono rispettare le indicazioni del D.M. del 2.4.1968 e dell'art.21 della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

### **Articolo 34 - Aree inedificabili**

Il P.R.G. stabilisce il vincolo di inedificabilità salvo quanto stabilito dall'art.27 della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni, per le seguenti aree:

1 - aree di interesse storico ambientale e paesaggistico (area "non aedificandi" attorno al concentrico)

le fasce e aree di rispetto relative alla viabilità urbana ed extraurbana, cimitero, impianto di depurazione, lago.

2 - le aree di pericolosità geologica riportate nelle tavole di P.R.G.;

3 - per le aree relative alle opere di presa degli acquedotti valgono i disposti del D.P.R. 236/88 e per quella relativa all'impianto di depurazione per la quale deve essere garantita una fascia di rispetto di m 100.

Fatte salve ulteriori precisazioni, fasce e aree di rispetto sono disciplinate da quanto indicato nell'art.27, in particolare ai commi 3, 5, 9, 10, 12, 13, della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

### **Articolo 35 - Vincoli e caratteristiche di zona**

1 - Nelle schede tecniche allegate che fanno parte integrante delle presenti norme di attuazione del P.R.G., sono riportati per ciascuna zona i vincoli, le modalità di intervento e le caratteristiche specifiche, nonché le prescrizioni che regolano gli interventi nell'ambito di ciascuna zona.

### Articolo 36 - Zona speciale del centro storico A°

- 1 - L'area A° comprende tutta l'area del castello delle quattro torri.
- 2 - Il castello e gli edifici esistenti, soggetti a vincolo ai sensi della legge 1089/39, potranno essere sottoposti solo a restauro architettonico.
- 3 - Le destinazioni d'uso ammesse sono la residenza e/o attività culturali e didattiche.
- 4 - L'area libera dovrà essere tenuta a parco per almeno la metà, mentre la rimanente potrà essere destinata a frutteto e a orto.
- 5 - E' consentita la costruzione di chioschi e serre debitamente distanziate dai vecchi fabbricati.

### Articolo 37 - Zona di recupero del centro storico A1

1 - Gli interventi ammessi nella zona A1 sono quelli essenzialmente limitati al restauro e al risanamento conservativo, con le precisazioni ed eccezioni di cui al successivo terzo comma.

2 - L'intera area del centro storico deve essere considerata zona di recupero e, pertanto, tutti gli edifici, anche dove non appositamente indicato, i quali siano in condizione di degrado e/o di inadeguatezza abitativa, possono essere oggetto di piani di recupero.

3 - Fra gli interventi ammessi è possibile, per conseguire condizioni igienico-abitative migliori, nonché per adeguamenti tecnici e funzionali, realizzare sopralzi e ampliamenti.

I sopralzi sono consentiti unicamente per l'adeguamento delle altezze interne alle disposizioni del D.M. del 5.7.1975, e non devono alterare i profili di gronda esistenti nel caso di cortine con skyline unitario.

Gli ampliamenti sono consentiti, **una tantum**, unicamente per migliorie igieniche e abitative, e dovranno essere contenuti nella misura del 20% della Sul esistente; 25 mq sono, comunque, **una tantum**, consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Per le costruzioni esistenti valgono le seguenti prescrizioni localizzate nella tavola 5, mappa degli interventi:

- a) per gli edifici contrassegnati con le lettere Ra è consentito solo il restauro architettonico;
- b) per gli edifici contrassegnati con le lettere Rs è consentito solo il restauro e il risanamento conservativo;
- c) per gli edifici contrassegnati con la lettera R è consentita la ristrutturazione edilizia con possibilità di sopralzi sino a 60 cm di altezza, con la quale sono ammessi ampliamenti nella misura come sopra definita;
- d) gli edifici contrassegnati con le lettere Rq sono soggetti in caso di ristrutturazione edilizia ad interventi di riqualificazione architettonica, consistente nella eliminazione degli elementi deturpanti, e/o la loro sostituzione con altri elementi e materiali aventi i requisiti specificati successivamente;
- e) gli edifici contrassegnati con le lettere Rqo - edifici in contrasto con l'ambiente - sono soggetti a riqualificazione architettonica organica, consistente nel perseguire una maggiore schiettezza formale mediante la sottolineatura degli elementi strutturali, e con l'eliminazione delle partiture dei materiali incongrui con l'ambiente e con la destinazione stessa dell'edificio (es. finto rustico, pseudo stile montano, finto paramano, ecc.); tale riqualificazione dovrà essere effettuata in caso di interventi di ristrutturazione edilizia;

- f) la demolizione e ricostruzione sarà consentita solo a seguito di perizia statica asseverata che certifichi l'impossibilità di un intervento di consolidamento statico degli edifici esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione, i materiali e le tipologie costruttive adottati nella ricostruzione dovranno essere compatibili con quelli fissati per la zona;
- g) si richiama l'osservanza di quanto disposto dall'art. 24 della L.R. 56/'77 e s.m.i.

4 - Qualsiasi intervento, anche solo di manutenzione straordinaria deve prevedere l'eliminazione degli elementi contrastanti.

5 - In tutti gli interventi su edifici che abbiano latrine esterne al perimetro del fabbricato, è fatto obbligo di rimuovere le latrine e di predisporre locali igienici all'interno del fabbricato stesso. Rimozione e predisposizione dovranno chiaramente risultare nel progetto municipale, e tale indicazione costituisce condizione indispensabile per il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi richiesti.

6 - E' fatto obbligo di rispettare gli allineamenti stradali esistenti, se non diversamente indicato nella mappa degli interventi (tav. 5).

7 - Gli interventi ammissibili dovranno uniformarsi per forma e per materiali alle seguenti prescrizioni:

- la pendenza delle falde dovrà corrispondere a quella tradizionale, ed il manto di copertura dovrà essere in coppi;
- non sono ammesse per la stessa falda di tetto pendenze diverse tra loro e le falde dovranno convergere in un'unica linea di colmo;
- la sporgenza delle falde del tetto per la formazione della gronda dovrà essere ottenuta mediante il proseguimento della falda stessa, e dovrà essere realizzata in legno;
- il sottotetto può essere utilizzato ad integrazione delle disponibilità abitative, purchè ciò non comporti l'innalzamento delle falde del tetto;
- non sono ammessi gli abbaini, ma solamente lucernari di modeste dimensioni e nella quantità indispensabile ad assicurare illuminazione e aerazione dei locali;
- i tagli delle aperture devono avere sviluppo verticale; sono consentite però piccole aperture di forma quadrata con lato non superiore a 75 cm;
- i vani esterni, quali le logge, dovranno essere proseguiti sino al di sotto del piano della falda del tetto;
- tutti i serramenti indistintamente dovranno essere in legno;
- sono vietate le tapparelle avvolgibili;
- ai piani terreni sono ammesse inferriate;
- i balconi dovranno essere formati con lastre di pietra naturale (eventualmente su mensole) la cui sporgenza non potrà superare i cm 90, e il suo aggetto non potrà in ogni caso essere superiore a quello delle falde del tetto;
- le facciate dovranno essere in intonaco civile;
- non sono ammessi rivestimenti di nessun genere ad eccezione della zoccolatura che dovrà essere in pietra naturale, ma non lavorata ad "opus incertum" o a pezzatura minuta;
- l'utilizzazione di ogni materiale sulla facciata dovrà avere giustificazione anche strutturale;
- le ringhiere in ferro dovranno essere realizzate in tondo, o quadro, o piattine;
- i muri di sostegno di terrapieni non potranno superare i 2 metri di altezza, e dovranno presentare sezione rastremata verso l'alto, ed essere protetti da lastre di pietra.

8 - Le prescrizioni relative all'uso e alla forma dei materiali di cui al precedente comma non sono vincolanti per le strutture e le attrezzature riguardanti edifici pubblici, la cui altezza di colmo, tuttavia, non potrà superare quella degli edifici circostanti.

9 - Gli orti e i giardini privati esistenti sono inedificabili, e gli alberi ad alto fusto ivi esistenti non potranno essere abbattuti.

Le aree libere non diversamente utilizzate dovranno essere mantenute a verde a cura dei privati.

10 - I muri di cinta esistenti, salvo che non siano manufatti di cemento, non possono essere demoliti. In caso si debba provvedere al loro consolidamento dovranno essere mantenute le esistenti caratteristiche di facciata.

11 - Per gli edifici senza specifiche qualificazioni o totalmente snaturati nel loro aspetto originario è consentito il prolungamento delle falde del tetto lungo la linea di colmo fino ad un massimo di m 5,50, per la formazione di ripari di autoveicoli, che potranno essere chiusi soltanto da tre lati, semprechè non siano compromessi gli accessi, i transiti e la funzionalità delle aree libere, previa verifica da parte dell'Amministrazione Comunale della compatibilità di tale intervento con il tessuto edilizio circostante.

12 - Per le aziende agricole attive, **in alternativa alla costruzione di un basso fabbricato**, è consentito l'adeguamento delle strutture esistenti alle esigenze operative mediante interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento **della Sul** e delle tettoie e fienili sino a **mq 15 ~~50~~**.

13 - Per le aziende agricole e le strutture rurali in disuso, è consentito l'utilizzo per laboratori non rumorosi, non inquinanti, per depositi e magazzini compatibili con la residenza, per botteghe e negozi, per la residenza stessa. Qualora i relativi interventi di ristrutturazione si estendano ad un intero complesso di edifici configurabile a giudizio dell'Amministrazione Comunale in un comparto di ristrutturazione edilizia, tali interventi dovranno essere subordinati alla formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.).

### **Articolo 38 - Zona di riqualificazione A2**

1 - Gli interventi consentiti per gli edifici esistenti sono: la manutenzione straordinaria; la ristrutturazione edilizia con possibilità di aumento del 20%, **una tantum, della Sul esistente; 25 mq** sono, comunque, **una tantum**, consentiti, anche se eccedono tale percentuale.

**La demolizione e ricostruzione sarà consentita solo a seguito di perizia statica asseverata che certifichi l'impossibilità di un intervento di consolidamento statico degli edifici esistenti. In caso di demolizione e ricostruzione, i materiali e le tipologie costruttive adottati nella ricostruzione dovranno essere compatibili con quelli fissati per la zona.**

2 - Sono consentiti ampliamenti del 100% della **Sul** degli edifici destinati ad attività produttiva (non agricola) e/o commerciale compatibile con la residenza, entro un rapporto di copertura pari a 2/3 della superficie del lotto.

3 - Le tettoie esistenti potranno essere ampliate fino al 50% della superficie per posteggio di autoveicoli e per depositi, sino **al raggiungimento di** un massimo di 200 mq.

4 - Gli interventi su aree che si rendessero libere per demolizioni, sono effettuabili solo per mezzo di piani esecutivi (P.P.) entro comparti di intervento individuati dall'Amministrazione Comunale.

5 - Per la zona A2 valgono le prescrizioni relative all'uso e alla forma dei materiali di cui al settimo comma dell'articolo 37 delle presenti Norme, stabilite per la zona A1, ad eccezione dei fabbricati per attività artigianali e commerciali per i quali, peraltro, è prescritto: facciate in intonaco; taglio verticale delle aperture; tonalità cromatiche in accordo con quelle esistenti nel contesto ambientale.

6 - Per le aziende agricole attive, **in alternativa alla costruzione di un basso fabbricato**, è consentito l'adeguamento delle strutture esistenti alle esigenze operative mediante interventi di ristrutturazione edilizia con possibilità di ampliamento **della Sul** e delle tettoie e fienili sino a **mq 15 ~~50~~**.

### **Articolo 39 - Zona di completamento residenziale C01**

1 - Tale zona comprende un'area destinata a interventi diretti su lotti singoli.

2 - Per gli edifici esistenti all'interno della zona, ad eccezione di quelli di nuova edificazione, o sui quali siano già stati effettuati interventi con ampliamento del volume esistente, sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, nonché di ristrutturazione edilizia con possibilità di aumento del 20%, **una tantum, della Sul esistente** per miglioramenti igienici e abitativi; **25 mq sono, comunque, una tantum, consentiti.**

3 - Per gli edifici e manufatti a destinazione non residenziale, ma compatibili con la residenza, sono ammessi interventi di manutenzione straordinaria e di ristrutturazione edilizia, ma senza aumento di **Sul**.

### **Articolo 40 - Zone di completamento residenziale C**

1 - Le zone di completamento residenziale C01a; C01b; C02; C04; C05; C06; C07, sono destinate ad insediamenti residenziali **secondo le tipologie di cui all'art.23.**

Indici e prescrizioni relative sono riportate nelle schede tecniche allegate alle presenti Norme.

Nel caso su di un singolo lotto sia prevista la costruzione di più di due unità immobiliari, si dovrà ricorrere **al Permesso di costruire convenzionato.**

2 - In dette zone sono altresì ammesse attività commerciali e di piccolo artigianato di bottega, purché non molesto, non inquinante.

3 - Per gli edifici esistenti, oltre alla manutenzione straordinaria, sono ammessi, **una tantum**, ampliamenti del 20% della **Sul esistente** qualora la disponibilità di **Sul** non consenta ampliamenti maggiori; **25 mq sono, comunque, una tantum, consentiti.**

4 - E' ammesso il cambio di destinazione d'uso entro quelle ammesse per la zona.

### **Articolo 41 - Zone residenziali consolidate Crc**

1 - **Le zone residenziali consolidate Crc1, Crc2, Crc3, Crc4 e Crc5, sono costituite da insediamenti residenziali esistenti.**

2 - **In dette zone sono ammesse attività commerciali e di piccolo artigianato di bottega, purché non molesto, non inquinante.**

3 - **Oltre alla manutenzione straordinaria, sono ammessi, una tantum, ampliamenti del 20% della Sul esistente qualora la disponibilità di Sul non consenta ampliamenti maggiori; 25 mq sono, comunque, una tantum, consentiti.**

**4 - E' ammesso il cambio di destinazione d'uso entro quelle ammesse per la zona.**

#### **Articolo 42 - Zone residenziali di nuovo impianto Cn**

**1 - Le zone residenziali di nuovo impianto C01n, C02n, C03n, C04n, C05n, C06n, C07n, C08n, ~~C09n, C10n~~, sono destinate ad insediamenti residenziali secondo le tipologie di cui all'art.23. Indici e prescrizioni relative sono riportate nelle schede tecniche allegate alle presenti Norme. Nel caso su di un singolo lotto sia prevista la costruzione di più di due unità immobiliari, si dovrà ricorrere al Permesso di costruire convenzionato.**

**2 - In dette zone sono altresì ammesse attività commerciali e di piccolo artigianato di bottega, purché non molesto, non inquinante.**

#### **Articolo 43 - Zone artigianali D**

**Le zone D sono destinate ad impianti produttivi di tipo artigianale, non inquinanti e non rumorosi.**

**L'attuazione delle zone D01, Dc01 e Dc02 è subordinata a permesso di costruire, quella delle zone Dn01 e Dn02, a piano esecutivo.**

**Indici e prescrizioni relative sono riportate nelle schede tecniche allegate alle presenti Norme.**

#### **Articolo 44 - Zone di valorizzazione paesaggistica ed agricola E**

**1 – Le zone di valorizzazione paesaggistica ed agricola "E" sono destinate prevalentemente alle attività agricole.**

**2 - Nelle aree agricole sono inoltre individuate le aree Cs1 da considerarsi inedificabili a tutti gli effetti (area non edificandi di rispetto ambientale del centro storico). Per gli interventi sulle costruzioni esistenti, si demanda a quanto stabilito dal 5° comma dell'art. 49.**

**3 - Nell'ambito delle zone agricole sono ammesse le residenze rurali e le attrezzature per l'attività agricola quali stalle, concimaie, serbatoi idrici, ricoveri per attrezzi a macchine agricole, magazzini locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione del fondo.**

**In particolare, le nuove residenze rurali a servizio di aziende agricole, sono realizzabili esclusivamente nell'ambito dell'insieme delle strutture rurali, fatta salva l'osservanza delle reciproche distanze fra i fabbricati di cui al 9° comma del presente articolo.**

**4 – L'indice di utilizzazione territoriale per nuove costruzioni rurali, ampliamenti (quando superino la quantità del 20%), le ricostruzioni anche parziali di fabbricati esistenti, sono le seguenti:**

- a) terreni a colture protette in serre fisse: 0,02 mq/mq;**
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,017 mq/mq;**
- c) terreni a colture legnose specializzate: 0,01 mq/mq;**
- d) terreni a seminativo ed a prato: 0,007 mq/mq;**
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,003 mq/mq, in misura non superiore a 10 ettari per azienda;**
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvopastorali: 0,0003 mq/mq.**

**In ogni caso le Sul per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare i 500 mq. La Sul edificabile per le abitazioni rurali per ogni azienda agricola è computata al netto dei ter-**

reni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti. Nel computo **della Sul** realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al 3° comma del presente articolo.

5 - E' ammessa l'utilizzazione di tutti li appezzamenti componenti l'azienda, anche non continui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

6 - Per le aziende che insistono **anche** su terreni di Comuni limitrofi, è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento **delle Sul** nell'area di un solo Comune a condizione **che il complesso degli edifici destinati a residenza rurale non superi i 500 mq.**

7 - Le classi di colture a cui fanno riferimento le densità fondiari e che dovranno essere debitamente documentate, fanno parte dell'atto di impegno occorrente per il rilascio **del permesso di costruire**, di cui al settimo comma dell'articolo 25 della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

8 - Il rilascio dei **Permessi di costruire**, le modalità per il loro rilascio, la loro validità, e le condizioni per il mutamento delle destinazioni d'uso, sono definite ai commi 3,4,7, 8, 9, 10, 11, dell'articolo 25 della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

9 - Le attrezzature e le infrastrutture per l'attività agricola devono sottostare alle seguenti prescrizioni:

- devono distare dai confini di almeno m 5;
- nel caso di stalle e concimaie le distanze da abitazioni, da cisterne o sorgenti di acqua potabile, devono essere di almeno m 25, e di almeno m 100 **da nuclei urbani perimetrati**; la distanza dall'abitazione dell'imprenditore agricolo proprietario sarà ridotta a 10 m;
- nel caso si tratti di allevamento di suini di nuovo impianto, la distanza **da nuclei urbani perimetrati** dovrà essere almeno di m 1000; tali distanze devono essere rispettate anche nei confronti di locali di vendita e/o deposito di sostanze alimentari e bevande;
- è consentito costruire in aderenza ai fabbricati esistenti, qualsiasi manufatto che non siano stalle e concimaie e capannoni per allevamenti; qualora non siano in aderenza, devono distare non meno di m 5, misura da riferirsi alla superficie operativa qualora quella della struttura in sé non sia ben individuabile, come nel caso dei silos;
- i fabbricati accessori per l'attività agricola quali ripostigli per attrezzi e mangimi, se di modeste dimensioni, aventi superficie non superiore a mq 10, e altezza non superiore a m 2,50, potranno essere in prefabbricato, purchè opportunamente colorati, oppure schermati da vegetazione.
- fabbricati e manufatti devono distare dalle strade come indicato dalle presenti Norme.
- l'altezza massima è di m 7,00.

10 - Per tutti i fabbricati esistenti destinati all'attività agricola, sono ammesse opere oltre che di manutenzione straordinaria, anche di ristrutturazione edilizia, con possibilità di aumento della superficie esistente nella misura necessaria per il conseguimento della totale idoneità dei fabbricati all'attività rurale.

11 - L'impianto di nuove aziende agricole è ammesso a condizione che l'azienda disponga di un'area coltivabile non inferiore a **10 ha di cui almeno 1 ha formante un lotto accorpato costituito anche da più particelle adiacenti ed insistenti nel Comune di Arignano e previo accordo quadro con l'Amministrazione Comunale, nel quale saranno stabilite le quantità massime edificabili**

**di abitazione e di strutture per l'attività produttiva, nel rispetto dei parametri di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

Tali impianti non potranno essere realizzati nelle aree Cs1.

**Le strutture edilizie occorrenti, comprese le abitazioni rurali, dovranno essere realizzate sul lotto accorpato di cui al precedente capoverso, essere integrate in un unico complesso, avere le caratteristiche formali di cui al 7° comma dell'articolo 56 delle N.T.A. ed essere facilmente accessibili dalle strade esistenti senza dovere ricorrere a nuove infrastrutture.**

12 - Per le case unifamiliari **non rurali** è consentito, **una tantum**, l'ampliamento del 20% della **Sul** esistente, con un minimo di 25 mq, **una tantum**, ed è consentito inoltre, indipendentemente da tale ampliamento, l'adeguamento dell'altezza dei piani secondo le misure previste dall'art.1 del D.M. del 5.7.1975.

13 - Per le attività produttive esistenti possono essere concessi ampliamenti sino al 50% della superficie utile qualora tale superficie non superi i 500 mq, con rapporto massimo di copertura di 1/2. Per ampliamento è da intendersi anche quello su di un lotto in proprietà al 31/12/2006; in tal caso l'ampliamento sarà dato **con permesso di costruire convenzionato** e con vincolo di pertinenzialità all'edificio esistente.

14 - Le autorimesse dovranno essere interrato. Potranno tuttavia emergere sino a m. 0,80, semprechè sia possibile raccordare la parte emergente secondo un profilo di linee continue.

15 - Per il complesso edilizio denominato "CASCINA ROSSA" sono ammessi solo interventi di restauro e risanamento conservativo.

Con essi potrà essere recuperata a fini residenziali **la Sul** esistente compresa tra il filo del corpo di fabbrica arretrato e la copertura, con esclusione del porticato che dovrà mantenere inalterate le sue caratteristiche.

16 - E' consentita l'attività agrituristica che può essere svolta anche riutilizzando gli edifici rurali abbandonati che potranno essere debitamente ristrutturati.

17 - Non sono consentiti gli allevamenti intensivi; possono altresì essere imposti per quelli esistenti, piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesaggistico ambientale.

**18 - Dovranno essere rigorosamente mantenuti i principali elementi di vegetazione quali boschi, alberi, prati o colture, sia pure nei propri avvicendamenti.**

**19 - Vengono recepiti e fatti propri i contenuti e le finalità del D.L. n. 228 del 18/05/'01 e del D.Legislativo n. 99 del 29/03/'04 mettendo in atto tutti gli idonei strumenti (accordi quadro, accordi di filiera, accordi programmatici) della programmazione negoziata.**

**20 - Si richiama l'osservanza di quanto disposto dall'art. 25 della L.R. 56/'77 e s.m.i.**

#### **Articolo 45 - Edifici non più utilizzati per attività agricola**

1 - Gli edifici oggetto del presente articolo comprendono:

- a) vecchi edifici in cui in unico fabbricato sono presenti le abitazioni rurali, la stalla, il fienile, vani per il ricovero dei carri, degli attrezzi, dei materiali.
- b) fabbricati come sopra, ma di recente costruzione, nei quali sono escluse dal corpo principale stalle e fienili.

- c) fabbricati destinati a stalle e fienili.
- d) fabbricati destinati alla sola residenza degli agricoltori.
- e) fabbricati o parti di essi, destinati al ricovero dei macchinari.
- f) fabbricati o parti di essi, destinati a deposito.

**2 - Le attività agricole cessate potranno recuperare a civile abitazione o ad attività agrituristiche, previa corresponsione di oneri di urbanizzazione, le porzioni di edifici già destinate ad abitazione rurale e quelle ad essa annesse comprese nel corpo di fabbrica principale, mentre gli eventuali restanti corpi di fabbrica, anche se adiacenti, potranno essere adibiti a servizi accessori, piccoli laboratori artigianali non rumorosi e non inquinanti connessi con l'attività agricola, attività di tipo terziario connesse con l'attività agricola, se chiusi da almeno tre lati ed insistenti su di un lotto in proprietà alla data del 31/12/2006.**

#### **Articolo 46 - Aree per attrezzature collettive S e P**

1 - Il P.R.G.C. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendente attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti e in progetto, nella misura stabilita dall'articolo 21 della legge regionale 5.12.77, n. 56 e successive modifiche e integrazioni.

2 - L'attuazione delle attrezzature è demandata esclusivamente all'Amministrazione Comunale . E' possibile tuttavia la realizzazione da parte di privati quando le infrastrutture e le aree per servizi siano all'interno di zone soggette a Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.). In tal caso nella convenzione deve essere contenuto e precisato, nei modi e nei tempi di attuazione, l'impegno relativo.

**3 - Le aree a servizi S01n, S02n ed S01<sub>6</sub>-B, non di proprietà Comunale, sono dotate di Ut= 0,11 mq/mq (indice di utilizzazione territoriale). Tale capacità può essere attivata mediante piano esecutivo convenzionato. L'Ut deve essere utilizzato, per S01n, in C03n, di cui è parte, per S02n , in C08n, di cui è parte, e, per S01<sub>6</sub>-B, in C02n<sub>3</sub>, per la parte ad essa prospiciente, od in qualsiasi altra zona, per la parte rimanente**

**4 - L'area a servizi S01<sub>3</sub> è legata all'ampliamento di Villa Adriana.**

#### **Articolo 47 - Area per attività commerciali H**

**1 - Le zone H sono destinate ad attività commerciali..**

**L'attuazione della zona H01 è subordinata a permesso di costruire nel caso di ristrutturazione ed a piano esecutivo nel caso di ampliamento.**

**L'attuazione della zona Hc01 è subordinata a permesso di costruire, quella della zona Hn01 a piano esecutivo.**

**Indici e prescrizioni relative sono riportate nelle schede tecniche allegate alle presenti Norme.**

**2 - La realizzazione locali commerciali è subordinata alle prescrizioni, relative alle localizzazioni ed alle superfici, indicate nell'analisi commerciale allegata al PRGC.**

3 - Nella zona H01 la costruzione degli edifici principali e dei bassi fabbricati chiusi non dovrà interessare le porzioni del lotto che si protendono in territorio agricolo - utilizzabili unicamente per funzioni di deposito - ed avvenire secondo i parametri di cui alla relativa scheda tecnica, e nell'osservanza dei vincoli derivati dalle particolari condizioni dello stato idrogeologico.

#### **Articolo 48 - Zona destinata a casa di cura G**

1 - Tale zona è destinata a casa di cura. Essa comprende gli edifici ivi esistenti e le aree ad essi pertinenti, e che si estendono all'intera proprietà di Villa Adriana.

2 - Gli interventi necessari alla formazione e conduzione della attività ospedaliera, **descritti nella relativa scheda**, dovranno in ogni caso rispettare le caratteristiche architettoniche del complesso di edifici e gli alberi d'alto fusto esistenti.

#### **Articolo 49 - Aree inedificabili**

1 - Nelle aree e fasce di rispetto individuate sulle tavole di P.R.G., è fatto divieto, salvo quanto previsto ai commi seguenti, di eseguire ogni manufatto e costruzione ad uso residenziale, o per scopi produttivi industriali e, artigianali, commerciali ed agricoli.

2 - Nelle fasce di rispetto degli incroci e dei nastri stradali sono ammessi: percorsi pedonali e ciclabili; piantumazioni e sistemazioni a verde; conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi e costruzioni a titolo precario di impianti per la distribuzione del carburante; piccoli chioschi per rivendite non alimentari.

3 - Nella fascia di rispetto del lago, sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato dei luoghi e delle coltivazioni agricole.

**4 - Nella fascia di rispetto del lago a destinazione speciale sono ammessi interventi di supporto all'attività ricreativa e turistica mediante realizzazione di aree attrezzate con parcheggi pavimentati con geocelle inerbite, chioschi in legno, giochi per bimbi, spazi per attività ludico-sportive non rumorose, spazi per pic nic, tavoli e panche in legno, secondo modalità e quantità da concordarsi preventivamente con l'Amministrazione Comunale, al fine di garantire un equilibrato rapporto tra l'ambiente tutelato. Per gli edifici esistenti, è ammessa la ristrutturazione edilizia finalizzata al mantenimento della destinazione edilizia esistente o per finalità turistico ricettive. È ammesso l'ampliamento del 20%, una tantum, della Sul esistente, con un massimo di 100 mq, per motivi igienico funzionali, dal lato opposto a quello del lago.**

5 - Nella fascia Cs1 di rispetto del centro storico non è ammessa alcuna nuova costruzione e manufatto, comprese attrezzature tecnologiche, quali cabine elettriche e simili.

Per le costruzioni esistenti è consentita la ristrutturazione edilizia con possibilità di aumento, **una tantum**, del 20% della Sul esistente; **25 mq sono, comunque, una tantum, consentiti**. Il progetto dovrà tenere conto del contesto ambientale, e dovrà avere parere favorevole dalla Regione Piemonte.

#### **Articolo 50 - Aree di pericolosità geologica**

**Gli interventi edificatori e di modifica dello stato dei luoghi sono soggetti alle prescrizioni contenute nello studio geologico di dettaglio che costituisce parte integrante della presente normativa.**

##### **Ulteriori prescrizioni e raccomandazioni idrogeologiche**

**- Per quanto riguarda l'idrogeologia dei luoghi, in considerazione della superficialità della falda in determinate aree comunali, in queste ultime è stata applicata classe 2°, per la quale è previsto uno studio idrogeologico locale (da eseguirsi nel caso si preveda di realizzare nuovi locali interrati) il quale individui profondità ed escursione stagionale della falda;**

- a completamento e/o chiarimento dell'impianto normativo di carattere geologico di cui alla Relazione geologica si prenda a riferimento lo NTE/99 ad esclusione del secondo periodo del punto 10.1 (da "E' di recente pubblicazione ... "fino a "la sicurezza ... ");
- le aree riquotate già edificate/urbanizzate, evidenziate sulla tavola GBO2devono essere ascritte alla classe IIIB2 associando la futura fruizione ad una verifica di dettaglio dello stato di conservazione del terrapieno e, ove presenti, delle relative opere di contenimento. Tutto ciò si rende necessario anche in relazione alla presenza di punti di "potenziale criticità idraulica" nei pressi di tali settori;
- l'Autorità competente alla validazione degli studi propedeutici qualsiasi intervento di riassetto territoriale di cui alle classi IIIB o per lo successiva riquotatura dei terreni di classe IIA è da intendersi l'Amministrazione comunale. L'Autorità idraulica è competente nell 'ambito delle fimezioni associate al RD. n° 523/1904;
- entro una fascia geometrica di profondità di m 15 daI limite di classe m definito sulla scorta di indagini geomorfologiche o idrauliche speditive, ogni nuovo intervento in classe IIA, ovvero anche in classe I, è primariamente subordinato all'accertamento circa l'esatta ubicazione del passaggio dalla classe III alle classi di minore pericolosità;
- entro una fascia geometrica di profondità di m 15 dal limite di classe III definito sulla scorta di indagini idrauliche approfondite, ogni nuovo intervento in classe IIA, ovvero anche in classe I, è primariamente subordinato alla valutazione degli eventuali effetti sul territorio conseguenti alla presenza di occasionali acque a bassissima energia eccedenti l'area classificata EeA;
- nelle aree ascritte alla classe IIA e in classe I passibili anche solo in potenza di allagamenti marginali e/o di ristagni comunque conseguenti all'esondazione dei corsi d'acqua non possono essere ammessi edifici con locali completamente o parzialmente interrati;
- il ricorso alla riquotatura dei terreni ascritti alla classe IIIB è ammessa solo se prevista nei progetto di riassetto idraulico, la cui funzione primaria resta sempre quella di mettere in sicurezza l'abitato esistente;
- il ricorso alla riquotatura dei terreni ascritti alla classe II è ammessa solo se ciò non comporta modifiche del piano topografico tali da incidere sul regolare ruscellamento delle acque meteoriche. In ogni caso qualsiasi pratica non deve comportare una limitazione al corretto deflusso delle acque;
- la possibilità di realizzare opere pubbliche o di interesse pubblico in ambiti di classe III deve essere stabilita secondo le procedure di cui all'art. 31 della LR n° 56/1977 e s.m. i;
- si precisa che al primo punto delle norme di carattere generale (v. pago 30 di GA01), dopo "ogni intervento in alveo", va aggiunto "di corso d'acqua demaniale";
- i contenuti vincolistici di cui all'art. 41 del D.Lgs. n° 152/1999 sono riproposti all'art. 1/5 del D.Lgs, n. 152/2006 rimanendo in tal senso pienamente efficaci;
- nei pressi del confine comunale, laddove risultino differenze di classificazione della pericolosità e/o di perimetrazione dei dissesto idraulico rispetto a quanto stabilito dai comuni contigui, in via transitoria e sino al completo e definito superamento dell'eventuale problema, l'uso della classe attualmente individuata è valutato responsabilmente dati l'Amministrazione comunale sulla scorta di opportune indagini territoriali, anche in sintonia con gli indirizzi di cui ai punti 6.2, 6.3, 6.5, 7.3 e 7.6 della NTE/99.

#### **Articolo 51 - Interventi difformi dal P.R.G.**

1 - Il Sindaco, con motivata ordinanza, può sospendere ogni determinazione sulle istanze per il conseguimento dei Titoli abilitativi a costruire, nei confronti di qualunque intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le indicazioni del P.R.G.

## **Articolo 52 - Deroghe**

1 – E' consentita la deroga alle presenti norme limitatamente ai casi di edifici e impianti pubblici o di pubblico interesse ai sensi delle leggi 21/12/1955 n. 1357 e 6/8/1967 n. 765.

## **Articolo 53 - Entrata in vigore delle norme**

**1 - Le presenti norme entrano in vigore contemporaneamente alla pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione dell'approvazione da parte della Regione della variante di P.R.G.**

## **P A R T E T E R Z A**

### **NORME PARTICOLAREGGIATE RIGUARDANTI LE CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE E AMBIENTALI**

#### **Articolo 54 - Eliminazione delle barriere architettoniche**

I progetti relativi a nuove costruzioni, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici, compresi quelli di edilizia residenziale pubblica, sovvenzionata ed agevolata, devono essere redatti in osservanza alle disposizioni della legge del 9 Gennaio 1989, n° 13 riguardante il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche negli edifici privati, e secondo le prescrizioni tecniche di cui al D.M. 14 Giugno 1989.

Per gli edifici pubblici valgono le disposizioni di cui **al D. P. R. n. 503 del 24/07/'96.**

#### **Articolo 55 - Caratteristiche delle abitazioni**

1 - Le seguenti prescrizioni sono riferite prevalentemente ad edifici di nuova costruzione, e devono altresì essere osservate in caso di interventi su edifici esistenti, compatibilmente con le condizioni strutturali, architettoniche e ambientali dell'edificio.

2 - L'altezza minima interna utile per i locali abitabili è di m 2,70, riducibili a m 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti, i ripostigli.

3 - Per edifici esistenti con destinazione d'uso già ad abitazione, è consentita una altezza media di m 2,40.

4 - Sono ammessi soppalchi **secondo quanto disposto dal Regolamento Edilizio.**

5 - Nelle nuove costruzioni, per i locali del sottotetto, se l'altezza media è maggiore o uguale a 2,40 m, **la Sul** sarà conteggiata, sarà oggetto di verifica con i parametri di zona e, qualora vengano soddisfatti i requisiti igienico-sanitari, sarà rilasciata **l'agibilità**; se l'altezza media è minore di 2,40 m, il sottotetto, non abitabile, potrà essere dotato unicamente di lucernari che, in ogni caso, non potranno superare **0,25 mq** ciascuno, con il limite di uno per falda. Per gli edifici esistenti è ammesso il recupero abitativo dei locali e spazi ubicati nel sottotetto, nel rispetto della L.R. n. 21/'98.

6 - Le superfici minime da rispettare per i locali, nonchè la dotazione di servizi igienici, sono quelle di cui al D.M. del 5 Luglio 1975. Eventuali difformità da tali prescrizioni potranno essere ammesse per realizzare un più organico impianto planimetrico o per l'impossibilità di modificazioni delle

strutture edilizie, semprechè a giudizio della Commissione Edilizia e dell'Ufficiale Sanitario, non risultino compromessi i presupposti igienici e funzionali dell'abitare.

7 - I locali parzialmente o totalmente interrati non possono essere utilizzati come locali principali, salvo che siano circondati per due terzi da intercapedine aerata percorribile, avente piano di calpestio a quota inferiore a quello del pavimento, che, su di un lato, misuri una lunghezza non inferiore a m 2,80 ed una profondità non superiore a m 1,40. Inoltre, le pareti e pavimenti dovranno essere adeguatamente protetti da infiltrazioni d'acqua e possedere idonea coibentazione termica atta ad evitare umidità da condensa.

**I locali adibiti a tavernetta, stireria, lavanderia e destinazioni similari non rientrano nella disciplina di cui al capoverso precedente.**

#### **Articolo 56 - Caratteristiche architettoniche esterne**

1 - Fatte salve le indicazioni di cui al settimo comma dell'articolo ~~37~~ delle presenti norme, **i fabbricati, in tutto il territorio comunale, dovranno essere ristrutturati o costruiti con materiali e secondo criteri architettonici e strutturali assolutamente tradizionali.**

2 - **Le strutture prefabbricate sono accettate solo se realizzate con criteri che possano farle apparire, all'esterno, di tipologia tradizionale.**

3 - **Sono ammessi coppi o tegole portoghesi, intonaci, mattoni a vista, legno, rame, vetro; alluminio e lamiere preverniciati possono essere accettati solo se lo studio a supporto del progetto ne giustifica l'utilizzo.**

4 - **Le tinteggiature delle facciate lungo le vie pubbliche dovranno essere concordate con l'Amministrazione Comunale.** Le tinte non dovranno essere di **colore acceso e/o** contrastante con la tonalità prevalente dell'ambiente circostante.

#### **Articolo 57 - Recinzioni, muri di sostegno, giardini privati**

1 - Le distanze minime delle recinzioni dal filo della sede stradale non potranno essere inferiori a m 0,50, e quelle dall'asse delle strade **pubbliche** non potranno essere inferiori a **m 5,00 (nelle zone artigianali 6,50 m).** **Oltre al rispetto di tali distanze dovrà essere osservato l'allineamento con le recinzioni esistenti.**

Fuori dagli insediamenti previsti dal P.R.G., le recinzioni non precarie dovranno rispettare le distanze minime stabilite dal D.M. 1/4/1968 n° 1404 a protezione dei nastri stradali.

2 - I cancelli d'ingresso su qualsiasi strada o spazio pubblico devono essere arretrati dal ciglio stradale in modo da consentire la sosta di un autoveicolo in entrata o in uscita in perfette condizioni di visibilità.

#### **Articolo 58 – Bassi fabbricati**

**In tutto il territorio comunale (ad eccezione delle zone CS1, in cui sono vietati, e delle zone A°, A01 ed A02 in cui sono ammessi nel limite di 15 mq) sono ammessi bassi fabbricati ad uso autorimessa, deposito e/o ricovero attrezzi agricoli, con un altezza massima di m 3,00, per una quantità non superiore a mq 50, a servizio pertinenziale di edificio esistente o di attività agricola in atto.**

La costruzione di tali fabbricati potrà avvenire in aderenza o a non meno di 5,00 m dagli edifici del Richiedente e sarà soggetta a permesso di costruire al quale dovrà essere allegata apposita scrittura privata con la quale lo Stesso si impegna per Sé e per i Suoi aventi causa al mantenimento della destinazione a servizio.

**Dovranno essere rispettati il rapporto di copertura, i materiali e le tipologie costruttive della zona in cui si inseriscono, escludendo l'uso di materiali "precari" quali, ad esempio, plastica, lamiera ondulata e similari.**

#### Articolo 59 – Prescrizioni speciali

Per la nuova zona E01n sono **ammesse serre in acciaio e vetro o policarbonato e similari ammessi interventi edilizi di nuova costruzione** ad uso attività florovivaistica con un rapporto di copertura massimo di 1/3 ed un'altezza non superiore a m 7. ~~E' ammessa la contestuale realizzazione di una abitazione e/o uffici con un max di Sul pari mq 100 ed un'altezza non superiore a m 7.~~ Il tutto soggetto a Permesso di costruire con vincolo di mantenimento della destinazione d'uso.

Per la nuova zona E02n è ammessa la realizzazione di un'abitazione rurale e delle relative infrastrutture nei limiti dell'Ut. Il tutto soggetto a Permesso di costruire con vincolo di mantenimento della destinazione d'uso.

Per la nuova zona E03n è ammessa la realizzazione di un'abitazione rurale con una Sul max di mq 100 ed un'altezza massima di m 7. Il tutto soggetto a Permesso di costruire con vincolo di mantenimento della destinazione d'uso. **I lotti di pertinenza dell'intervento, con interposta strada Comunale, sono individuati in cartografia.**

Per la nuova zona (1)n, facente parte della zona E, è ammesso un deposito di legnami, in parte al coperto (tettoia aperta da almeno due lati), nel rispetto del rapporto di copertura di 1/3 con un'altezza massima di m 7.

Per la nuova zona (2)n, facente parte della zona A02<sub>3</sub>, è ammessa la costruzione di un fabbricato ~~capannone~~ per il ricovero dei mezzi con un'altezza massima di m 7 e Sul massima **200 300** mq. **L'intervento dovrà, per tipologia e materiali, rispettare le caratteristiche della zona A02 in cui si inserisce.**

Per la nuova zona (3)n, facente parte della zona E, è ammesso un deposito di materiali e semilavorati.

Nelle aree etichettate con \*1, \*2 e \*3, facenti parte della zona C04<sub>1</sub> e delimitate nella cartografia di variante strutturale al PRGC, è ammessa la costruzione, una tantum, di un secondo edificio avente una Sul di mq 130 massimo, con altezza non superiore a quella dell'edificio già presente sul lotto e nel rispetto delle distanze di legge.

Su tutto il territorio Comunale, gli ampliamenti del 20% per modifiche igienico-funzionali sono assentibili, esclusivamente, per edifici aventi l'agibilità all'adozione del progetto preliminare di piano che non abbiano già usufruito di tale possibilità.

Nel caso di lotti depressi rispetto al piano strada di accesso agli stessi che, di conseguenza, presentino problemi in merito allo smaltimento delle acque bianche e/o nere dei piani terra,

**L'Ufficio Tecnico Comunale, in sede di Piano Esecutivo Convenzionato, potrà indicare una quota di riferimento per il calcolo dell'altezza massima degli edifici.**

**L'applicazione dell'Ut alle aree in fascia di rispetto è subordinata alla cessione al Comune, per servizi, del 5,5% della superficie delle stesse utilizzata (1 abitante corrisponde a 50 mq di Sul e necessita di 25 mq di servizi; per avere 50 mq di Sul sono necessari, con riferimento ad  $Ut_{min} = 0,11$ , circa 455 mq di St;  $455 \text{ mq} * 0,055 = 25 \text{ mq}$ ).**