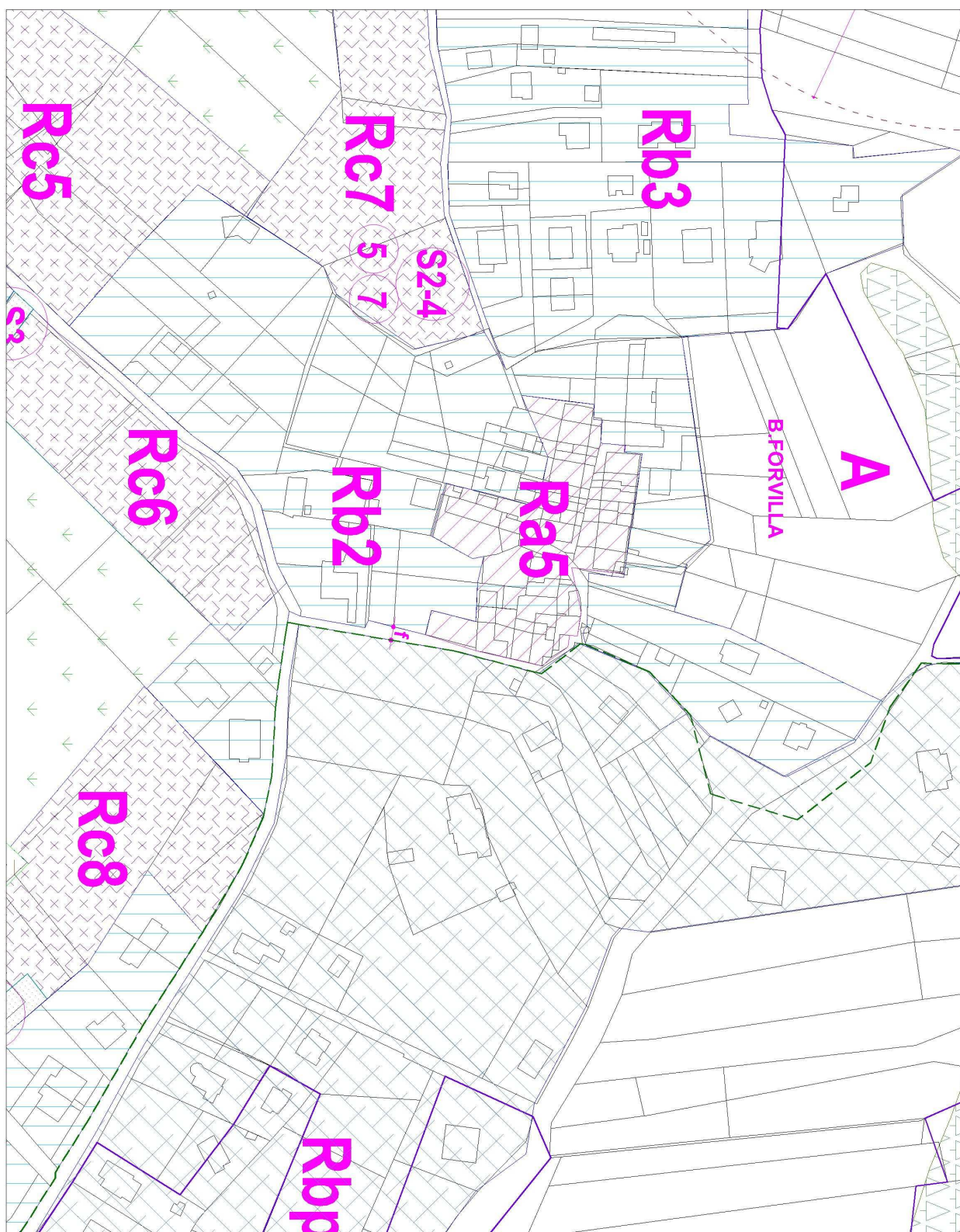


## **INTERVENTO 1**

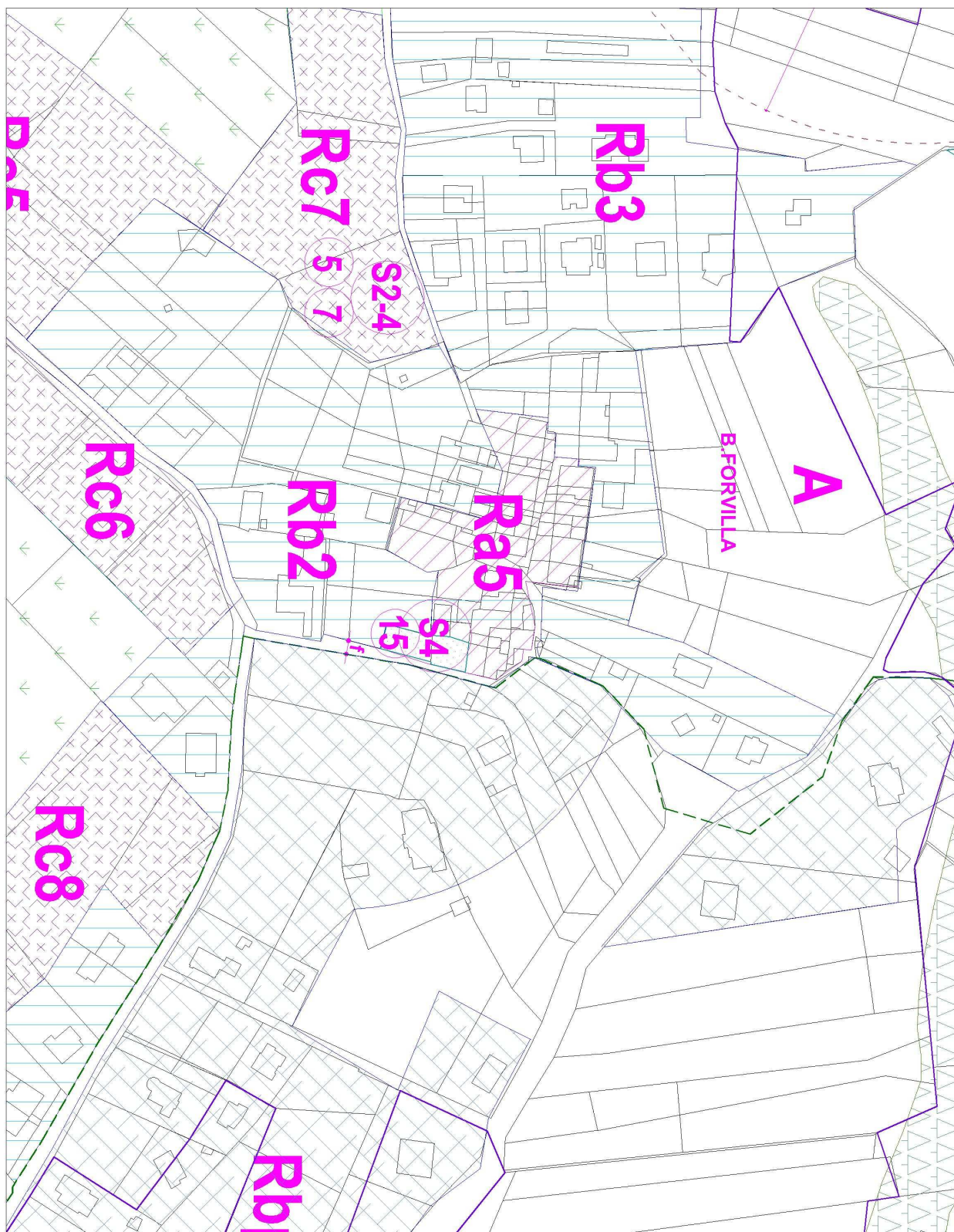
**Area Ra5****Cambio di destinazione d'uso in area S15-4 di porzione**

L'intervento prevede che una porzione dell'area Ra5 sia trasformata in area a servizi da destinare a parcheggio. La parte da trasformare è quella corrispondente alle particelle catastali n°225 e 226 del foglio n°12. La particella n°225 è caratterizzata dalla presenza di un'abitazione in pessimo stato di conservazione, su cui grava un'ordinanza di demolizione, non adempiuta resasi necessaria per la situazione di grave pericolo esistente. La particella n°226 è invece caratterizzata da un'area libera di pertinenza dell'abitazione.

Pertanto l'area Ra5 sarà ridimensionata in cartografia, dove sarà anche indicata la nuova area a servizi S15-4 con la campitura corrispondente.



Estratto P.R.G.C. VIGENTE



Estratto P.R.G.C. VARIANTE



## **INTERVENTO 2**

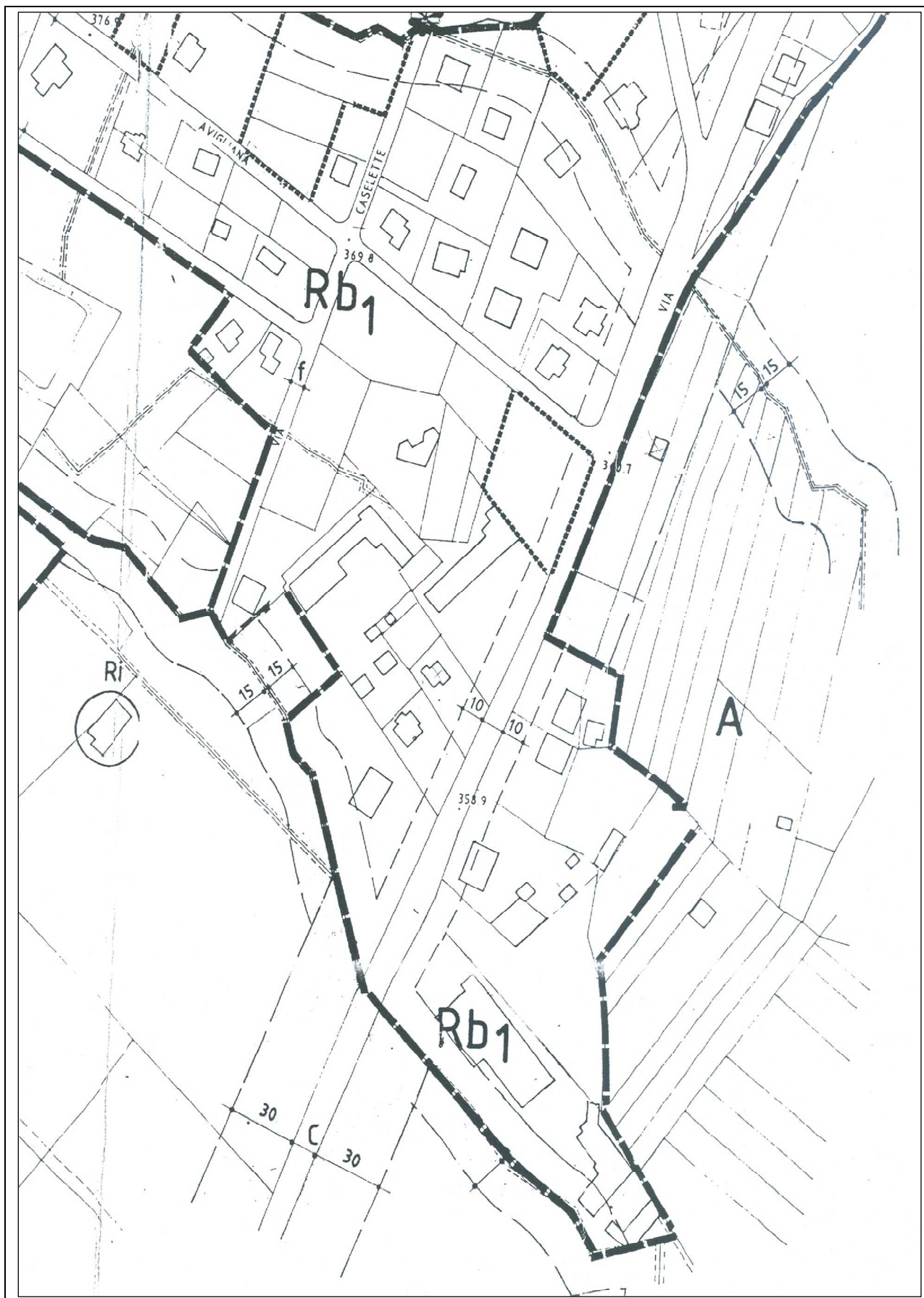
## **Area Pb1**

### **Correzione di errore materiale sulla tav.P3a**

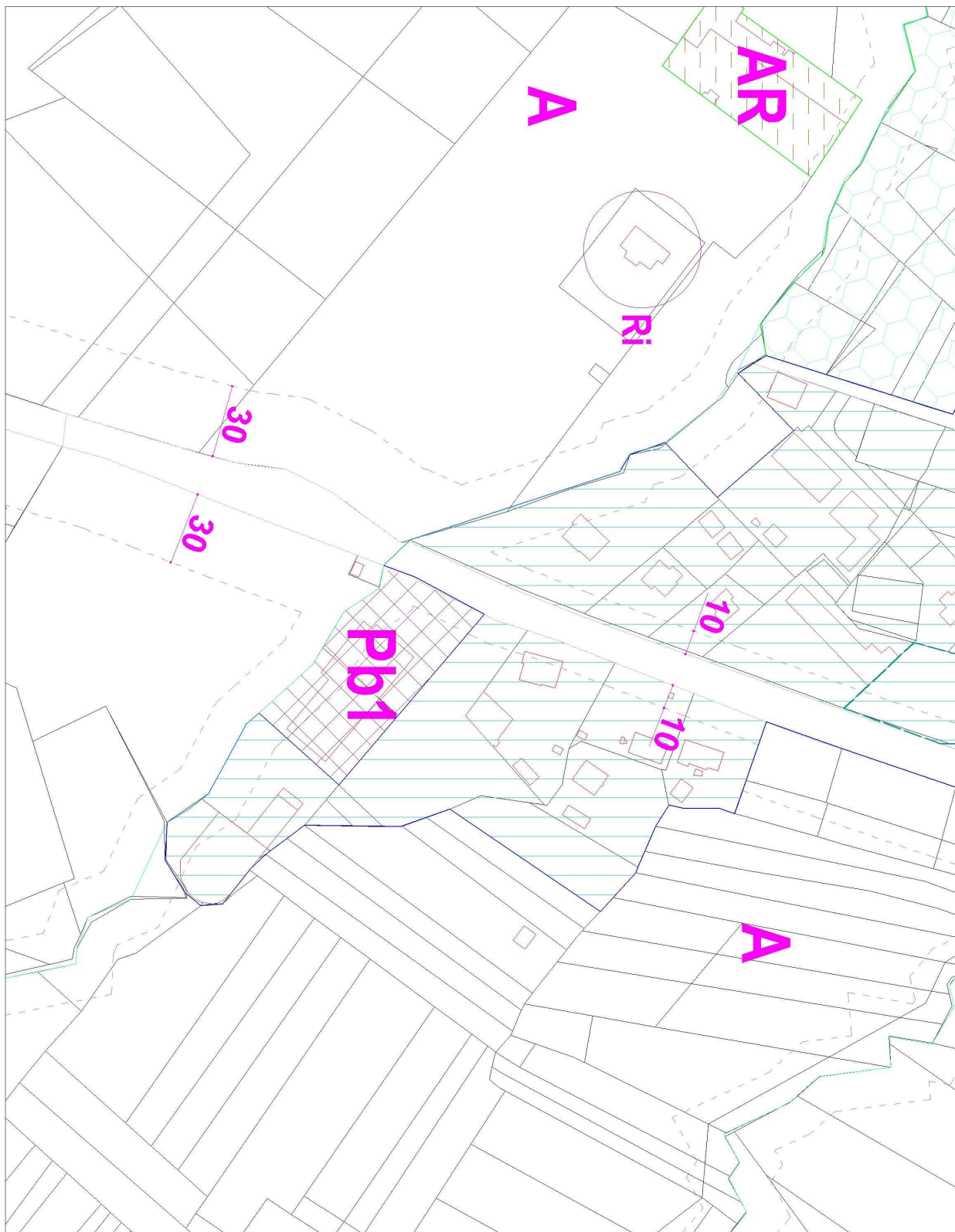
L'intervento consiste nella correzione di errore materiale riscontrato sulla cartografia di Piano nella Tav. P3a dove l'area **Pb1** era stata erroneamente stralciata inglobandola nell'area Rb1 mentre era stata mantenuta tale nella cartografia in scala 1:5000. Si va dunque a correggere tale incongruità riportando l'area Pb1 sulla cartografia in scala 1:2000.

L'intervento riguarda unicamente modifiche cartografiche.

(variano le TAV. P3a - TAV. P5 )



Estratto PRGC VIGENTE



Estratto PRGC VARIANTE



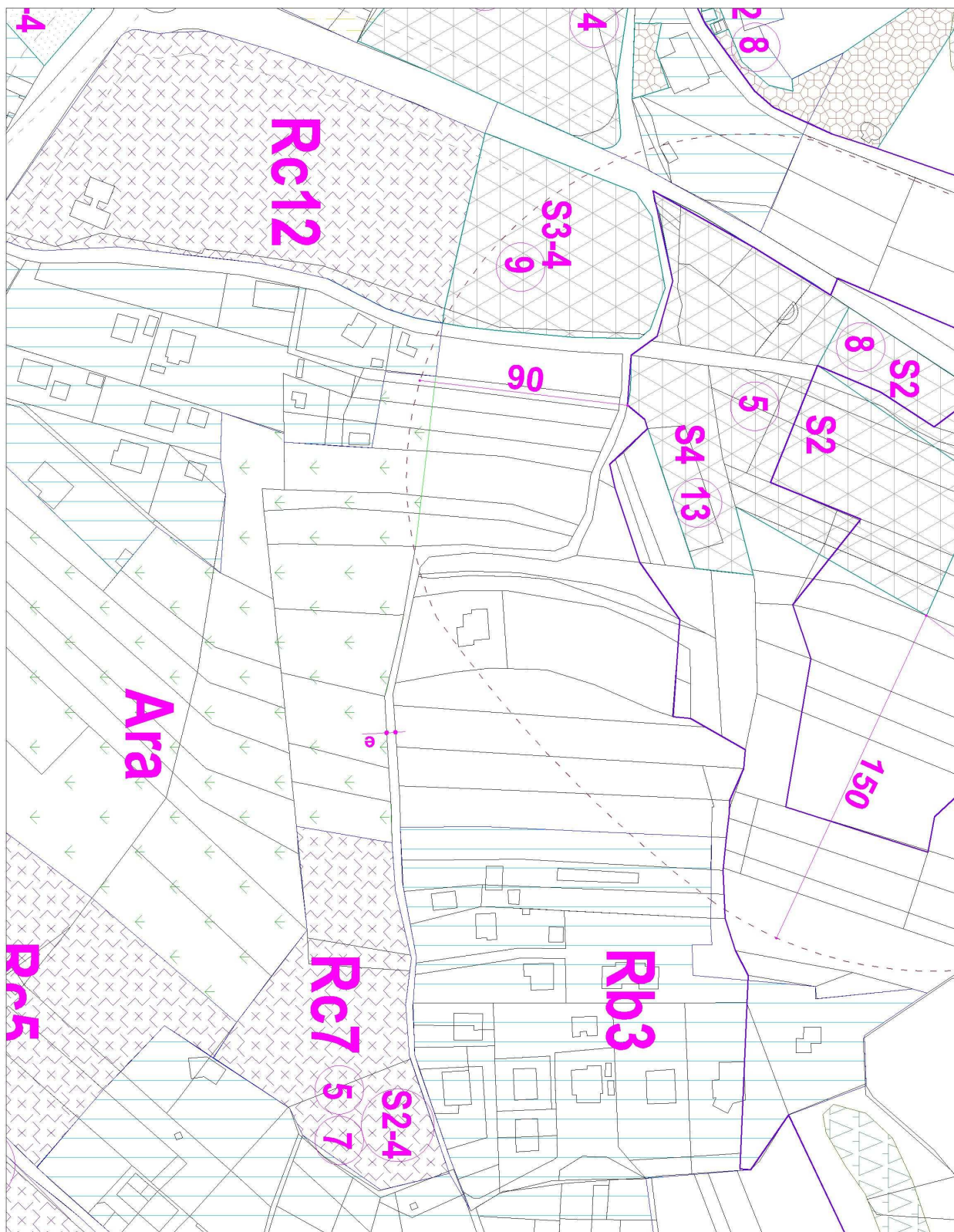
## **INTERVENTO 3**

**Fascia di rispetto cimiteriale****Correzione errore materiale perimetrazione area di rispetto**

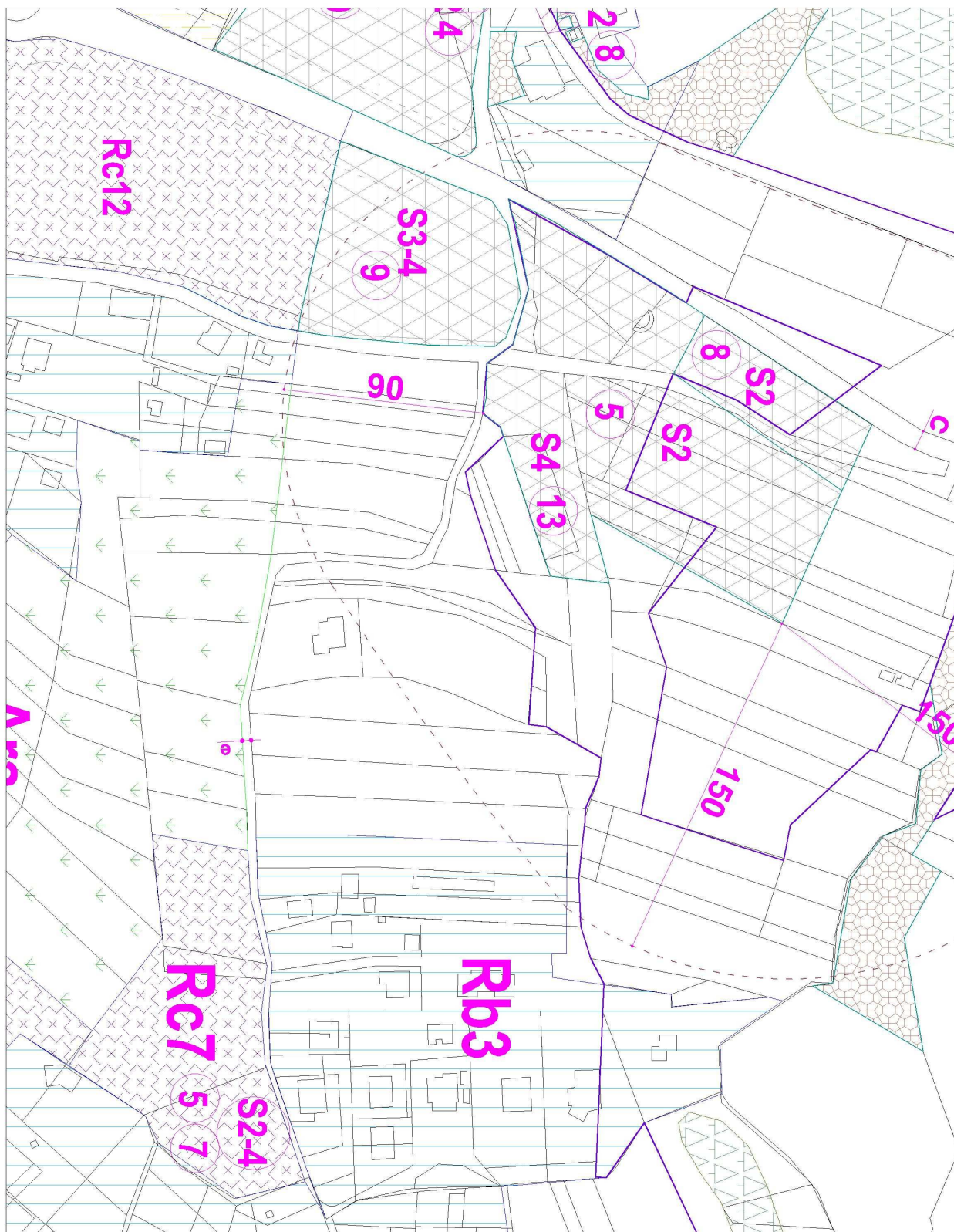
L'intervento consiste nella correzione di errore materiale presente sulla cartografia di Piano riguardante la perimetrazione della fascia di rispetto cimiteriale che non corrispondeva totalmente a quanto approvato dagli uffici regionali competenti con Decreto Sindacale n.8 del 23.10.2003.

Le modifiche riguardano unicamente la correzione cartografia della fascia.

(variano le TAV. P3a - TAV. P5 )



Estratto PRGC VIGENTE



Estratto PRGC VARIANTE



## **INTERVENTO 4**

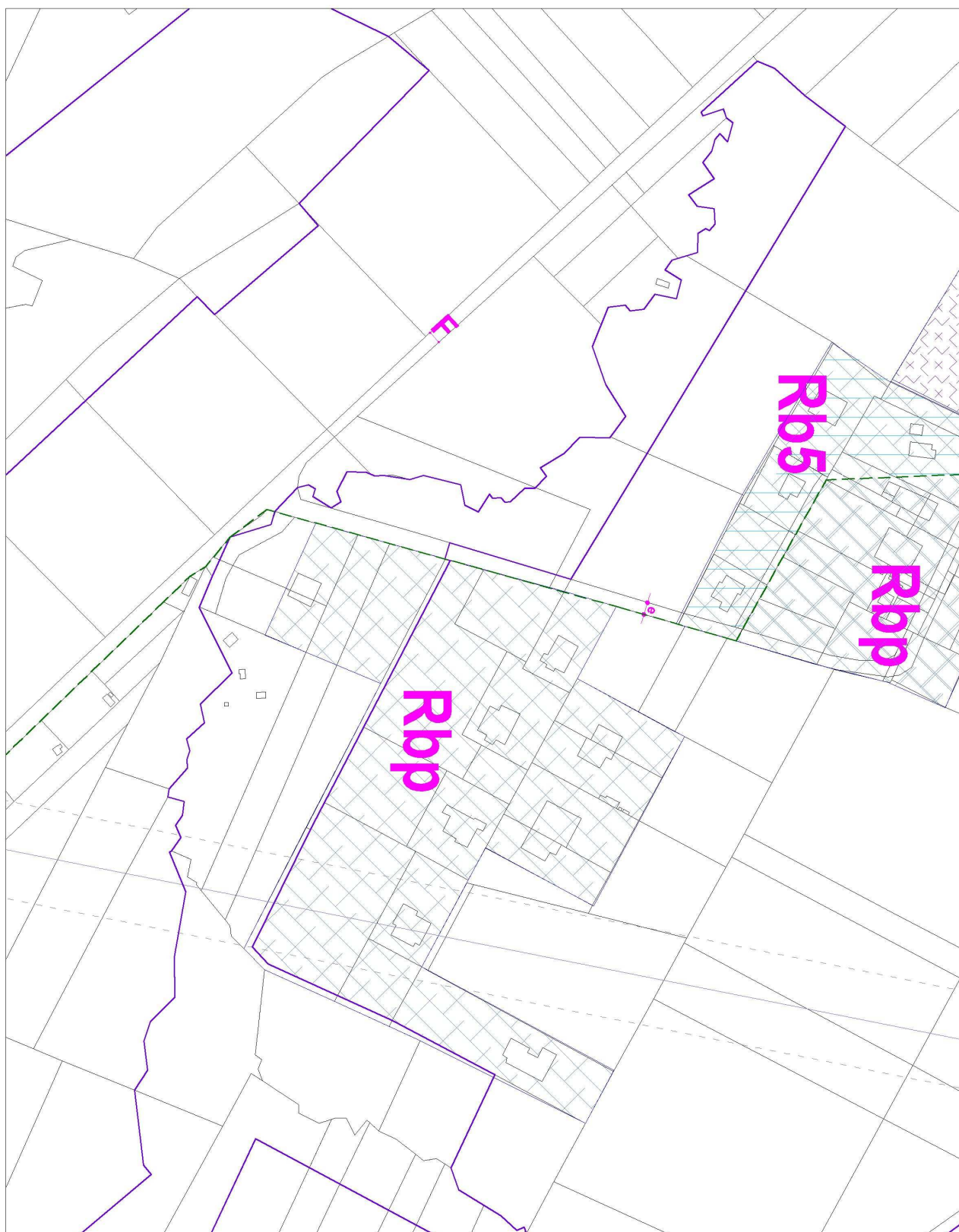
## **Aree Rbp**

### **Correzione perimetrazione aree Rbp secondo il Piano d'Area del Parco "La Mandria"**

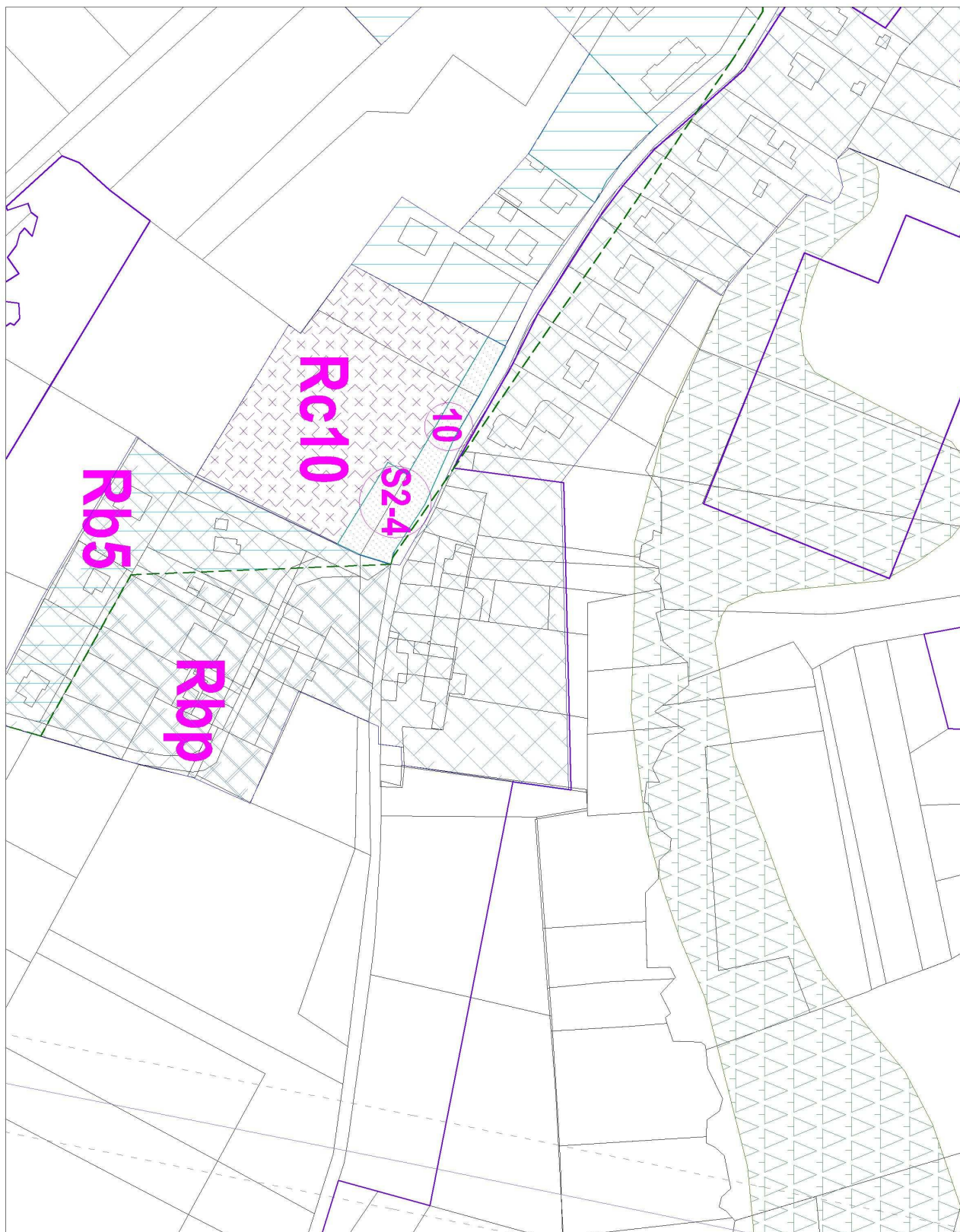
L'intervento consiste nella correzione di errore materiale presente sulla cartografia di Piano riguardante la perimetrazione delle aree **Rbp**, in quanto non corrispondente a quanto riportato nella cartografia del Piano d'Area del Parco "La Mandria".

Le modifiche riguardano unicamente la correzione cartografia delle perimetrazioni.

(variano le TAV. P3a - TAV. P5 )

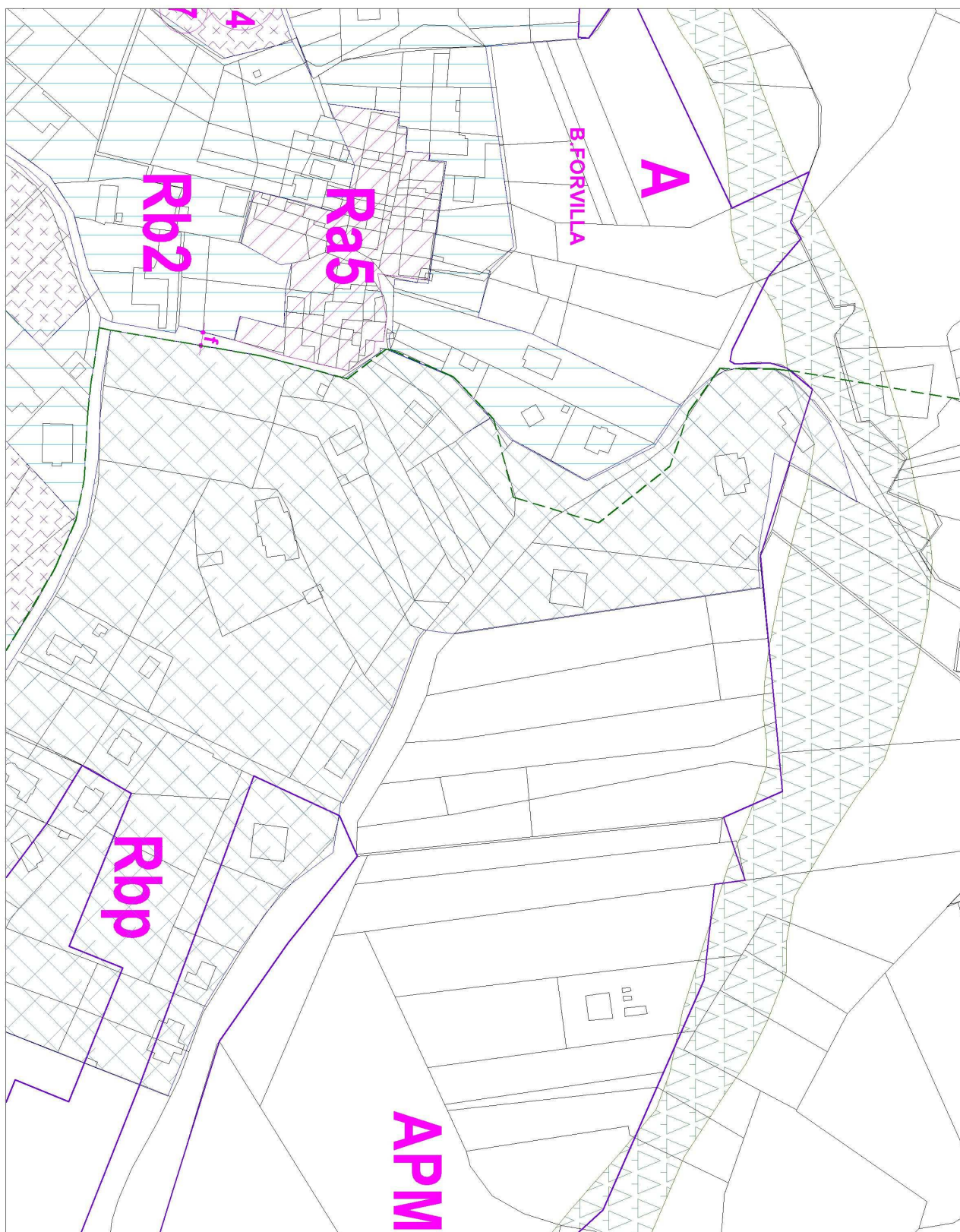


Estratto PRGC VIGENTE

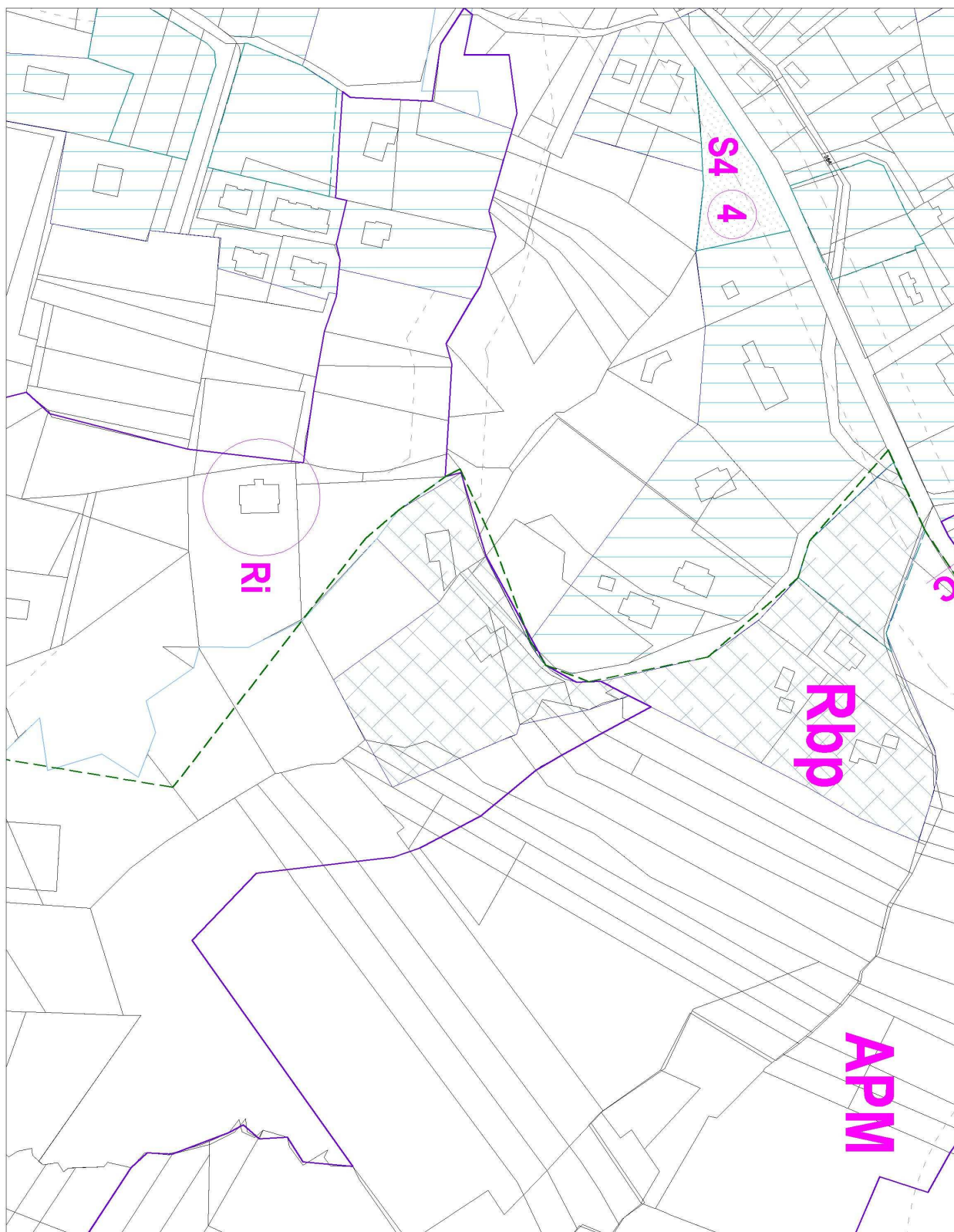


Estratto PRGC VIGENTE



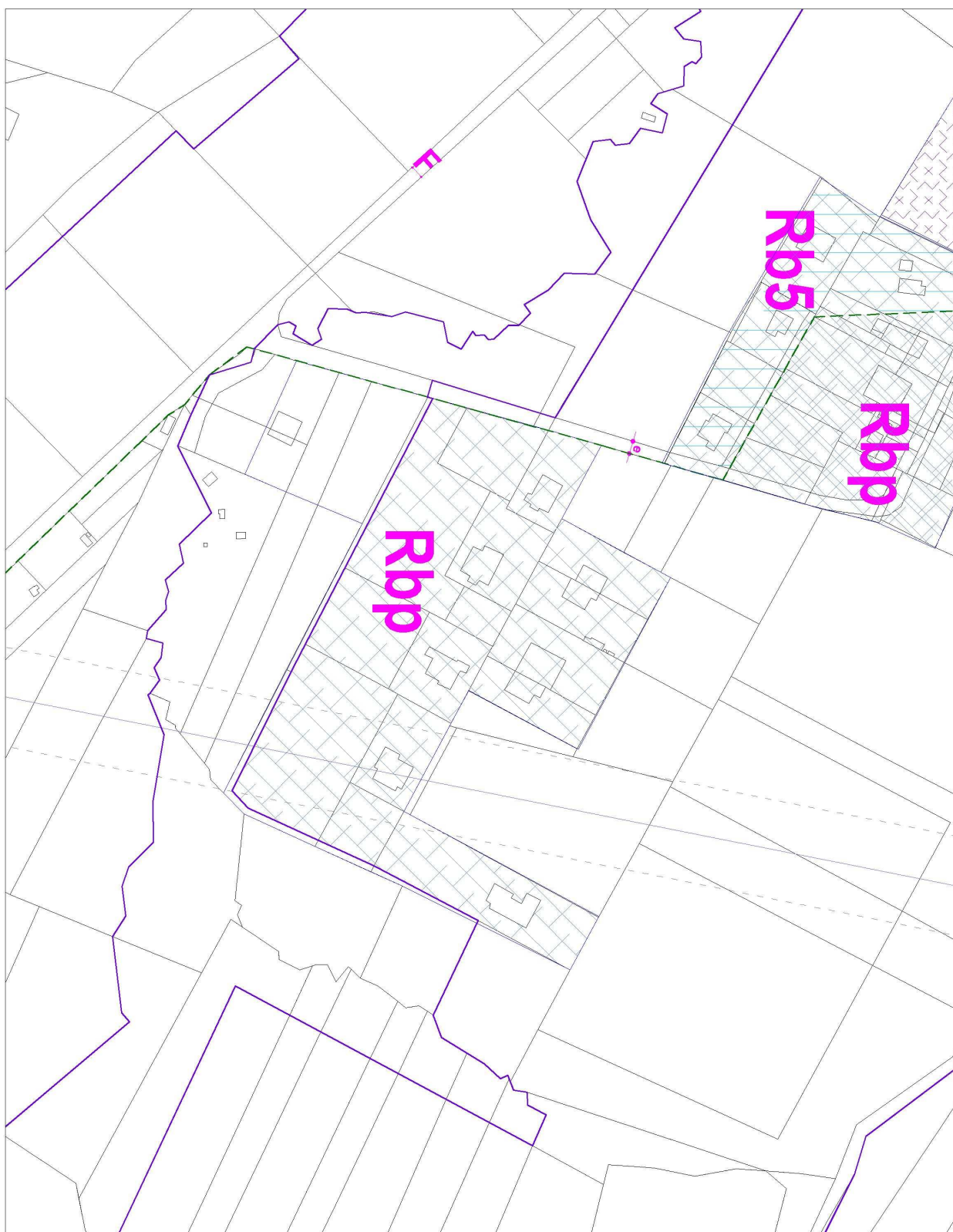


Estratto PRGC VIGENTE

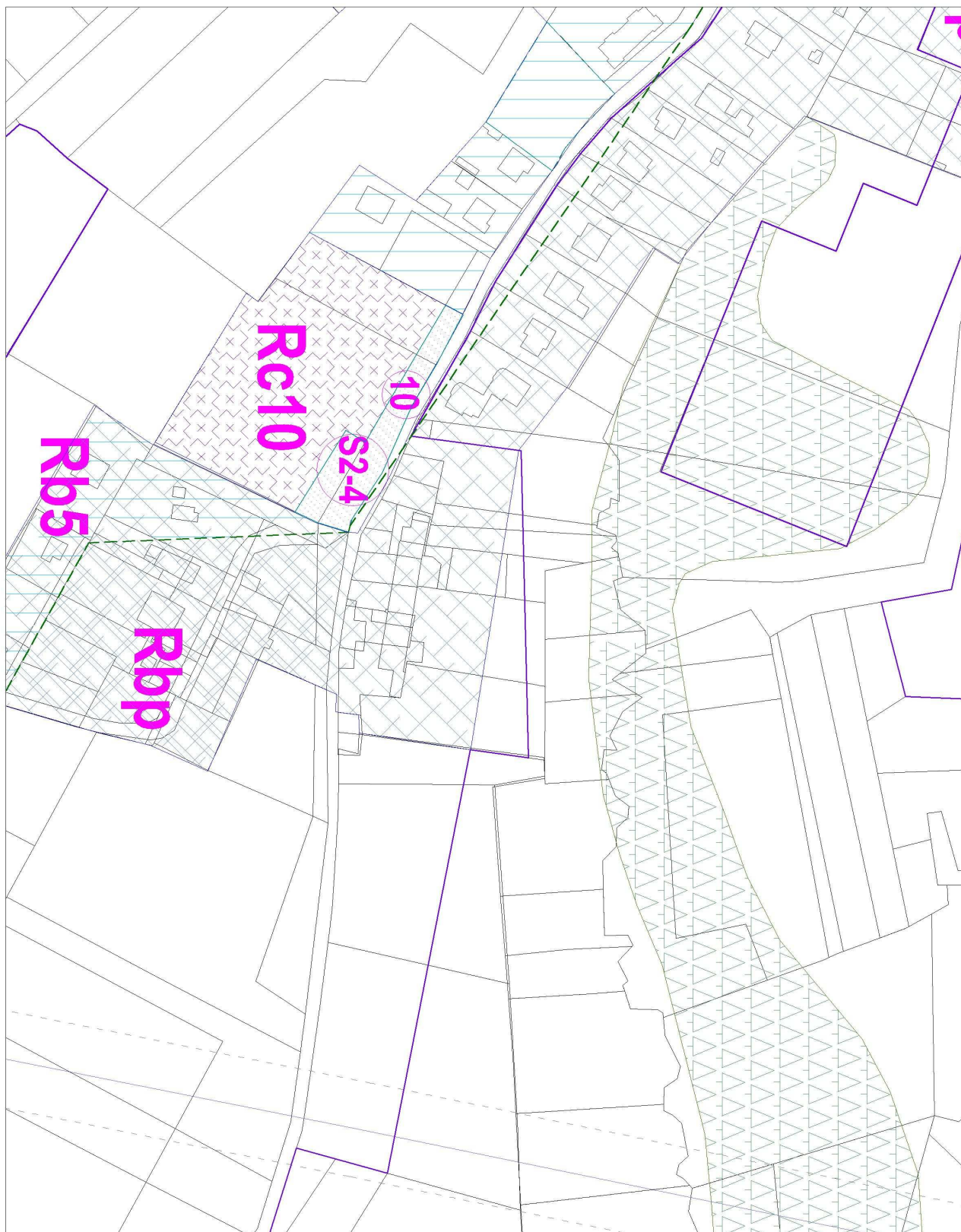


Estratto PRGC VIGENTE





Estratto PRGC VARIANTE

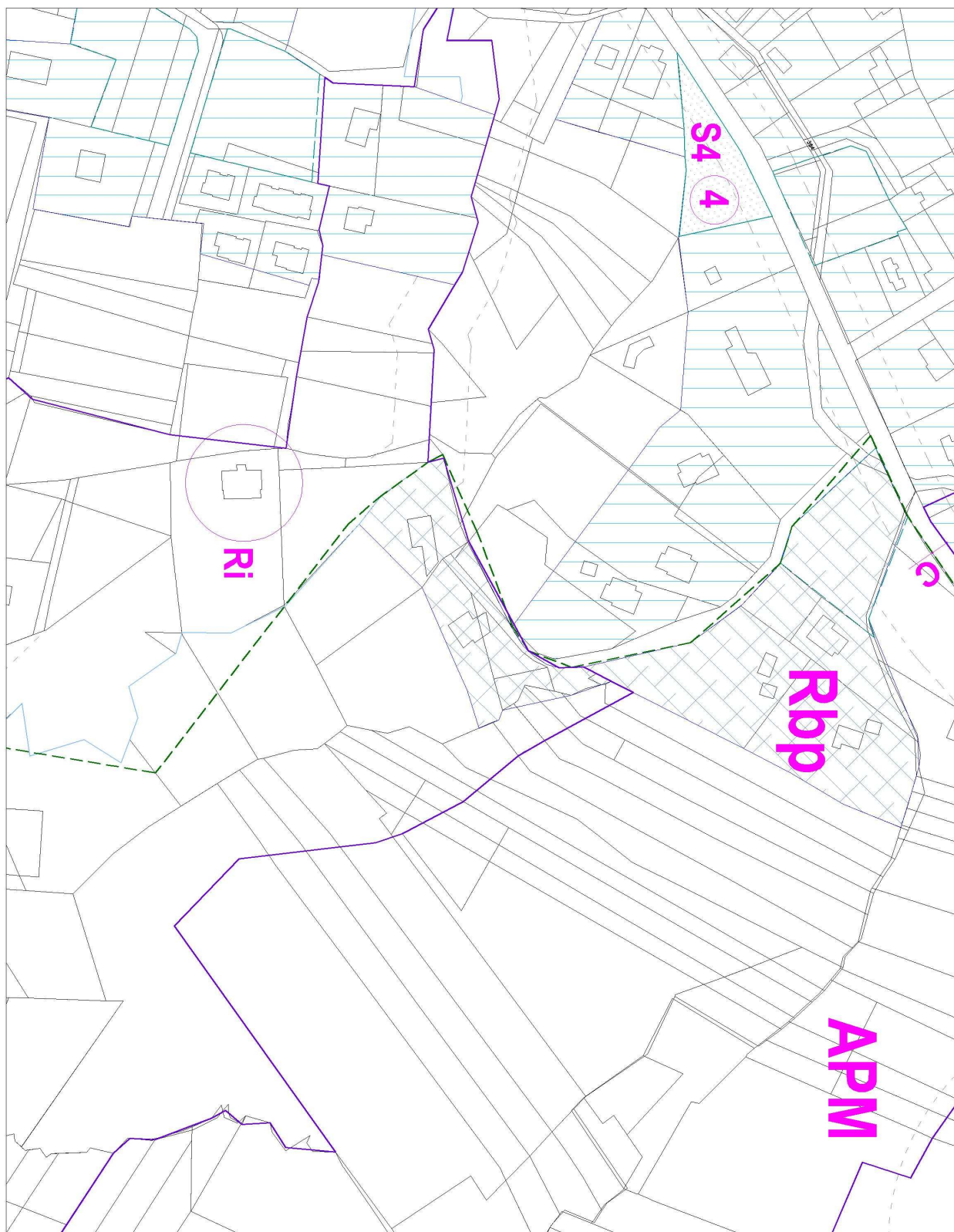


Estratto PRGC VARIANTE





Estratto PRGC VARIANTE



Estratto PRGC VARIANTE

## INTERVENTO 5

### ALLEGATO ESTRATTI NdA MODIFICATE

#### ARTICOLO 2

##### Art.2 DOCUMENTI DEL P.R.G.C.

1. Con riferimento a quanto espresso nel 1° comma del precedente art. 1, il Piano Regolatore Generale Comunale vigente si compone dei seguenti documenti:

- TAV. P1 - Planimetria Sintetica (1/25.000)
- TAV. P2 - Planimetria Generale (1/5.000)
- TAV. P3 a,b,c - Aree urbanizzate (1/2.000)
- TAV. P4 - Centri storici (1/1.000)
- TAV. P5 - Indicazioni di Piano su cartografia catastale/1/5000)
- TAV. P6 - Carta di Sintesi geomorfologica ( 1/5000 )
- Norme di attuazione

2 . In caso di incongruenza tra le indicazioni grafiche espresse nelle tavole alle diverse scale è prescrittiva l'indicazione contenuta nella tavola a scala maggiore.

3. **Elenco tavole modificate a seguito della variante parziale n.3 al PRGC ai sensi dell'art.17, 7° comma.**

**TAV. P3 a - Aree urbanizzate (1/2.000)**

**TAV. P5 - Indicazioni di Piano su cartografia catastale/1/5000)**

**Norme di Attuazione ( testo modificato e integrato)**

#### ARTICOLO 3

##### **Art.3 PARAMETRI EDILIZI URBANISTICI E DEFINIZIONI**

1. Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono si fa riferimento ai seguenti parametri, rinviando per quanto non specificamente definito, al Regolamento Edilizio Comunale , sul quale le presunte norme prevalgono in caso di contrasto:

- 1) **AREA NORMATIVA:** si intende per area normativa una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di Piano per la quale il Piano steso prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione.
- 2) **SUPERFICIE TERRITORIALE (St). : art 23 REC**

- 3) **SUPERFICIE FONDIARIA (Sf).** : **art 22 REC**
- 4) **INDICE DI DENSITA' EDILIZIA TERRITORIALE (It):** **art 28 REC**
- 5) **INDICE DI DENSITA' EDILIZIA FONDIARIA (If):** **art 27 REC**
- 6) **INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (Uf):** **art 25 REC**
- 7) **SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc):** **art 18 REC**
- 8) **RAPPORTO DI COPERTURA (Rc):** **art 24 REC**
- 9) **SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (SL):** **art 19 REC**
- 10) **SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun)** **art 20 REC:**
- 11) **ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (Hf)** **art 14 REC:**
- 12) **ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)- LUNGHEZZA DELLA COSTRUZIONE (L) – DISTACCHI TRA LE COSTRUZIONI:** **art 15 REC**
- 13) **NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE ( Np )** **art 16 REC:**
- 14) **LINEA DI SPICCATO:** S'intende il piano di marciapiede della strada pubblica esistente o in progetto. In caso di arretramento dal ciglio stradale, lo spiccatto s'intende compreso entro una livelletta dal 10% con un massimo assoluto di mt. 1,20 nelle aree pianeggianti; nei terreni in declivio la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% rispetto a quella originaria nel limite massimo assoluto di mt. 1,20.
- 15) **SAGOMA LIMITE:** Al di sopra del limite d'altezza massima come definita al punto precedente, la sagoma emergente (copertura, sottotetto) dovrà essere contenuta entro un'inclinata di 30° (57% di pendenza) condotta per l'estremo della linea di gronda aggettante a non più di mt 1,50 dal fronte esterno del fabbricato.
- 16) **VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V)** **art 21 REC:**
- 17) **DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINO (Dc), DELLA COSTRUZIONE DAL CIGLIO STRADALE (Ds)** **art 17 REC:**



- 18) **LOTTO INTERCLUSO:** Lotto libero limitato da strada o prevista da P.R.G.C. su un lato, da lotti edificati su altri per uno sviluppo non inferiore al 40% del perimetro del lotto considerato.
- 19) **UNITA' IMMOBILIARE:** S'intende l'immobile o parte di esso ad unica destinazione d'uso e proprietà.
- 20) **MIGLIORAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE:** S'intende l'adeguamento del costruito alle esigenze d'uso dell'edificio (non dell'utente), con la dotazione di locali per servizi igienici ed impianti e l'adeguamento funzionale del sistema distributivo.
- 21) **CAPACITA' INSEDIATIVA:** Ai fini della capacità insediativa residenziale si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume.
- A) In aree a densità territoriale superiore a 0,8 mc/mq - mc/ab. 120
- B) In aree a densità territoriale inferiore/uguale a 0,8 mc/mq. mc/ab. 150  
Sono esclusi dal calcolo i volumi diversamente destinati (terziario, servizi, commercio etc.).
-

## ARTICOLO 11

### Art.11 CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE DI INTERVENTO

1. Il piano esercita la propria efficacia normativa assegnando alle varie parti del territorio comunale, le destinazioni d'uso consentite, gli interventi ammessi, i parametri urbanistici per il dimensionamento degli stessi e le modalità d'intervento.

2. Con il diverso combinarsi, nelle varie parti del territorio comunale, dei contenuti normativi sopra indicati, il territorio comunale, dei contenuti normativi sopra indicati, il territorio stesso viene suddiviso in aree normative di intervento che, opportunamente indicate sulla tavola di piano, consentono di definire topograficamente le prescrizioni normative del medesimo.

3. Le aree normative individuate fanno riferimento alla seguente classificazione:

1) Aree urbanizzate

- aree interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da loro porzioni (a).
- aree totalmente o parzialmente edificate, e con gradi diversi di trasformabilità urbanistica (b).

2) Aree urbanizzabili distinte in:

- aree interne o ai margini del perimetro urbanizzato, edificabili senza costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di completamento come definito dalla L.R. 56/77 (c).
- aree ai margini del perimetro urbanizzato, edificabili con limitati costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di nuovo impianto come definito L.R. 56/77 (n)

3) Aree non urbanizzabili

- destinate ad usi agricoli e per il tempo libero e disciplinate dalle norme specifiche di area, individuate sul territorio con la lettera (A).
- aree destinate ad attrezzature e servizi di livello comunale (art. 21 L.R. 56/77) individuate nel territorio con la lettera (S).
- aree destinate alla tutela ambientale e d'interesse generale (ARA, APM, ARI, F).

4. I trasferimenti di volume sono sempre ammessi tra lotti contigui anche se con classificazione diversa **purchè residenziali**, fermo restando i limiti massimi di densità fondiaria definiti dalle norme specifiche delle aree normative definite al successivo titolo 3° delle presenti N.d.A.;

5. Il frazionamento di aree edificate è ammesso nel rispetto delle densità prescritte dalle presenti Norme.

---

## ARTICOLO 12

### Art.12 VINCOLI INIBITORI

#### 12. 1 FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Si definiscono impianti tecnologici le opere di prese degli acquedotti, le linee elettriche di alta tensione, impianti di depurazione.
2. Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografica di P.R.G., è imposta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità variabile.
3. Per le linee di alta tensione è disposta una fascia di rispetto minima di 20 metri per lato misurata dal cavo esterno, fatte salve le norme di sicurezza maggiori dovute in rapporto alla tensione trasportata conformemente al D.P.C.M. 23/4/92.
4. Per le opere di presa degli acquedotti, la profondità della fasce di rispetto dalla captazione è determinata nella misura di 200 mt; per i serbatoi di compenso è prescritta la distanza minima di 50 mt. dal filo esterno del deposito.
5. Eventuali riduzioni alla profondità delle fasce di rispetto dei pozzi di captazione potranno essere apportate ad avvenuta acquisizione delle necessarie autorizzazioni.
6. Per gli impianti di depurazione delle acque reflue, la profondità delle fasce di rispetto è fissata nella misura di mt. 100 dal confine dell'area di pertinenza.
7. Per l'impianto privato per produzione di esplosivi (Pb4) è prescritta fascia di rispetto inedificabile di m 150 dal confine fondiario del lotto, ai sensi del R.D. n°635/1940, all. B, cap.1.

#### 12/2 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Il P.R.G.C. individua il limite del vincolo cimiteriale cartografato **secondo il Piano Regolatore Cimiteriale approvato con Decreto Sindacale n.° 8 del 23.10.2003** che tiene conto dei provvedimenti autorizzativi all'uopo emessi a norma della Circolare P.R.G. 16 /U.R.E. del 9 febbraio 1987 **e dell'art.28 L.1/8/2002 n.166.**

#### 12/3 SPONDE DI CORSI D'ACQUA.

1. lungo le sponde dei torrenti Casternone, Vaccaro, Meuje, Mandria, Bat, Bergallo è prescritta la fascia di rispetto inedificabile di mt 15 nei tratti individuati dalle tavole di Piano ai sensi dell'art. 29 L.R. 56/77.
2. Per il torrente Casternone la fascia di rispetto indeficabile si estende a tratti oltre i 15 mt. di cui al precedente comma, lungo la linea individuata nella tav. P2 quale fascia di pertinenza fluviale.
3. Nelle more dell'approvazione dello studio sulla pericolosità del conoide e la sua perimetrazione, la fascia di rispetto inedificabile del rio Vaccaro è estesa a 50 m nel tratto compreso tra la confluenza del rio Pisse e l'attraversamento della via Alpignano.

#### 12/4 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI

1. In attuazione dell'art. 27 della L.R. 56/77 che s'intende integralmente richiamato, il P.R.G. individua le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali all'esterno delle aree di insediamento classificate. In particolare,

richiamando i disposti del D.L. 285/1992, vengono individuate le seguenti le seguenti fasce nelle aree non edificabili:

- Strade provinciali n°181, 241, 8 mt. 30
- Strade comunali mt. 20

2. Ai fini e per gli effetti del citato D.L. 285/92 non sono considerate centro abitato le aree classificate dal presente P.R.G.C. come: A, Ri, Pi.

3. le cartografie di piano individuano nelle aree edificali classificate opportune distanze di rispetto dal ciglio stradale comunque mai inferiore a mt. 6.

#### 12/5 PUNTI DI VISTA

1. Il P.R.G.C. definisce Punti di vista di aree non urbanizzabili, individuate nella cartografia di piano, quali luoghi panoramici pregevoli all'intorno dei quali è individuata una fascia di inedificabilità di mt. 100 i sensi dell'art. 13, 7° c, lettera a) della L.R. 56/77.

#### 12/6 AREA AGRICOLA DI RISPETTO AMBIENTALE

1. Il P.R.G.C. individua nelle cartografie del piano le aree agricole in prossimità dell'abitato a salvaguardia dell'ambiente ai sensi dell'art. 13, 7° c., lett.a), L.R. 56/77.

2. In dette aree oltre agli interventi consentiti dal successivo 12/7, 2° c., sono ammesse le recinzioni di cui al succ. art. 16, 3° c., accessi carrai e costruzioni pertinenziali ai fondi agricoli ed agli edifici esistenti.

#### 12/7 INTERVENTI AMMESSI

1. In dette aree e fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni se non per i casi previsti dalla leggi vigenti. E' consentita la realizzazione di parchi anche attrezzati e attrezzature di uso pubblico, parcheggi, culture agricole, opere di visibilità a destinazione agro-silvo-pastorale e opere pubbliche e d'interesse pubblico oltre alle opere di infrastrutture espressamente previste dal piano.

2. Per gli edifici eventualmente esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) e d) del precedente art. 9 senza aumento di volume salvo per quanto consentito dall'art. 27 L.R. 56/77. Nelle fasce di rispetto stradale è altresì consentita la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante con autorizzazione provvisoria, comunque nel rispetto dei disposti del Nuovo codice della Strada.

3. le aree comprese nelle fasce di rispetto continuano a possedere le densità fondiaria e territoriali ad esse attribuite dal presente P.R.G.C., il volume corrispondente a tale densità non dovrà essere realizzato in sito ma dovrà essere trasferito nelle aree contigue di pertinenza dell'intervento.

4. Per le sole aree di rispetto dei pozzi di cui al 12/1 valgono le limitazioni dell'art.6 D.P.R. 236/88.

## ARTICOLO 15

### **Art. 15 AUTORIMESSE – TETTI E LOCALI SOTTOTETTO.**

#### **Autorimesse**

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al P.T., parcheggi privati da destinare alle singole unità immobiliari.
2. Per gli edifici esistenti nelle aree Rb e Ri possono altresì realizzare nei cortili, in deroga alle densità edilizie, bassi fabbricati per autorimesse fino al raggiungimento dello standard di 1 mq., per ogni 10 mc. di costruzione con il solo vincolo delle distanze da pareti finestrate e del rapporto di copertura fissato per la zona. **L' altezza massima dei volumi realizzati fuori terra dovrà essere di mt. 2.40 all'intradosso del solaio se piano, mt 2.40 all'imposta del tetto se inclinato, mentre l'altezza del colmo non dovrà superare i mt. 3,50.** Sono ammessi bassi fabbricati parzialmente interrati nelle aree con acclività naturale superiore al 20% che non costituiscono volume e superficie coperta quando l'estradosso degli stessi non superi **1,00 m.** fuori terra; la copertura dovrà essere convenientemente sistemata a lastrico o giardino.
3. Nelle aree Rc, Rn, RT, possono essere realizzate autorimesse interrate fino a un rapporto di 1 mq. ogni 5 mc. di volume.
4. L'esecuzione delle opere previste dai precedenti commi è soggetta ad autorizzazione gratuita se di pertinenza delle unità immobiliari ai sensi del 2° comma dell'art.9 della L. 122/1989; non sono in ogni caso ammessi fabbricati realizzati in lamiera metallica o altri materiali precari (plastica, legno).

#### **Sottotetti esistenti**

5. Negli edifici residenziali è consentito il recupero ad usi abitativo di sottotetti esistenti, che abbiano o possano essere adeguati **ai requisiti richiesti dalla L.R.21/98 e della L.R. n. 1 del 2011. In caso di ristrutturazione, manutenzione straordinaria o qualsiasi altro tipo di intervento che interessi il sottotetto esistente, il medesimo dovrà essere adeguato al disposto di cui ai successivi commi 7-8-9-10, nel rispetto delle disposizioni contenute nelle presenti Norme di Attuazione.**
6. Con la sola esclusione degli edifici esistenti nelle aree Ra, per l'adeguamento alle prescrizioni del precedente comma è consentita in deroga l'elevazione del colmo per un max di mt. 1 mantenendo la pendenza della falda.

#### **Sottotetti di edifici di nuova costruzione**

Si definiscono i locali sottotetto secondo la casistica seguente:

**7. Sottotetti di tipo “A”** art 41 punto 1) REC

**8. Sottotetti di tipo “B”** art 41 punto 2) REC

**9. Sottotetti di tipo “C”** art 41 punto 3) REC



## **10. Tetti**

La tipologia dei tetti inclinati di nuova costruzione e/o quelli in fase di ristrutturazione dovranno essere di foggia tradizionale ( a falde ) escludendo la tipologia di tetto a stella non caratterizzante il contesto territoriale, salvo casi particolari dovuti ad un contesto urbanistico specifico, per i quali la Giunta Comunale, sentito il responsabile dell'Area Tecnica, può concedere deroghe, con apposito atto.

Gli abbaini dovranno avere le seguenti caratteristiche costruttive:

- essere allineati con le aperture sottostanti in facciata;
- il colmo non potrà essere coincidente con il colmo del tetto di copertura dell'edificio;
- non dovranno interrompere la continuità del filo di gronda, fatti salvi casi particolari da valutare in sede di commissione edilizia;
- dovranno essere di foggia tradizionale e le dimensioni commisurate alle aperture sottostanti ma comunque di larghezza esterna totale non superiore a mt 2,40.

salvo casi particolari, dovuti ad un contesto urbanistico specifico, per i quali la Giunta Comunale, sentito il Responsabile dell'Area Tecnica, può concedere deroghe, con apposito atto.

---

## ARTICOLO 17

### **Art. 17 VERANDE - LOGGE – SERRE E IMPIANTI SOLARI**

1. Con autorizzazione è ammessa la chiusura di superfici esterne quali logge e balconi facenti parte di singole unità immobiliari, mediante cortine vetrate in modo di realizzare verande, serre e simili a condizione che venga presentato un progetto tipo al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure dell'edificio, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinaria e unitaria.

2. Le proposte d'intervento dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

- a) Nel caso di fabbricazione chiusa, le sole fronti verso cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tener conto dei caratteri delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie.
- b) la superficie di pavimento chiudibile a titolo gratuito non può essere superiore a mq. 9,00 per unità immobiliare; ulteriori superfici soggette a chiusura potranno essere concesse a titolo oneroso esclusivamente nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi.
- c) La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non dev'essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dello stesso locale e la superficie apribile della veranda non inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali aprentesi sulla medesima.
- d) le cucine ed i locali con posto cottura o focolari ed i servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.
- e) Non siano eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su essa si affacciano.
- f) Non siano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature o arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.
- g) Non siano racchiuse all'interno delle verande o logge, bombole, tubazioni, apparecchiature e contatori della rete a gas.
- h) Sono ammesse chiusure con vetrate dei piani pilotis purchè in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso permanete da parte di persone o a deposito.

i) Le verande dovranno avere altezza media interna minima pari a 2,40 mt.

3 . Sono consentite in deroga ai parametri edilizi - urbanistici e sono escluse dal calcolo della volumetria, le serre ai sensi della L.R. N° 13 del 2007 e del DM 10 settembre 2010. Per l'applicazione di tale legge si rimanda alle " Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica e serre solari ". La succitata Legge trova applicazione anche per la predisposizione e messa in opera di impianti solari termici e impianti alimentati da fonti rinnovabili per la produzione di energia elettrica.

## **ARTICOLO 18**

### **Art.18 RICOSTRUZIONE DI EDIFICI.**

1. Ai fini della tutela ambientale, edifici o parti prefabbricate o costruiti in materiale precario, e condonati ai sensi della L.47/85 e s.m.i., possono essere sostituiti, con intervento di tipo i del precedente art.9 nei limiti di superficie condonate, con edifici in muratura intonacata e copertura a falde.
2. **ART. 86 comma 1 REC**

## **ARTICOLO 19**

### **Art. 19 TUTELA GEOMORFOLOGICA.**

1. Nelle aree classificate in classe 3° nella Carta di Sintesi Geomorfologica è vietata ogni edificazione comportante nuove unità abitative; sono ammessi interventi fino alla lettera d) del precedente Art. 9 con ampliamento non superiore al 20% del volume esistente, ove ammesso, e l'edificazione di pertinenze dell'attività insediata, senza aumento del carico insediativo .
2. Nelle aree classificate in classe 3b nella Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità dell'Utilizzazione Urbanistica, gli interventi previsti dalle presenti norme, eccedenti a quelli ammessi dal precedente comma, potranno essere consentiti solo successivamente alla realizzazione delle opere necessarie alla sicurezza del sito. In funzione della suddivisione della classe 3b in sottoclassi, gli interventi ammissibili dopo la realizzazione degli interventi di messa in sicurezza sono i seguenti:
  - Classe 3b1: aree in cui l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa fino alla verifica della validità delle opere esistenti con successiva trasformazione in una della sottoclassi successive.
  - Classe 3b2: a seguito della realizzazione delle opere di messa in sicurezza sarà disponibile la rilocalizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.
  - Classe 3b3: a seguito della realizzazione delle opere si messa in sicurezza sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Non sono ammesse nuove unità abitative e completamenti.
  - Classe 3b4: anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.
3. Nelle aree classificate in classe 3b nella Carta di Sintesi Geomorfologica gli interventi previsti dalle presenti norme, eccedenti a quelli ammessi dal precedente comma, potranno essere consentiti solo successivamente alla realizzazione delle opere necessarie alla sicurezza del sito.
4. In generale su tutto il territorio comunale è fatto divieto di occludere e coprire i corsi d'acqua; sono ammessi attraversamenti stradali con opere d'arte di larghezza superiore all'alveo a monte dell'opera.

5. In caso di rifacimento di tratti inurbati, gli alvei devono essere riportati a cielo aperto anche mediante griglie metalliche asportabili e, ove occorra, transitabili; nei corsi d'acqua arginati dovrà essere garantita la transitabilità veicolare delle sponde a fini manutentivi.

6. In tutti gli interventi in cui siano necessari muri di sostegno, questi non dovranno avere altezza a vista superiore a mt. 2,50. Per i terreni acclivi che necessitano della realizzazione di terrazzamenti di contenimento potranno essere realizzati con un massimo di due per una profondità pari a 1,50 m. Nel caso di utilizzo di terre armate e/o muro-terre armate l'altezza totale massima non potrà superare i m 5. Gli stessi muri visibili dalle strade pubbliche dovranno essere rivestiti in pietra o con tipologie coerenti all'ambiente.

#### 7. art. 74 REC

8. E' d'obbligo prevedere nei lotti di nuova edificazione vasche di accumulo acque meteoriche con capacità pari a 25 litri/mq di superficie lorda di costruzione per irrigazione orti e giardini. E' altresì obbligatorio prevedere fino al confine del lotto di proprietà la doppia rete fognaria (acque bianche e nere) con relativi pozzetti di allaccio alla rete comunale.

---

## ARTICOLO 22

### Art. 22 –CONTENUTI DELLE NORME DI AREA.

1. Le norme seguenti, predisposte in forma di scheda, disciplinano ciascuna delle aree normative del P.R.G.C. individuate topograficamente nelle tavole di Piano, specificando caratteri dell'area e obiettivi di Piano, destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, modalità d'attuazione, parametri urbanistici e prescrizioni particolari.
2. Le aree normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o più lettere ed eventualmente un numero arabo: le lettere maiuscole individuano la destinazione d'uso prevalente (R= residenza; A= agricoltura, P =produzione; T = terziario); la lettera minuscola indica lo stato di urbanizzazione dell'area (a = antica, b = edificata, c = completamento, n = nuovo impianto); il numero identificativo individua l'area specifica cartografata della stessa classificazione.
3. Le aree classificate Ra, Rb e AR sono dichiarate zone di recupero ai sensi della L.457/78.
4. Per quanto si riferisce le distanze s'intende riportato il disposto del Decreto Ministeriale 2/4/1968 n° 1444 oltre che del D.P.R. 26/4/1993 n°147 con le seguenti prescrizioni:
  - a) Per quanto concerne le distanze dalle strade pubbliche salvo espresse linee di arretramento contenute nella tavola P3, vale il disposto del citato D.M. con un minimo assoluto di mt. 6,00, per le aree An, Rb, Rc, T, mt. 10 per le Aree P.
  - b) Le distanze da confine dovranno essere pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5, è ammessa costruzione sul confine secondo Codice Civile quando intercorre accordo tra i vicini stipulato con atto pubblico.
  - c) Per le distanze tra edifici vale il disposto del D.M. 1444/68 art.9, con la seguente precisazione: la confrontanza tra pareti cieche, o dotate di luci come definite dall'art.901 C.C., dovrà essere pari alla metà dell'edificio più alto con minimo assoluto di mt.5.
  - d) A tali distanze potrà essere derogato in sedi S.U.E. ai sensi del citato D.M. 1444/art. 9 ultimo comma limitatamente alle distanze da strutture e infrastrutture comprese nel S.U.E.
  - e) Possono essere realizzate su confine ed a filo marciapiede le recinzioni e le pertinenze interrate. Le pertinenze (autorimesse,etc.) potranno derogare dal presente articolo sol quando consentito dalle presenti norme; in presenza di corsi d'acqua le recinzioni dovranno distare almeno 10 m dalle sponde.
  - f) **sono consentite distanze dal confine in deroga a quelle previste dalle presenti Norme previo assenso del proprietario del fondo interessato, nella forma di atto pubblico o scrittura privata autenticata, registrata e trascritta.**
5. In generale nelle aree normative sono ammessi locali interrati non abitabili quali pertinenze degli edifici emergenti – con il limite massimo del 35% dell'area fondiaria.
6. Per quanto riguarda le aree produttive (P) valgono le seguenti norme specifiche:
  - a) dovranno essere dotate di aree a servizio pubblico nella misura pari al 10% della superficie fondiaria per interventi diretti nelle aree Pb.
  - b) dovranno essere dotate di parcheggio privato non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento (Slp).



c) dovranno essere dotate di aree a verde piantumato nella misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, a tal fine è considerata tale anche una superficie destinata a parcheggio con la presenza di essenze ad alto fusto ogni 25 mq

AREA			
ARTICOLO 22/4	DENOMINAZIONE Centri storici	CODICE Ra	SIMBOLO
Caratteri dell'area		Insediamenti urbani di carattere storico ambientale documentario ai sensi della L.R.56/77 art.24 p.to2.	
Obiettivi del Piano		Recupero, qualificazione, tutela e utilizzazione funzionale e sociale del tessuto urbano originario.	
Destinazioni d'uso (art.10)		R1, R3, T1, T2, S1, S2, S3, S4.	
Tipi di intervento (art.9)		a), b), c), d), h),i)	
Modalità di attuazione (art.4)		Diretto per b), c),d), h) P.d.R. per i)	
Indici Urbanistici ed Edilizi		Esistenti	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<div>1. Sono classificati RA gli insediamenti storici di Bergallo, Mosca, Borgo Nuovo, Bertero, Rivasacco, Forvilla, individuati nelle tav. P3 e P4 del P.R.G.C.</div> <div>2. All'interno di tali are sono stati individuati i tipi di edifici, aree e fronti per ciascuno dei quali sono previsti specifici tipi di intervento secondo la tabella allegata, precisando che l'intervento indicato di maggior incidenza include la possibilità di effettuare gli interventi più lievi.</div> <div>3. Sono ammesse modificazioni ai singoli tipi d'intervento previsti dal P.R.G.C. alla tav. P4 ai sensi dell'art.17, 8° comma della L.R. 56/77.</div> <div>4. In generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico e funzionale da attuare nel rispetto delle strutture originali esterne con eliminazione delle aggiunte deturpanti e sostituzione delle parti degradate.</div> <div>5. In sede di intervento di tipo d) è ammesso un modesto ampliamento degli edifici non eccedente il 20% del volume esistente nel rispetto delle precedenti prescrizioni sui fronti; in questo caso potranno essere completati gli allineamenti orizzontali e verticali dei fronti già definiti nel rispetto delle precedenti prescrizioni sui fronti; in questo caso potranno essere completati gli allineamenti orizzontali e verticali dei fronti già definiti nel rispetto delle tipologie di cui al precedente punto 4. etto ampliamento è consentito solo se non sussistono strutture extra residenziali recuperabili all'uso abitativo.</div> <div>6. Sono ammesse variazioni delle altezze interne dei locali per raggiungere i limiti di legge e conseguentemente le variazioni della quota di colmo del tetto per un max di mt.1 senza variarne la pendenza e conservandone i caratteri tipologici in deroga ai volumi.</div> <div>7. Il Consiglio Comunale potrà individuare complessi edilizi, isolati ed aree assoggettate a P.d.R. ai sensi dell'art. 17, 6°c. L.R. 56/77.</div> <div>8. In sede di P.d.R. è ammesso l'aumento del 20% del volume esistente e può essere attivato l'intervento del tipo i) nel rispetto delle tipologie del precedente punto 4, dovranno inoltre essere reperite aree per i servizi pubblici nella misura minima di 9mq/ab. di almeno la metà è da destinare a parcheggio in sito.</div> <div>9. E' ammesso l' ampliamento degli edifici (identificati con il simbolo *) di pertinenza della Chiesa Parrocchiale di "S.Secondo" , per implementare le strutture esistenti a carattere</div>			

aggregativo e culturale fino a un max di 500 mq di superficie coperta **comunque richiudibile con tamponamenti vetrati** . E' inoltre ammessa la realizzazione di strutture aperte accessorie all'edificio principale fino al raggiungimento massimo di 100 mq.

AREA			
ARTICOLO 22/8	DENOMINAZIONE Residenziale di completamento	CODICE Rc	SIMBOLO
Caratteri dell'area	Area libera circoscritta da insediamenti con trascurabili costi di soglia per l'insediamento (mq 102.700)		
Obiettivi del Piano	Edificazione a prevalente destinazione residenziale.		
Destinazioni d'uso (art.10 NdA)	R1-R3-T1-S2-S3-S4		
Tipi di intervento (art.9 NdA)	f ) ,g)		
Modalità di attuazione (art.4 NdA)	S.U.E.		
Indici Urbanistici ed Edilizi	D.T. 0,5 mc/mq Df 1mc/mq Rcf 0,3 mq/mq H max mt.8 Ptf n°2		
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<div>1. In sede di S.U.E. possono essere variati i tracciati stradali e la localizzazione dei servizi, fermo restando la quantità nella misura di 25 mq/ab. che potrà essere monetizzata o reperita nelle aree a servizi individuata nel P.R.G.C. con esclusione delle superfici a parcheggio che devono essere individuate in sito.</div> <div>2. In sede di S.U.E. potrà essere localizzato volume derivato dalle aree a servizi dismesse esterne al S.U.E. fino al raggiungimento della densità fondiaria ammessa.</div> <div>3. In alternativa al S.U.E. potranno essere rilasciate Concessioni Convenzionate ex art. 49, 5°c. senza variazioni di sedi stradali e di servizi nelle quali siano individuate le aree soggette a dismissione localizzate nelle aree a servizi individuate dal P.R.G.C. nella misura prevista dall'art. 21 L.R. 56/77.</div> <div>4. L'area Rcp potrà essere attivata esclusivamente con Piano particolareggiato nei limiti della volumetria propria; in caso di sentenza amministrativa passata in giudicato accogliente il ricorso inoltrato dall'A.C. sulla delimitazione del Preparco, la presente prescrizione s'intende decaduta.</div> <div>5. Negli edifici esistenti alla data d'adozione delle presenti norme sono ammessi gli interventi di tipo a), b), c) d) del precedente art.9.</div> <div>6. L'area Rc12 potrà essere attivata esclusivamente attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica estesa all'intera area e ai suoi collegamenti viari e infrastrutturali; il Comune a strumento esecutivo approvato può individuare un soggetto attuatore anche privato cui affidare l'esecuzione degli interventi in base a quanto stabilito dalla relativa convenzione. L'indice territoriale massimo di utilizzazione è 0,35 mc/mq per residenza e l'indice fondiario non potrà superare 1,00 mc/mq.</div>			



AREA			
ARTICOLO 22/10	DENOMINAZIONE Insediamenti in area impropria	CODICE Ri	SIMBOLO
Caratteri dell'area		Edifici residenziali e produttivi esistenti in aree classificate a diversa destinazione d'uso ancorché non individuate cartograficamente	
Obiettivi del Piano		Conservazione dell'esistente con possibile trasformazione coerente con l'area classificata d'insediamento.	
Destinazioni d'uso (art.10)		In atto con possibilità di trasformazione . Conforme alla classificazione dell'area circostante.	
Tipi di intervento (art.9)		a), b), c) d) per conservazione della destinazione d'uso f) per cambio di destinazione d'uso coerente con l'area d'insediamento	
Modalità di attuazione (art.4)		diretto	
Indici Urbanistici ed Edilizi		Esistenti conservando la destinazione d'uso in atto; dell'area d'insediamento con cambio di destinazione d'uso coerenti.	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<div>1. In generale sono consentiti interventi di cui alle lettere a), b),c), e d) con aumento di volume non eccedente il 20% dell'esistente per un max di 300 mc. ed un minimo di 75 mc. comunque consentito.</div> <div>2. Per gli edifici esistenti in aree destinate a servizi pubblici (S) sono ammessi interventi di tipo d) ed f), H) i) in caso di acquisizione a servizio pubblico.</div> <div>3. Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto (vedi prec. Art. 12/7).</div> <div>4. per gli edifici esistenti compresi nel Piano d'area del Parco Regionale La Mandria si applica l'art. 15 dello stesso Piano.</div>			

AREA			
ARTICOLO 22/11	DENOMINAZIONE Produttiva esistente	CODICE Pb	SIMBOLO
Caratteri dell'area		Area con impianti artigianali ed industriali consolidati	
Obiettivi del Piano		Impianti artigianale e per piccola e media industria esistenti confermati.	
Destinazioni d'uso (art.10 NdA)		P1, P2, P3,S5	
Tipi di intervento (art.9 NdA)		a), b), c), d), f), h), i)	
Modalità di attuazione (art.4 NdA)		Diretta	
Indici Urbanistici ed Edilizi		Uf. 0,8 mq/mq Rcf. 0,5 mq/mq H max mt 12,00	
<p style="text-align: center;"><b>PRESCRIZIONI PARTICOLARI</b></p> <ol style="list-style-type: none"><li>per gli edifici produttivi esistenti che avessero esaurito gli indici sono ammessi una tantum limitati ampliamenti di superficie coperta esclusivamente per dimostrato adeguamento funzionale igienico-sanitario coerente a norme legislative inerenti produttiva in esercizio, <b>nella misura max del 15% della Sc.</b></li><li>In sede di ristrutturazione d) e completamento f) di edifici è prescritta la dimensione di aree a servizi pubblici pari al 10% dell'area fondiaria di pertinenza da definirsi con atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, 5° comma L.R. 56/77.</li><li>i lotti liberi (28.600 mq.) possono essere oggetto di nuovo insediamento nel rispetto degli indici con <b>Permesso di Costruire</b> convenzionato con cui sia dismessa gratuitamente il 15% dell'area territoriale d'intervento. Tale dismissione non può essere monetizzabile se non per acquisizione di superfici nelle aree a servizi per gli insediamenti produttivi individuati dal P.R.G.C., ferma restando la necessità di individuare in loco la quota di servizi destinata a parcheggi.</li><li>I lotti gravati da uso civico potranno essere attivati a seguito di eventuale affrancamento conforme alla legge.</li><li>Le aree classificate in 3b nella carta di sintesi idrogeologica potranno essere edificate a seguito di interventi volti alla messa in sicurezza del sito; la linea di edificabilità dovrà essere mantenuta ad una distanza non inferiore a mt. 20 dal confine demaniale del Rio vaccaio.</li><li>Il piano individua un'area a servizi continua adiacente alla S.P. n°8 di 17 mt. Di localizzazione, anche se possono essere variate le singole componenti, e saranno acquisiti da P.A. nelle forme previste dalle presenti norme.</li><li>Attività di mensa : al servizio degli insediamenti produttivi sulle aree per attrezzature al servizio degli stessi , ai sensi dell'Art. 21 comma 3, L.R. 56/77 e smi, sono consentite destinazioni d'uso quali mense, ed attrezzature varie (attrezzature sportive, centri e servizi sociali, verde e parcheggi).</li><li>E' fatto divieto di deposito e stoccaggio merci nocive e moleste.</li></ol>			

9. Si individua l'area Pb3a nella quale è possibile svolgere attività produttive previa bonifica dell'intera area delle sostanze nocive e pericolose in sito.
10. Nelle aree produttive esistenti e/o di nuovo impianto sono consentite, oltre alle destinazioni d'uso di cui all'Art.10 delle N.T.A., superficie destinate alla commercializzazione dei prodotti.

AREA			
ARTICOLO 22/12	DENOMINAZIONE Produttiva esistente in area Preparco	CODICE Pbp	SIMBOLO
Caratteri dell'area		Aree ed edifici produttivi esistenti in area compresa nel Piano d'Area del Parco Regionale La Mandria.	
Obiettivi del Piano		Adeguamento al Piano del Parco	
Destinazioni d'uso (art.10)		P1- P2 Riconversione in T2 e A5	
Tipi di intervento (art.9)		a), b), c), d)	
Modalità di attuazione (art.4)		Diretta	
Indici Urbanistici ed Edilizi		Esistenti	
PRESCRIZIONI PARTICOLARI			
<div>1. negli edifici esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia con ampliamento nella misura del 40% con un max di mtq. 1.000 alle condizioni previste <b>all'art. 15 lettera f)</b> del Piano d'area del del Parco. Regionale La Mandria.</div> <div>2. e' ammessa la riconversione nelle attività consentite T2 e A5 con l'applicazione dell'art. 53 L.R. 56/77 in caso di cessazione di attività o rilocalizzazione <b>Permesso di Costruire</b> Convenzionato nella quale siano previste idonee attrezzature di servizio ex art. 21 stessa legge.</div> <div>3. Sono ammesse attività di mensa all'interno dell'intera area industriale</div> <div>4. E' fatto divieto di deposito e stoccaggio merci nocive e moleste.</div>			