



COMUNE DI SANFRONT

# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

APPROVATO CON DGR n° 31-7090 DEL 29.08.2007

VARIANTE PARZIALE n° 01/2008 APPROVATA CON DCC n° 14 del 13.03.2009

VARIANTE PARZIALE n° 02/2010 APPROVATA CON DCC n° 17 del 29.07.2010

VARIANTE PARZIALE n° 03/2011 APPROVATA CON DCC n° 30 del 23.08.2011

VARIANTE PARZIALE n° 04/2012 APPROVATA CON DCC n° 10 del 02.04.2012

## VARIANTE PARZIALE N° 05/2017

PROGETTO PRELIMINARE ADOTTATO CON DCC n° DEL

PROGETTO DEFINITIVO APPROVATO CON DCC n° DEL

## STRALCIO N.T.A. ART. 23 E STRALCIO SCHEDA AP21

MAGGIO 2017

STUDIO ARCHITETTI ASSOCIATI Progettazione, Urbanistica, Architettura d'interni

SELLINI Arch. Davide, GILI Arch. Roberto

C.so Piemonte, 5 12037 - SALUZZO - tel. 017541558 - 017546834 P.IVA:00797970043

**STRALCIO ART. 23 – VIGENTE**

## **Art. 23 - AREA DI CENTRO URBANO (C.U.)**

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato, la cui modificazione o nuova edificazione nei lotti interclusi liberi non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle esistenti e previste dal P.R.G.C..

### **Prescrizioni d'intervento:**

Le aree di Centro Urbano sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni di completamento del tessuto urbano, riempiendo i lotti liberi interclusi e ricucendo le frange marginali informi.

### **(A) Destinazioni d'uso:**

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici per parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 e 9bis delle presenti N.T.A.:

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona, ecc..

Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

Nelle aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6 e CU8 poste in frazione Robella e nelle aree CU31, CU32, CU33 e CU34 poste in Fraz. Serro, in quanto nuclei frazionali interessati da numerose attività esistenti di tipo agricolo (area di tipo misto residenziale ed agricola), saranno ammesse, esclusivamente per consentire la corretta prosecuzione di attività in essere, l'ampliamento (max 50% della superficie lorda esistente) di stalle e relative pertinenze, se non nocive, non moleste e non inquinanti, agli aventi titolo.

Nelle rimanenti aree le stalle, se non nocive, non moleste e non inquinanti, potranno continuare la loro attività qualora non giudicate incompatibili con la residenza e ad esse potranno essere consentiti solo interventi manutentivi.

### **(B) Tipologia d'intervento:**

- con Permesso di Costruire:
  - Manutenzione Ordinaria
  - Manutenzione Straordinaria
  - Restauro e Risanamento Conservativo
  - Ristrutturazione edilizia

- Demolizione
- Demolizione e Ricostruzione
- Ampliamento e/o Sopraelevazione
- Nuova costruzione (dove espressamente previsto dalla scheda)
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
  - Ricomposizione Volumetrica
  - Ristrutturazione Urbanistica

### (C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C., per gli edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area indicato nella relativa scheda.
- Nuova costruzione nelle aree libere, dove ammesso, con i seguenti indici:
  - densità fondiaria; 1,00 mc./mq. (vedere schede)
  - rapporto di copertura: 1/2 (vedere schede)
  - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
  - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 7,50 (vedere schede)
  - distanze tra fabbricati: D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil. )  
D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure verifica del ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
  - distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
  - distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- Ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti con i seguenti indici:
  - densità fondiaria; 1,20 mc./mq. (vedere schede)
  - rapporto di copertura: 1/2 (vedere schede)
  - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
  - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 8,50 (vedere schede)
  - distanze tra fabbricati: D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil. )  
D = minimo mt. 5,00 tra pareti non finestrate e verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
  - distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
  - distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- Le nuove costruzioni a seguito di Demolizione e Ricostruzione e Ricomposizione Volumetrica possono riconfermare le volumetrie residenziali preesistenti, anche se eccedono gli indici di densità fondiaria cui al punto precedente.

- Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, è ammessa con Ristrutturazioni Edilizie la trasformazione all'uso residenziale (o all'uso compatibile) di tutti i volumi e di tutte le superfici utili di calpestio esistenti e dei sottotetti in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 21/1998 per il recupero a fini abitativi.
- Nelle ristrutturazioni, nelle demolizioni e ricostruzione, e negli ampliamenti e/o sopraelevazioni, indipendentemente dai parametri di zona, oltre al recupero dei volumi di cui al punto precedente, sono ammessi incrementi volumetrici degli edifici esistenti, necessari:
  - al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale;
  - agli adeguamenti sotto il profilo tecnico impiantistico anche con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici;

complessivamente non eccedenti il 20% della volumetria esistente, concedibili "una tantum". E' comunque ammessa la realizzazione o il recupero di volumi finalizzati al conseguimento delle dotazioni di parcheggi di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e s. m. e i..

- Per le aziende artigianali che risultano esistenti e siano regolarmente autorizzate, non nocive e non moleste, sono consentiti aumenti di superficie coperta una tantum pari al 50% della superficie coperta, con un massimo di 200 mq., per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, purché non superino il 50% dell'area di pertinenza. Per gli impianti completamente inseriti in ambito residenziale sono ammessi unicamente modesti ampliamenti per adeguamenti igienici e funzionali nonché per rispetto di norme di sicurezza.
- Gli interventi di ricomposizione volumetrica, potranno essere effettuati previa predisposizione di S.U.E., esteso all'intero isolato se delimitato o congrue porzioni di territorio, nel rispetto di una densità territoriale pari a 1,00 mc./mq. e una densità fondiaria pari a 1,2 mc./mq. e nel rispetto di tutti gli altri parametri fissati per le nuove costruzioni.
- Negli ambiti dell'area individuata in cartografia come CU16, le nuove costruzioni a seguito di operazioni di demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica o ristrutturazione edilizia possono riconfermare le volumetrie preesistenti, anche se eccedono l'indice di edificabilità fissato. Questo tipo di operazione potrà essere effettuata solo previa predisposizione di S.U.E. (P.D.R. o P.E.C.) i cui ambiti dovranno essere definiti dal Comune anche su proposta dei richiedenti. La progettazione dovrà essere corredata da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo grafico, e dovrà tendere alla conservazione delle caratteristiche tipologiche soprattutto delle facciate prospicienti su via pubblica. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta del disegno e dei materiali di facciata, che dovranno essere specificati nella fase di progettazione, e dovranno rispettare in linea di massima le indicazioni fornite nel paragrafo norme dell'art. 20 relativo al Centro Storico.
- E' consentita l'esecuzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito attrezzi, anche a confine (così come definiti all'art. 5 punto 8), solo ed esclusivamente nel rispetto delle seguenti limitazioni:
  - a) rispetto delle distanze dalle strade;
  - b) altezza massima esterna al colmo mt. 3,00; altezza interna non superiore a mt. 2,50;
  - c) realizzazione sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali, a non meno di mt. 3 dal fabbricato principale o in aderenza, evitando la formazione di strutture interne ai cortili;
  - d) superficie utile massima da utilizzare 30 mq., per ogni unità abitativa, nel rispetto del rapporto di copertura;

tali bassi fabbricati non rientreranno nel calcolo della volumetria.

- Nelle aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6 e CU8 poste in frazione Robella e nelle aree Cu31, CU32, CU33 e CU34 poste in Fraz. Serro, in quanto nuclei frazionali interessati da numerose attività di tipo agricolo (area di tipo misto residenziale ed agricola), sono ammesse residenze

rurali, con relative pertinenze e stalle, se non nocive, non moleste e non inquinanti, agli aventi titolo, nel rispetto degli indici urbanistici di zona.

- Sono ammessi interventi su edifici esistenti di servizio e infrastrutture di interesse generale, o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.
- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- Sono riconfermati nella loro validità e recepiti nel presente P.R.G. gli S.U.E. già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione.

#### **(D) Assetto tipologico:**

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre (con specifica ordinanza) al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

E' fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);
- sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche.

Le facciate, ove non a faccia vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti se non già presenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Gli interventi ammessi per le aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6, CU8, CU14, CU15, CU16, CU18, CU23, CU25, CU28, CU31, CU32, CU33 e CU34 dovranno seguire le indicazioni tipologiche prescritte nel paragrafo "assetto tipologico", per le aree di centro storico, di cui al precedente articolo.

Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate o ripristinate.

Gli interventi eventualmente subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

#### **Condizioni d'intervento:**

All'interno dell'area di Centro Urbano l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi e degli isolati per i quali sia ammissibile l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica e Ricomposizione Volumetrica, previa la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Nel caso di nuova costruzione e di S.U.E. dovranno essere assicurate le dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U. o, quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, monetizzate, ad esclusione di quelle per parcheggi pubblici che dovranno essere di norma reperite; per particolari condizioni e/o per superfici a parcheggio di ridotte dimensioni (inferiori a mq. 35), quando non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, e a condizione che a distanza utile (circa 200 mt.) esista già una idonea dotazione di aree a parcheggio pubblico, le stesse potranno essere monetizzate al fine di un loro puntuale recupero entro le aree per servizi pubblici previste dal P.R.G.C..

La dismissione della dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., sarà inoltre richiesta quando si tratti di interventi destinati ad attività non strettamente residenziali ammessi in ambito di C.U. (es. attività commerciali, ricettive, ricreative).

Nelle aree CU11 parte, CU12, CU13, CU17 parte, CU20, CU21 e CU22 e, fino al collaudo delle opere di riassetto territoriale previste sul rio Albetta, saranno ammesse esclusivamente operazioni che non aumentino il carico antropico quali, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (vedi art. 41).

Per le aree di centro urbano ricadenti nell'ambito della zona U2 di PTO e di PdA, e più precisamente CU9, CU10, CU11, CU12 e CU13 è prioritario:

- favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo da migliorarne la qualità dei servizi e delle opportunità per la fruizione della fascia fluviale;
- favorire l'integrazione della fascia fluviale nel contesto ambientale e territoriale;
- eliminare o mitigare gli impatti paesistici ed ambientali negativi;
- contenere o evitare gli sviluppi infrastrutturali.

Sempre per le aree CU9, CU10, CU11, CU12 e CU13, particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni dei bordi, su lati confinanti con l'area A1 di PTO; lungo questi confini le recinzioni dovranno essere di tipo a giorno (muretto di sostegno della cancellata di altezza non superiore a 50 cm.) e dovranno essere realizzate delle fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante, salvo la realizzazione di bassi fabbricati a confine.

### **Vincoli:**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

**STRALCIO ART. 23 – IN VARIANTE**



## **Art. 23 - AREA DI CENTRO URBANO (C.U.)**

Rappresenta l'insediamento abitativo urbano di recente edificazione con le aree annesse, edificato e urbanizzato, la cui modificazione o nuova edificazione nei lotti interclusi liberi non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle esistenti e previste dal P.R.G.C..

### **Prescrizioni d'intervento:**

Le aree di Centro Urbano sono confermate agli usi in atto e sono adibite agli usi abitativi e complementari, volti a soddisfare gli afferenti fabbisogni della popolazione residente nel territorio comunale, anche con nuove costruzioni di completamento del tessuto urbano, riempiendo i lotti liberi interclusi e ricucendo le frange marginali informi.

### **(A) Destinazioni d'uso:**

Sono considerate prescrizioni d'uso proprie:

r - residenziale

s - servizi sociali ed attrezzature a livello comunale:

s1 - servizi per l'istruzione

s2 - spazi pubblici a parco, gioco e sport

s3 - spazi pubblici per parcheggio

s4 - servizi di interesse comune (religiosi, culturali, sociali, assistenziali, sanitari, amministrat.)

Sono da considerarsi ammesse le destinazioni e i servizi meglio specificati all'art. 9 e 9bis delle presenti N.T.A.:

Sono ammesse destinazioni relative a pertinenze funzionali alla residenza quali: autorimesse private al servizio degli alloggi, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona, ecc..

Le destinazioni artigianali di produzione sono ammesse a condizione che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

Nelle aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6 e CU8 poste in frazione Robella e nelle aree CU31, CU32, CU33 e CU34 poste in Fraz. Serro, in quanto nuclei frazionali interessati da numerose attività esistenti di tipo agricolo (area di tipo misto residenziale ed agricola), saranno ammesse, esclusivamente per consentire la corretta prosecuzione di attività in essere, l'ampliamento (max 50% della superficie lorda esistente) di stalle e relative pertinenze, se non nocive, non moleste e non inquinanti, agli aventi titolo.

Nelle rimanenti aree le stalle, se non nocive, non moleste e non inquinanti, potranno continuare la loro attività qualora non giudicate incompatibili con la residenza e ad esse potranno essere consentiti solo interventi manutentivi.

### **(B) Tipologia d'intervento:**

- con Permesso di Costruire:
  - Manutenzione Ordinaria
  - Manutenzione Straordinaria
  - Restauro e Risanamento Conservativo
  - Ristrutturazione edilizia

- Demolizione
- Demolizione e Ricostruzione
- Ampliamento e/o Sopraelevazione
- Nuova costruzione (dove espressamente previsto dalla scheda)
- con Strumento Urbanistico Esecutivo:
  - Ricomposizione Volumetrica
  - Ristrutturazione Urbanistica

### (C) Consistenza edilizia:

- Conferma della consistenza edilizia alla data di adozione del P.R.G.C., per gli edifici con volumetrie superiori all'indice dell'area indicato nella relativa scheda.
- Nuova costruzione nelle aree libere, dove ammesso, con i seguenti indici:
  - densità fondiaria; 1,00 mc./mq. (vedere schede)
  - rapporto di copertura: 1/2 (vedere schede)
  - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
  - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 7,50 (vedere schede)
  - distanze tra fabbricati: D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil. )  
D = minimo mt. 0,00 tra pareti non finestrate oppure ~~verifica del ribaltamento con minimo di mt. 5,00 (vedere art. 16 del Reg. Edil.)~~ **minimo metri 3,00 eventualmente derogabili con accordo tra le parti anche in deroga all'art. 40 del R.E. a condizione che non vengano create situazioni di insalubrità.**
  - distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)
  - distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- Ampliamenti e/o sopraelevazioni di edifici esistenti con i seguenti indici:
  - densità fondiaria; 1,20 mc./mq. (vedere schede)
  - rapporto di copertura: 1/2 (vedere schede)
  - numero piani fuori terra: 2 + 1 (piano terreno altezza max mt. 2,50 oppure sottotetto abitabile) (vedere schede)
  - altezza di edificazione fuori terra: max mt. 8,50 (vedere schede)
  - distanze tra fabbricati: D = minimo 10,00 mt. tra pareti finestrate prospicienti (vedere art. 16 del Reg. Edil. )  
D = minimo mt. 5,00 tra pareti non finestrate e ~~verifica del ribaltamento (vedere art. 16 del Reg. Edil.)~~ **oppure minimo metri 3,00 eventualmente derogabili con accordo tra le parti anche in deroga all'art. 40 del R.E. a condizione che non vengano create situazioni di insalubrità.**
  - distanze dai confini del lotto: Dc = minimo 5,00 mt.; per distanze inferiori assenso

trascritto del confinante (vedere art. 16 del Reg. Edil.)

- distanze dalle strade: vedere art. 17 (vedere anche art. 16 del Reg. Edil.)
- Le nuove costruzioni a seguito di Demolizione e Ricostruzione e Ricomposizione Volumetrica possono riconfermare le volumetrie residenziali preesistenti, anche se eccedono gli indici di densità fondiaria cui al punto precedente.
- Negli edifici esistenti, anche se presentano volumetrie superiori all'indice dell'area, è ammessa con Ristrutturazioni Edilizie la trasformazione all'uso residenziale (o all'uso compatibile) di tutti i volumi e di tutte le superfici utili di calpestio esistenti e dei sottotetti in possesso dei requisiti richiesti dalla L.R. 21/1998 per il recupero a fini abitativi.
- Nelle ristrutturazioni, nelle demolizioni e ricostruzione, e negli ampliamenti e/o sopraelevazioni, indipendentemente dai parametri di zona, oltre al recupero dei volumi di cui al punto precedente, sono ammessi incrementi volumetrici degli edifici esistenti, necessari:
  - al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale;
  - agli adeguamenti sotto il profilo tecnico impiantistico anche con sopraelevazioni per formazione dei volumi tecnici;

complessivamente non eccedenti il 20% della volumetria esistente, concedibili "una tantum". E' comunque ammessa la realizzazione o il recupero di volumi finalizzati al conseguimento delle dotazioni di parcheggi di cui all'art. 41 sexies della L. 1150/42 e s. m. e i..

- Per le aziende artigianali che risultano esistenti e siano regolarmente autorizzate, non nocive e non moleste, sono consentiti aumenti di superficie coperta una tantum pari al 50% della superficie coperta, con un massimo di 200 mq., per adeguamento delle attrezzature e degli impianti produttivi, purché non superino il 50% dell'area di pertinenza. Per gli impianti completamente inseriti in ambito residenziale sono ammessi unicamente modesti ampliamenti per adeguamenti igienici e funzionali nonché per rispetto di norme di sicurezza.
- Gli interventi di ricomposizione volumetrica, potranno essere effettuati previa predisposizione di S.U.E., esteso all'intero isolato se delimitato o congrue porzioni di territorio, nel rispetto di una densità territoriale pari a 1,00 mc./mq. e una densità fondiaria pari a 1,2 mc./mq. e nel rispetto di tutti gli altri parametri fissati per le nuove costruzioni.
- Negli ambiti dell'area individuata in cartografia come CU16, le nuove costruzioni a seguito di operazioni di demolizione e ricostruzione, ricomposizione volumetrica o ristrutturazione edilizia possono riconfermare le volumetrie preesistenti, anche se eccedono l'indice di edificabilità fissato. Questo tipo di operazione potrà essere effettuata solo previa predisposizione di S.U.E. (P.D.R. o P.E.C.) i cui ambiti dovranno essere definiti dal Comune anche su proposta dei richiedenti. La progettazione dovrà essere corredata da una esauriente documentazione fotografica e di rilievo grafico, e dovrà tendere alla conservazione delle caratteristiche tipologiche soprattutto delle facciate prospicienti su via pubblica. Particolare cura dovrà essere posta nella scelta del disegno e dei materiali di facciata, che dovranno essere specificati nella fase di progettazione, e dovranno rispettare in linea di massima le indicazioni fornite nel paragrafo norme dell'art. 20 relativo al Centro Storico.
- E' consentita l'esecuzione di bassi fabbricati destinati ad autorimessa o deposito attrezzi, anche a confine (così come definiti all'art. 5 punto 8), solo ed esclusivamente nel rispetto delle seguenti limitazioni:
  - e) rispetto delle distanze dalle strade;
  - f) altezza massima esterna al colmo mt. 3,00; altezza interna non superiore a mt. 2,50;
  - g) realizzazione sul prolungamento di maniche esistenti o in contrapposizione a corpi di fabbrica principali, a non meno di mt. 3 dal fabbricato principale o in aderenza, evitando la formazione di strutture interne ai cortili;
  - h) superficie utile massima da utilizzare 30 mq., per ogni unità abitativa, nel rispetto del

rapporto di copertura;

tali bassi fabbricati non rientreranno nel calcolo della volumetria.

- Nelle aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6 e CU8 poste in frazione Robella e nelle aree CU31, CU32, CU33 e CU34 poste in Fraz. Serro, in quanto nuclei frazionali interessati da numerose attività di tipo agricolo (area di tipo misto residenziale ed agricola), sono ammesse residenze rurali, con relative pertinenze e stalle, se non nocive, non moleste e non inquinanti, agli aventi titolo, nel rispetto degli indici urbanistici di zona.
- Sono ammessi interventi su edifici esistenti di servizio e infrastrutture di interesse generale, o per l'adeguamento di quelli esistenti, con indici anche superiori a quelli prescritti nel presente articolo.
- Sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle stabilite nel presente articolo a condizione che sia presentato l'atto di assenso del proprietario del fondo confinante che sancisca l'impegno ad osservare comunque le distanze tra fabbricati e a non creare nuovi frontespizi ciechi.
- Sono riconfermati nella loro validità e recepiti nel presente P.R.G. gli S.U.E. già approvati e/o in corso di completamento od esecuzione.

#### **(D) Assetto tipologico:**

Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Comune potrà imporre (con specifica ordinanza) al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaco, rivestimenti, cornicioni, balconi, coperture, infissi, tinteggiature, ecc..

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di concessione, incompatibili con l'ambiente.

E' fatto divieto di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (cornicioni, lesene, stucchi, portali, dipinti, pantalere, ecc.);
- sostituire le coperture in coppi con materiale di diverse caratteristiche.

Le facciate, ove non a faccia vista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti se non già presenti; sono ovviamente fatte salve le preesistenze costruttive storico-architettoniche.

Gli interventi ammessi per le aree CU1, CU2, CU3, CU4, CU5, CU6, CU8, CU14, CU15, CU16, CU18, CU23, CU25, CU28, CU31, CU32, CU33 e CU34 dovranno seguire le indicazioni tipologiche prescritte nel paragrafo "assetto tipologico", per le aree di centro storico, di cui al precedente articolo.

Eventuali preesistenti decorazioni o tinteggiature di pregevole fattura devono essere restaurate o ripristinate.

Gli interventi eventualmente subordinati alla preventiva formazione di S.U.E., devono tendere alla realizzazione di "luogo urbano", ambientalmente definito, per le aree interessate, con particolare attenzione all'inserimento e alla connessione funzionale in rapporto al preesistente circostante.

#### **Condizioni d'intervento:**

All'interno dell'area di Centro Urbano l'Amministrazione Comunale, secondo i disposti della L.R.U., potrà procedere, per propria iniziativa o su richiesta di parte dei proprietari, alla individuazione degli immobili, dei complessi edilizi e degli isolati per i quali sia ammissibile l'intervento di Ristrutturazione Urbanistica e Ricomposizione Volumetrica, previa la formazione di Strumento

### Urbanistico Esecutivo.

Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi, saranno consentiti esclusivamente interventi di manutenzione Ordinaria e Straordinaria.

Nel caso di nuova costruzione e di S.U.E. dovranno essere assicurate le dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., o, quando ciò non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, monetizzate, ad esclusione di quelle per parcheggi pubblici che dovranno essere di norma reperite; per particolari condizioni e/o per superfici a parcheggio di ridotte dimensioni (inferiori a mq. 35), quando non sia possibile o ritenuto superfluo da parte dell'Amministrazione Comunale, e a condizione che a distanza utile (circa 200 mt.) esista già una idonea dotazione di aree a parcheggio pubblico, le stesse potranno essere monetizzate al fine di un loro puntuale recupero entro le aree per servizi pubblici previste dal P.R.G.C..

La dismissione della dotazioni minime di standard secondo quanto previsto dalla L.R.U., sarà inoltre richiesta quando si tratti di interventi destinati ad attività non strettamente residenziali ammessi in ambito di C.U. (es. attività commerciali, ricettive, ricreative),.

Nelle aree CU11 parte, CU12, CU13, CU17 parte, CU20, CU21 e CU22 e, fino al collaudo delle opere di riassetto territoriale previste sul rio Albetta, saranno ammesse esclusivamente operazioni che non aumentino il carico antropico quali, manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo (vedi art. 41).

Per le aree di centro urbano ricadenti nell'ambito della zona U2 di PTO e di PdA, e più precisamente CU9, CU10, CU11, CU12 e CU13 è prioritario:

- favorire lo sviluppo e la qualificazione dell'assetto urbanistico in modo da migliorarne la qualità dei servizi e delle opportunità per la fruizione della fascia fluviale;
- favorire l'integrazione della fascia fluviale nel contesto ambientale e territoriale;
- eliminare o mitigare gli impatti paesistici ed ambientali negativi;
- contenere o evitare gli sviluppi infrastrutturali.

Sempre per le aree CU9, CU10, CU11, CU12 e CU13, particolare attenzione dovrà essere rivolta alle condizioni dei bordi, su lati confinanti con l'area A1 di PTO; lungo questi confini le recinzioni dovranno essere di tipo a giorno (muretto di sostegno della cancellata di altezza non superiore a 50 cm.) e dovranno essere realizzate delle fasce di verde per la riduzione degli impatti visivi nei confronti del contesto agrario e naturale circostante, salvo la realizzazione di bassi fabbricati a confine.

### **Vincoli:**

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo, è subordinata al rispetto dei vincoli ambientali di tutela culturale, ecologica e funzionale specificati all'Art. 16 delle presenti Norme.

In modo particolare verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

Per gli arretramenti e gli allineamenti stradali vedasi l'Art. 17 e 18 delle presenti Norme.

**STRALCIO SCHEDA AP21 - VIGENTE**

**AREA****ART. N.T.A.****SIGLA****ATTIVITA' PRODUTTIVE****25****A.P.21****CAPACITA' INSEDIATIVA**

1) Superficie territoriale dell'area	mq.	16 704
2) Superficie coperta esistente	mq.	3.050
3) Superficie coperta aggiuntiva massima teorica	mq.	-
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-

**(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO**

Propria :p2 – p3 – s5 – s6

Ammessa: vedere art. 9

**(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

- |                                       |                                   |
|---------------------------------------|-----------------------------------|
| ■ Manutenzione ordinaria              | ■ Demolizione e ricostruzione     |
| ■ Manutenzione straordinaria          | ■ Ampliamento e/o sopraelevazione |
| ■ Restauro conservativo               | ■ Mutamento di destinazione d'uso |
| ■ Risanamento conservativo            | ■ Ristrutturazione urbanistica    |
| ■ Ristrutturazione edilizia di tipo A |                                   |
| ■ Ristrutturazione edilizia di tipo B |                                   |
| ■ Demolizione                         |                                   |

**(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:**

Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	8,00 sotto capriata

**(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :**

Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A..

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..

**STRALCIO SCHEDA AP21 – IN VARIANTE**



**AREA****ART. N.T.A.****SIGLA****ATTIVITA' PRODUTTIVE****25****A.P.21****CAPACITA' INSEDIATIVA**

1) Superficie territoriale dell'area	mq.	46.704	<b>17.378</b>
2) Superficie coperta esistente	mq.	3.050	
3) Superficie coperta aggiuntiva massima teorica	mq.	-	
4) Capacità insediativa aggiuntiva massima prevista	ab.	-	

**(A) PRESCRIZIONI DI DESTINAZIONE D'USO**

Propria : p2 – p3 – s5 – s6

Ammessa: vedere art. 9

**(B) PRESCRIZIONI DI TIPOLOGIA DI INTERVENTO**

- Manutenzione ordinaria
- Manutenzione straordinaria
- Restauro conservativo
- Risanamento conservativo
- Ristrutturazione edilizia di tipo A
- Ristrutturazione edilizia di tipo B
- Demolizione
- Demolizione e ricostruzione
- Ampliamento e/o sopraelevazione
- Mutamento di destinazione d'uso
- Ristrutturazione urbanistica

**(C) PRESCRIZIONI DI CONSISTENZA EDILIZIA:**

Densità territoriale.....	mc./mq.	-
Densità fondiaria.....	mc./mq.	-
Rapporto di copertura territoriale.....	-	
Rapporto di copertura fondiario.....	1/2	
Piani fuori terra.....	n°	-
Altezza massima fuori terra.....	mt.	8,00 sotto capriata

**(D) CONDIZIONI, PRESCRIZIONI PARTICOLARI E SPECIFICAZIONI :**

Vedere prescrizioni art. 25 delle N.T.A..

Verificare attentamente le indicazioni e le prescrizioni degli allegati allo studio geologico a supporto dello strumento urbanistico, meglio specificate all'art. 41 delle presenti N.T.A..