

**COMUNE DI FOGLIZZO**

**PROVINCIA DI TORINO**

**VARIANTE AL P.R.G.C.**

**PROGETTO DEFINITIVO**

ADEGUATO IN BASE ALLE OSSERVAZIONI REGIONALI ex Ufficio D.G.R. N. 8 – 2458 del 19.03.2001 pubblicata sul BURP n° 13 del 28.03.2001 (D.C.C. del 28.04.1999 N. 23 e del 19.07.2000 n° 30)

**NORME DI ATTUAZIONE**

ESTENSORI: ING. GIOVANNI ELLENA  
ARCH. GIAN CARLO PAGLIA

Aggiornamento al 28.07.2021

## SOMMARIO

### **TITOLO I - NORME GENERALI**

ART. 1 - Contenuti della Variante	pag. 3
ART. 2 - Elaborati della Variante	pag. 3
ART. 3 - Modalità di attuazione del PRG	pag. 4
ART. 4 - Condizioni per il rilascio di concessioni	pag. 5
ART. 5 - Destinazioni d'uso del suolo	pag. 6
ART. 6 - Parametri urbanistici	pag. 7
ART. 7 - Parametri edilizi	pag. 8
ART. 8 - Applicazione degli indici urbanistici	pag. 10
ART. 9 - Capacità insediativa	pag. 11
ART. 10 - Distanze tra i fabbricati	pag. 11
ART. 11 - Distanze dalle strade	pag. 12
ART. 12 - Distanze dai confini	pag. 13
ART. 13 - Fasce e zone di rispetto	pag. 13
ART. 14 - Aree inedificabili e prescrizioni geologico-idrauliche	pag. 14
ART. 15 - Vincoli ai sensi della L. 1089/39 e della L. 1497/39	pag. 15
ART. 16 - Interventi edilizi	pag. 15
ART. 17 - Norme generali per gli interventi edilizi	pag. 18
ART. 18 - Recinzioni	pag. 20
ART. 19 - Bassi fabbricati	pag. 22
ART. 20 - Depositi di materiali all'aperto	pag. 23
ART. 21 - Verde e parcheggio privati	pag. 23
ART. 22 - Opere in aree attigue a strade provinciali	pag. 24
ART. 23 - Stazioni di servizio e rifornimento di carburanti	pag. 25
ART. 24 - Deroghe	pag. 26
ART. 25 - Norme in contrasto	pag. 26

### **TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI AREA**

ART. 26 - Centro storico	CS	pag. 28
ART. 27 - Area di riqualificazione e trasformazione	RT1	pag. 30
ART. 28 - Area di riqualificazione e trasformazione	RT2	pag. 31
ART. 29 - Aree residenziali di ristrutturazione	RR	pag. 32
ART. 30 - Aree residenziali di recente formazione e di riordino	RE	pag. 34
ART. 31 - Aree residenziali di completamento	RC	pag. 36
ART. 32 - Aree residenziali di nuovo impianto	RN	pag. 37
ART. 33 - Edifici residenziali in area agricola	RA	pag. 38
ART. 34 - Impianti produttivi esistenti confermati	IC	pag. 39
ART. 35 - Aree produttive di nuovo impianto	IN	pag. 40
ART. 36 - Insediamenti produttivi in area agricola	IA	pag. 41
ART. 37 - Aree per attività commerciali	TC	pag. 42
ART. 38 - Aree terziarie per strutture ricettive	TP	pag. 43

ART. 39 - Aree agricole normali	AN	pag. 44
ART. 40 - Aree agricole di salvaguardia ambientale	AS	pag. 46
ART. 41 - Aree agricole di tutela ambientale	AT	pag. 47
ART. 42 - Aree di riqualificazione ambientale	AR	pag. 48
ART. 43 - Aree per servizi pubblici	SP	pag. 49
ART. 44 - Aree per servizi di interesse generale	SG	pag. 50
ART. 45 - Aree per la viabilità		pag. 51

## **TITOLO I - NORME GENERALI**

### **ART. 1 - CONTENUTI DELLA VARIANTE**

1. Il presente Progetto di Variante Generale costituisce una revisione delle prescrizioni normative e cartografiche del vigente Piano Regolatore Generale, redatto ai sensi del titolo III della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i.. La presente Variante è formata e adottata secondo i disposti di cui al 3° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

2. Essa mantiene la sua efficacia, nei confronti di chiunque, fino alla approvazione di successive varianti parziali o generali, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. Le presenti NdA costituiscono parte integrante della Variante, ne integrano le indicazioni cartografiche e, nel caso di contraddizione, prevalgono rispetto a esse.

### **ART. 2 - ELABORATI DELLA VARIANTE**

1. La presente Variante ha modificato tutti gli elaborati progettuali del vigente PRG, sostituendo le vecchie cartografie con nuove tavole, e le Norme di Attuazione con un testo totalmente nuovo. Per quanto riguarda le cartografie e i documenti descrittivi dello stato di fatto, in sede di Variante, è stato rifatto soltanto il fascicolo delle Tabelle di analisi, mentre, per quanto riguarda gli allegati cartografici, non dovendosi registrare sostanziali modifiche, sono state mantenute le tavole del precedente PRG.

2. L'elenco dei nuovi documenti introdotti dalla Variante è il seguente:

- **Relazione illustrativa**  
*in sostituzione della relazione illustrativa del PRG*
- **Relazione geologica**  
*in sostituzione della relazione geologica del PRG*
- **Elaborati illustrativi dello stato di fatto:**  
Tabelle di analisi  
*in sostituzione di quelle allegate alla relazione illustrativa del PRG*
- **Elaborati di progetto:**  
tav. **P1** - Planimetria sintetica di Piano. Inquadramento territoriale (scala 1:25.000)  
*tavola invariata rispetto a quella del PRG*  
tav. **P2** - Assetto generale del Piano (scala 1 : 10.000)  
*in sostituzione della tav. P2 del PRG (scala 1 : 5.000)*  
tav. **P3.1** - Aree urbanizzate e urbanizzande (capoluogo) (scala 1 : 2.000)  
*in sostituzione della tav. n. P3 del PRG (scala 1 : 1.500)*  
tav. **P3.2** - Aree urbanizzate e urbanizzande (zone industriali) (scala 1 : 2.000)  
*elaborato inserito ex novo dalla Variante*

tav. **P4** - Centro Storico : classificazione degli edifici (scala 1 : 1.000)  
*in sostituzione della tav. n. P4 del PRG (scala 1 : 1.000)*

Norme di Attuazione

*in sostituzione delle Norme di Attuazione del PRG*

**3.** Resta inteso che in caso di dubbia interpretazione o eventuale contraddizione tra le Tavole di Piano prevale l'indicazione della Tavola più dettagliata.

**4.** Nel prosieguo delle presenti NdA la "Variante al PRG" non verrà più menzionata come tale, ma sarà indicata semplicemente come "PRG".

### **ART. 3 - MODALITÀ' DI ATTUAZIONE DEL PRG**

**1.** Gli interventi previsti dal PRG si attuano attraverso le seguenti modalità:

a) **modalità indiretta:** attraverso la preventiva approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE).

b) **modalità diretta:** attraverso concessione edilizia, semplice o convenzionata, o altro titolo edificatorio rilasciato secondo la legislazione vigente.

**2.** Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli espressamente previsti ed elencati all'art. 32 della L.R. 56/77 e s.m.i., e comprendono, con riferimento alla medesima legge :

- a) - Piano Particolareggiato (PP), di cui agli artt. 38, 39, 40
- b) - Piano per l'Edilizia Economico-Popolare (PEEP), di cui all' art. 41
- c) - Piano di Recupero (PdR), di cui agli artt. 41 bis e 43
- d) - Piano per Insediamenti Produttivi (PIP), di cui all' art. 42
- e) - Piano Esecutivo Convenzionato (PEC) di cui agli artt. 43, 44
- f) - Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche (PEOP) di cui all'art. 47

**3.** Il presente PRG, mediante indicazioni cartografiche e/o normative, definisce gli ambiti entro i quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione e approvazione di SUE o alla stipula di una convenzione con il Comune, salva sempre la possibilità di successive indicazioni da attuare secondo le modalità di cui all'art. 32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i.. Negli ambiti sottoposti a SUE, successivamente all'approvazione del medesimo, si applica l'intervento diretto.

**4.** Con specifiche deliberazioni del Comune, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi o possono essere suddivise in sub-ambiti attuativi le aree assoggettate a SUE, senza che ciò costituisca variante al PRG .

**5.** In sede di attuazione del PRG e dei relativi SUE, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei Piani vigenti, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

**6.** Le previsioni relative alla viabilità e alle aree a servizi, individuate cartograficamente dal PRG negli ambiti sottoposti a SUE, hanno carattere

prescrittivo e debbono essere mantenute, in fase di redazione degli strumenti esecutivi, salvo una più opportuna collocazione all'interno della Superficie territoriale, intesa ad agevolare l'attuazione e migliorarne la funzionalità. In particolare, per quanto riguarda i tracciati viari individuati internamente agli ambiti di SUE, devono essere salvaguardate le connessioni con la viabilità delle aree urbanistiche limitrofe.

7. In caso di attuazione a mezzo di SUE, negli ambiti in cui le aree a servizi non sono cartograficamente individuate o quelle indicate sono insufficienti al soddisfacimento degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, il Comune potrà richiedere la dismissione delle aree a servizi necessarie, oppure, quando lo ritenga opportuno per poter acquisire aree omogenee e meglio distribuite sul territorio, la monetizzazione della superficie calcolata come differenza tra quella conseguente all'applicazione dello standard di legge e quella effettivamente dismessa per opere di urbanizzazione secondaria.

8. Le modalità di acquisizione delle aree a servizi vengono disciplinate o tramite stipula di convenzione redatta ai sensi dell'art. 45 della L.R. 56/77 e s.m.i., qualora l'attuazione del PRG avvenga secondo la modalità indiretta (SUE), o tramite stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale qualora il PRG si attui con modalità diretta (concessione convenzionata di cui al 5° comma art. 49 L.R. 56/77).

#### **ART. 4 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI CONCESSIONI**

1. Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

2. L'entità dei contributi di cui al precedente comma 1 e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5,6,10 della L. 10/77.

3. In ogni caso, il contributo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per realizzare le opere di cui all'art. 10 della L. 10/77, e può essere ridotto in relazione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

4. Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta eseguite dal concessionario sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e, anche nel caso in cui il loro valore ecceda gli importi dovuti per i rispettivi oneri di urbanizzazione, non danno titolo a indennizzi, riconoscimenti o prelievi di alcun tipo.

5. Nelle aree destinate a usi diversi dagli agricoli, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità o all'usabilità può essere rilasciata solo su aree urbanizzate, o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente

alle opere oggetto della concessione. La corresponsione del contributo di cui al comma 1 non ha titolo sostitutivo della esistenza delle urbanizzazioni .

6. Ai fini della applicazione del precedente comma 5, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere :

- a) sistema viario veicolare e/o pedonale per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) spazi di sosta e di parcheggio;
- c) impianto pubblico di distribuzione idrica dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
- d) impianto pubblico di fognatura dimensionato come da progetto generale esistente, o, in difetto, con caratteristiche idonee all'insediamento previsto;
- e) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

7. Nella aree urbanizzate o urbanizzande, gli immobili oggetto di concessione di nuova costruzione devono in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 21 ed essere allacciabili agli impianti esistenti di cui alle lettere c) e d) precedenti. Le modalità di allacciamento alla rete fognaria devono essere precisate negli atti tecnici allegati alla istanza di concessione e/o autorizzazione.

8. Gli elaborati progettuali allegati alla richiesta di concessione edilizia devono contenere dettagliata e completa descrizione delle tipologie architettoniche adottate e dei materiali costruttivi impiegati. La modifica di tali tipologie e materiali, in sede di esecuzione dei lavori, è soggetta al rilascio di concessione edilizia in variante.

## **ART. 5 - DESTINAZIONI D'USO DEL SUOLO**

1. Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso (art. 13 comma 1° L.R. 56/77 e s.m.i.) il Piano fa riferimento alla classificazione normativa degli usi del suolo di seguito riportata.

- a) **Residenziale**, relativa all'attività abitativa ed alle funzioni private ad essa complementari. Comprende:
  - residenza ordinaria
  - residenza temporanea (unità abitative, alloggi agro-turistici)
  - residenza collettiva (villaggi turistici, abbazie, conventi, collegi)
- b) **Produttiva**, relativa alle attività industriali e a quelle artigianali produttive, alle attività terziarie integrate all'attività produttiva riguardanti la direzionalità, i servizi d'impresa e la ricerca tecnologica, alle attività inerenti il trattamento e lo stoccaggio delle merci per il trasporto delle medesime, alle attività di deposito e trattamento di rottami ed alle attività estrattive.
- c) **Terziaria**, comprendente:
  - attività commerciali al dettaglio e all'ingrosso, di pubblici esercizi, dell'artigianato di servizio, del credito e delle assicurazioni, studi professionali, agenzie immobiliari, attività editoriali e turistiche;
  - attività ricettive alberghiere

- attività socio-assistenziali, sanitarie (case per anziani e disabili)
  - attività sociali, culturali e ricreative per il tempo libero e la pratica sportiva (come sale congressi, palestre, ecc.)
- d) **Agricola**, relativa alle attività connesse con la produzione dei fondi e la tutela dell'ambiente; comprende:
- coltivazione dei terreni agricoli
  - attività agricole e residenziali connesse (lavorazione e conservazione dei prodotti, depositi macchine e attrezzi, ricovero animali)
  - attività agricole di carattere tecnologico, quali stalle superiori ai 10 capi, allevamenti zootecnici industriali, magazzini per conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli aziendali ed interaziendali
- e) **Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature collettive, a verde e parcheggi, di interesse pubblico a livello **comunale**, necessarie per assicurare gli standard urbanistici di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..
- f) **Servizio pubblico**, relativo alle attività e alle attrezzature tecniche e di interesse generale o **sovracomunale**
- g) **Mobilità**, relativa alle attività di trasporto delle persone e delle merci.

2. Il Piano suddivide il territorio comunale in aree normative per ciascuna delle quali assegna le destinazioni d'uso ammesse. Ogni cambiamento del perimetro di tali aree o delle destinazioni d'uso ad esse relative costituisce Variante al Piano, ad eccezione dei cambiamenti tra aree destinate a servizi pubblici.

## ART. 6 - PARAMETRI URBANISTICI

- a) **Superficie territoriale (St)**  
E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (m<sup>2</sup>), comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
- b) **Superficie fondiaria (Sf)**  
Superficie di pertinenza delle costruzioni, sulla quale il PRG si attua a mezzo di intervento diretto, misurata al netto delle aree destinate a viabilità, impianti e servizi pubblici.
- c) **Superficie per servizi pubblici (Ss)**  
Superficie da dismettere o assoggettare a uso pubblico, nell'ambito di SUE o concessioni convenzionate, per la realizzazione delle aree di cui all'art. 21 della L.R. 56/77.
- d) **Indice di edificabilità territoriale (It)**  
Volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale St.
- e) **Indice di densità edilizia fondiaria (If)**  
Volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria.

- f) **Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**  
Massima Superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di Superficie territoriale.
- g) **Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**  
Massima Superficie utile edificabile per ogni metro quadrato di Superficie fondiaria.
- h) **Indice di ampliamento (Ia)**  
Percentuale del Volume e/o della Superficie utile, aggiungibile, nel corso di una sistemazione o ricostruzione parziale o totale, al Volume e/o alla Superficie utile preesistente di un fabbricato.

## ART. 7 - PARAMETRI EDILIZI

- a) **Superficie coperta (Sc)**  
Area rappresentata dalla proiezione sul piano orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, i porticati le logge, gli sporti chiusi (tipo bow-window) ed esclusi gli elementi decorativi, i cornicioni, gli sporti dei tetti, le pensiline e i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di m 1,50 dal filo di fabbrica.
- b) **Rapporto di copertura (Rc)**  
E' il valore percentuale che esprime l'ampiezza della Superficie coperta rispetto alla Superficie fondiaria (in caso di intervento diretto) o alla superficie territoriale (in caso di strumento esecutivo).
- c) **Linea di terra (It)**  
E' data dall'intersezione della superficie laterale della costruzione con il piano del terreno naturale.
- d) **Altezza dei fabbricati (H)**  
E' l'altezza massima dell'edificio misurata:  
– dalla linea di terra (It) all'intradosso dell'ultimo solaio piano per gli edifici con copertura piana o inclinata fino al 50%, o alla linea della gronda del tetto se a quota superiore;  
– dalla linea di terra (It) alla linea di colmo più alta, per gli edifici con copertura ad inclinazione superiore al 50%.  
Nel calcolare l'altezza non vengono computati i volumi tecnici (torrette ascensore, vano scala, serbatoi, ecc.), e le costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, tralicci, ecc.) purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili.
- e) **Piani fuori terra (pft)**  
Sono tutti i piani dell'edificio il cui soprastante solaio emerge per più di m 1,20 (misurati all'intradosso) dalla linea di terra (It).  
Si considerano pertanto "interrati" i piani e gli edifici che non superano tale quota di elevazione dalla linea di terra.

Nel numero dei piani fuori terra sono compresi anche i sottotetti abitabili, qualora costituiscano unità abitativa indipendente o, comunque, quando la pendenza del tetto sia superiore al 50%.

**f) Superficie utile (Su)**

Somma delle superfici di tutti i piani entro e fuori terra.

Nel computo della superficie utile sono comprese le superfici relative a:

- murature e tramezzature;
- proiezione orizzontale su ogni piano di elementi distributivi o funzionali verticali (come vani di impianti, ascensori e scale) ;
- porzioni di sottotetto di altezza interna superiore a m 2,40 (calcolata tra pavimento e intradosso del tetto, senza considerare eventuali controsoffitti a quote inferiori), a meno che tali sottotetti non siano dichiarati “non abitabili” con atto unilaterale sottoscritto dal richiedente, prima del rilascio della concessione edilizia;
- locali interrati (intendendosi come tali quelli emergenti dal piano di utilizzo per non più di m 1,20) di altezza interna superiore a m 2,40;
- locali interrati di altezza interna inferiore o uguale a m 2,40, qualora siano di uso non strettamente connesso e pertinenziale alla residenza;

Sono invece escluse le superfici relative a:

- logge, balconi, porticati, pilotis, tettoie, pensiline, strutture aperte: tutti spazi che rientrerebbero nella Su nel caso venissero chiusi (costituendo perciò ampliamento), anche semplicemente con pareti vetrate, tipo veranda;
- volumi tecnici, anche emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici;
- locali fuori terra, di altezza interna non superiore a m 2,40 (elevabile fino a m 2,80 solo per documentate esigenze di ricovero di automezzi speciali), destinati a usi accessori e pertinenziali alla residenza, posti al piano terreno e all'interno della sagoma degli edifici residenziali, solo qualora sia documentata l'impossibilità di realizzare locali interrati, in base alle risultanze della relazione geologica del PRG o di una specifica perizia geotecnica.

**g) Volume del fabbricato (V)**

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (m<sup>3</sup>), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o, in sua assenza, l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, dividendo il volume del sottotetto (comprensivo degli spessori dei tamponamenti e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente.

**h) Distanza tra fabbricati (Df)**

Distanza topografica minima tra due fabbricati, senza tenere conto di :

- elementi decorativi, cornicioni, sporti dei tetti, pensiline e balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di m 2,00 dal filo di fabbrica,
- scale aperte, ancorché fondate al suolo, di larghezza fino a m 2,00.

e tenendo conto di :

- filo esterno di tettoie, porticati, logge, sporti chiusi (tipo bow-window);
- volumi realizzati in sopraelevazione di edifici esistenti ;
- locali interrati con estradosso a qualunque livello.

**i) Prospicienza o confrontanza tra pareti finestrate**

Situazione in cui si trovano reciprocamente le pareti o le porzioni di pareti di due edifici tra loro separati, quando almeno una di esse è finestrata e i piani geometrici cui appartengono sono paralleli ovvero si intersecano con un angolo interno inferiore a 90°.

Non si considerano finestrate le pareti dotate di sole luci.

**l) Distanza dei fabbricati dal confine (Dc)**

Distanza topografica minima tra il fabbricato (tenendo conto della definizione di cui al punto h) precedente) e il confine della proprietà.

**m) Distanza dei fabbricati dal ciglio stradale (Ds)**

Distanza topografica minima tra il fabbricato (tenendo conto della definizione di cui al punto h) precedente) e il ciglio stradale inteso come limite della sede stradale esistente o prevista in PRG, comprendente tutte le sedi viabili veicolari e pedonali, incluse le banchine e i marciapiedi.

**n) Sagoma del fabbricato**

Superficie di inviluppo determinata dai profili esterni del fabbricato, senza tenere conto delle aperture, dei volumi tecnici e delle superfetazioni.

## **ART. 8 - APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI**

1. In caso di SUE si applicano gli indici territoriali (**It** e **Ut**).
2. In caso di intervento diretto si applicano gli indici fondiari (**If** e **Uf**).
3. Gli indici di edificabilità (**It** e **If**) si applicano nelle classi di destinazione d'uso del suolo residenziale, terziaria e agricola.
4. Gli indici di utilizzazione (**Ut** e **Uf**) si applicano nell'ambito delle destinazioni d'uso del suolo a carattere produttivo.
5. Per le opere pubbliche si fa riferimento alle specifiche norme di legge in materia.
6. L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di utilizzazione corrispondenti a una determinata superficie esclude ogni successiva richiesta di concessione edilizia sulla superficie stessa tesa al riutilizzo di detti indici, fatto salvo il caso di demolizione e ricostruzione, anche parziale, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento e/o passaggio di proprietà.

7. Qualora il lotto a destinazione omogenea su cui esistono fabbricati da mantenersi venga frazionato allo scopo di costruire nuovi lotti edificati, tutti gli indici e le prescrizioni di PRG vanno rispettati sia per il lotto originario che per quelli di nuova edificazione.

8. Non è ammesso il trasferimento di Volume edificabile fra aree a diversa destinazione d'uso, se non nell'ambito di uno SUE unitario.

9. Non è ammesso il trasferimento di Volume edificabile fra aree con uguale destinazione d'uso non contigue, se non nell'ambito di uno SUE unitario.

10. Il trasferimento di Volume edificabile è ammesso, fra terreni non contigui, per le sole aree agricole, come precisato nelle norme specifiche di zona.

## **ART. 9 - CAPACITA' INSEDIATIVA**

1. Si definisce Capacità insediativa teorica (Ci), propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è finalizzato l'intervento stesso, in ragione delle sue caratteristiche volumetriche, tipologiche e di destinazione d'uso.

2. Ai fini del calcolo della Capacità insediativa teorica, si assume che a ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di Volume e di Superficie utile, precisate in relazione al tipo di intervento e alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

a) Interventi di nuova costruzione e demolizione con ricostruzione

- |  |                            |
|--|----------------------------|
| – casa isolata pluripiano plurifamiliare | V= 75 mc/ab o Su= 25 mq/ab |
| – casa isolata mono/bifamiliare          | V= 90 mc/ab o Su= 30 mq/ab |
| – casa non isolata o a schiera           | V= 90 mc/ab o Su= 30 mq/ab |

b) Interventi di ampliamento Su= 35 mq/ab

c) Interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione : Su= 40 mq/ab  
Per destinazioni d'uso miste (comprendenti uffici, laboratori e simili a carattere non commerciale) in aree residenziali, le precedenti dotazioni medie abitative sono aumentate del 20%.

## **ART. 10 - DISTANZE TRA FABBRICATI**

1. Nelle zone degli insediamenti urbani di antica formazione (CS, RT e RR), per interventi di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso, demolizione con ricostruzione e ampliamento, le distanze minime tra fabbricati non possono essere inferiori a quelle (se minori di 10 m) intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. Sono comunque fatti salvi i minimi inderogabili fissati dal codice civile.

2. Per quanto riguarda la confrontanza tra pareti finestrate, in aree CS, RR,

RT, è ammessa la conservazione delle distanze preesistenti, per qualsiasi intervento edilizio, quando sono interposte strade pubbliche tra le facciate confrontanti, oppure, se non ricorre tale condizione, nei casi di cambio di destinazione d'uso, ristrutturazione edilizia con eventuale sopraelevazione del tetto fino a m 1,50, demolizione con fedele ricostruzione della sagoma preesistente o con sopraelevazione fino a m 1,50. In tutti gli altri casi (ampliamento, sopraelevazione superiore a m 1,50, nuova costruzione o demolizione con ricostruzione di sagoma diversa da quella preesistente) è comunque previsto un distacco minimo di m 10 tra pareti finestrate non separate da strade pubbliche.

**3.** In tutte le altre zone è sempre prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di m 10. Questa prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza tra pareti; non si applica nel caso di edifici che si fronteggiano con pareti non finestrate, con lunghezza non superiore a m 14, per le quali la distanza minima dal confine è di m 3 e tra fabbricati di m 6.

**4.** E' ammessa la costruzione in aderenza tra pareti non finestrate o se è intercorso un accordo con i proprietari confinanti.

**5.** La distanza minima tra pareti finestrate è ridotta a m 6 in caso di ristrutturazione con recupero a destinazione residenziale o terziaria di volumi accessori, come fienili, stalle, travate e simili, esclusivamente nell'ambito dello stesso complesso edilizio di unica proprietà.

**6.** E' ammessa deroga alle norme di cui ai commi precedenti nei casi sottodescritti.

- a) Nel caso di costruzioni ricadenti nelle aree assoggettate a SUE valgono le disposizioni dello SUE, che non possono comunque prevedere confrontanze di pareti finestrate inferiori a m 6, mentre il rispetto della norma generale è richiesto nei confronti delle costruzioni esterne all'area stessa.
- b) Nel caso di corpi di fabbrica articolati non è necessario il rispetto delle norme di confrontanza in riferimento a pareti finestrate della stessa unità immobiliare.
- c) Nel caso di bassi fabbricati e autorimesse valgono le norme di cui all'art. 18 delle Nda.
- d) Nel caso di fabbricati interrati si applica esclusivamente la distanza minima di m 1,5 dai confini, derogabile solo con assenso del confinante.

## **ART. 11 - DISTANZE DALLE STRADE**

**1.** Nelle aree esterne al Perimetro del Centro Abitato si applicano le distanze minime stabilite dal Nuovo Codice della Strada. In particolare, nel territorio di Foglizzo, fatte salve maggiori distanze imposte in corrispondenza di curve o incroci, devono essere rispettati i seguenti distacchi:

- dall'autostrada TO-AO (strada di tipo A, ai sensi del NCS) : 60 m
- da tutte le altre strade (strade di tipo F, ai sensi del NCS) : 20 m

**2.** Nelle aree interne al Perimetro del Centro Abitato, le distanze minime tra fabbricati, tra i quali siano interposte strade esistenti o previste dal PRG, debbono

corrispondere alla larghezza della sede stradale misurata tra i cigli come definiti maggiorata di:

- a) m 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7;
- b) m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7 e m 15;
- c) m 10 per lato per strade di larghezza superiore a m 15.

Tali distanze dal ciglio stradale valgono anche nel caso di edificazione su un solo lato della strada.

**3.** Qualora le distanze tra fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

**4.** Le distanze di cui al comma 2 si applicano anche ai fabbricati interrati.

**5.** Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di SUE.

**6.** Nelle aree di antica formazione (CS, RT e RR), per interventi di demolizione con ricostruzione di edifici direttamente prospettanti su spazi pubblici e strade, il Comune può imporre arretramenti fino a 3 m dal fronte stradale preesistente.

## **ART. 12 - DISTANZE DAI CONFINI**

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

**2.** Sono ammesse distanze inferiori nel caso di SUE o previo accordo con i confinanti.

**3.** E' ammessa la costruzione in aderenza al confine di proprietà, se preesistente parete o porzione di parete in aderenza senza finestre. Il muro comune può essere sopraelevato a norma del Codice Civile.

**4.** Nel caso di fabbricati interrati si applica la distanza minima di m 1,5 dal confine di proprietà, derogabile solo con assenso del confinante.

**5.** Le colture legnose d'alto fusto (pioppeti e simili) devono distare m 25 dai confini di aree non agricole, salvo deroghe concesse dal confinante.

## **ART. 13 - FASCE E ZONE DI RISPETTO**

**1.** Il PRG individua le fasce e le aree di rispetto dalle strade e dagli impianti di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77 e le fasce di rispetto dalle sponde dei corsi d'acqua, ai sensi dell'art. 29 della medesima legge.

**2.** Le zone e le fasce di rispetto non individuate dal PRG per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi :

- dagli impianti di depurazione m 100
- dalle opere di presa degli acquedotti m 200
- dalle pubbliche discariche e dalle rifiuterie m 100

Nei confronti degli elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea al suolo, salvo disposizioni di legge più restrittive :

- per impianti da 50 a 380 KV m 25 per parte
- per impianti oltre 380 KV m 50 per parte.

**3.** In tutte le fasce di rispetto, fermi restando i divieti e le eccezioni di legge, non sono consentite nuove costruzioni, né fuori terra né interrate a destinazione residenziale, produttiva, terziaria o agricola. Sono ammesse : la conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, le piantumazioni e le sistemazioni a verde, oltreché la realizzazione di percorsi pedonali o ciclabili e di parcheggi pubblici.

**4.** Nelle fasce di rispetto della viabilità è ammessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante come normati dall'art. 23.

**5.** Nelle zone di rispetto delle opere di presa dell'acquedotto non sono consentite attività agricole o di altro tipo che comportino l'impiego di fertilizzanti e altre sostanze chimiche potenzialmente infiltrabili nel suolo, secondo quanto disposto dal D.P.R. 236/88 e dalla normativa vigente in materia.

**6.** Sugli edifici, impianti e attrezzature ricadenti nelle fasce e zone di rispetto di qualsiasi tipo sono consentiti gli interventi di cui all'art. 16 delle NdA fino alla ristrutturazione di tipo A compresa.

**7.** Sugli edifici rurali a uso residenziale ricadenti nelle fasce e zone di rispetto di qualsiasi tipo sono ammessi ampliamenti non superiori al 20% del Volume esistente alla data di adozione del primo PRG, fino a un massimo di 100 mc; gli incrementi ammessi, sono concedibili unicamente per sistemazioni igieniche o tecniche e, ove comportino un ampliamento della Superficie coperta, devono avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'infrastruttura a cui si riferisce la fascia di rispetto .

**8.** Gli interventi di cui ai precedenti commi devono comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione e ai tipi di intervento.

**9.** Le fasce e le zone di rispetto di cui al presente articolo si intendono legate alla presenza e all'ubicazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferite e di cui dovranno seguire eventuali spostamenti e modifiche, oltre a doversi adattare, per dimensioni e modalità vincolistiche, a mutate disposizioni di leggi superiori.

#### **ART. 14 - AREE INEDIFICABILI E PRESCRIZIONI GEOLOGICO - IDRAULICHE**

**1.** Tutti gli interventi edificatori e di trasformazione del suolo devono essere conformi alle prescrizioni contenute nella Relazione geologica allegata al PRG.

**2.** La carta di sintesi della Relazione Geologica delimita gli ambiti sottoposti a vincolo di inedificabilità; la stessa è da considerarsi quale riferimento di base sia per la gestione delle scelte insediative già effettuate, sia per l'individuazione di nuove occasioni insediative, anche se trattate nell'ambito di varianti di

competenza solo comunale;

**3.** Sugli immobili che ricadono all'interno degli ambiti inedificabili sono ammessi esclusivamente interventi edilizi fino alla manutenzione straordinaria.

**4.** Si richiamano inoltre come vincolanti i disposti delle seguenti norme: art. 6, comma 2 lettere a) e b); art. 7, comma 2; art. 15; art. 15bis; art. 16, commi 1, 2, 3, 4, 5, 6, del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali adottato dall'Autorità di Bacino del Fiume Po con deliberazione n. 26/97 dell'11 dicembre 1997 e approvato con D.P.C.M. in data 24/07/1998.

**5.** Tutte le indicazioni di carattere prescrittivo e le cautele di natura tecnica contenute nella relazione geologica e nella carta di sintesi dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, redatta in conformità ai criteri della circolare n. 7/LAP/96, dovranno essere debitamente considerate nella fase attuativa degli interventi ammessi dal piano, nonché per eventuali nuove e diverse scelte localizzative effettuate nell'ambito di procedure di variante non strutturale.

**6.** Ai sensi del 5° comma dell'art. 8 del P.S.F.F., in via transitoria fino all'avvenuta realizzazione delle opere programmate per la messa in sicurezza dell'ambito compreso in fascia C, delimitato dal limite di progetto, si applicano di norma le prescrizioni relative alla fascia B.

#### **ART. 15 - VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/39 E DELLA L. 1497/39**

**1.** Tutti gli interventi su edifici vincolati ai sensi della Legge 1.6.1939 n. 1089 (anche se non puntualmente indicati nella cartografia di P.R.G.) sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Culturali e Architettonici.

**2.** Tutti gli interventi in ambiti vincolati ai sensi della Legge 29.6.1939 n. 1497 (fasce di m 150 dalla sponda del torrente Orco e dal ciglio dell'Autostrada Torino - Aosta) sono sottoposti al preventivo nulla osta dell'Assessorato Regionale ai Beni Ambientali.

#### **ART. 16 - INTERVENTI EDILIZI**

**1.** Gli interventi edilizi ammessi dal PRG, in riferimento all'art. 13 della L.R. 56/77 e alla Circolare Regionale 5/SG/URB del 27/4/84, sono quelli di seguito descritti.

##### **a) Manutenzione ordinaria**

Sono interventi di manutenzione ordinaria quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, soggette a deperimento di uso, e quelle necessarie a integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti (purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali, nè modifiche alle strutture o all'organismo edilizio), come il rifacimento di pavimenti, la riparazione e la sostituzione degli impianti, le tinteggiature interne e simili.

##### **b) Manutenzione straordinaria**

Sono interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare e integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i

volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

**c) Restauro e risanamento conservativo**

Sono interventi di restauro e risanamento conservativo quelli 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 di uso con essi compatibili.

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere finalizzati:

- alla conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale-strutturale;
- alla valorizzazione dei caratteri architettonico-decorativi;
- al ripristino delle parti alterate necessarie all'integrità dell'edificio e del sistema degli spazi liberi esterni ed interni che sono parte integrante dell'edificio stesso;
- all'eliminazione delle aggiunte di carattere superfetativo;
- al rispetto tanto dell'aspetto esterno quanto dell'impianto strutturale-tipologico-architettonico dell'interno e delle parti decorative.

Tali interventi devono, quindi, riguardare:

- contenute modifiche dell'impianto distributivo interno per il recupero igienico-funzionale e l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie interne ed esterne;
- il restauro statico e architettonico degli immobili, mediante la conservazione, il consolidamento e l'eventuale ricostruzione delle strutture originarie;
- l'eliminazione degli elementi di carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili che le aree di pertinenza;
- il ripristino e la sistemazione delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi.

In ogni caso gli interventi di restauro e risanamento conservativo devono assicurare la conservazione:

- della veste architettonica esterna, con particolare riguardo agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, e agli intonaci, che debbono essere ripristinati con malta e tinta analoga a quella originaria;
- della struttura portante, in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio, ma che comunque potrà essere sostituita con forme e materiali analoghi in caso di accertata pericolosità;
- dei solai, che possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio e della tipologia a volta, solo nei casi di accertata pericolosità;
- delle coperture, che devono restare alla stessa quota; qualora si renda necessario il rifacimento, l'intervento deve essere effettuato secondo tipologie e materiali originari;
- delle ringhiere dei balconi, che devono essere ripristinate con materiali tradizionali;
- delle scale interne, ogni qualvolta costituiscano elemento di pregio artistico e/o storico;
- delle porte, delle finestre e delle altre aperture, che vanno riportate alle forme

tradizionali.

Quando le modifiche tipologiche, formali e strutturali, comportano alterazioni dei caratteri originari dell'organismo, l'intervento deve essere classificato di ristrutturazione edilizia.

#### **d) Ristrutturazione edilizia**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a 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 e impianti.

Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.

##### **d1) Ristrutturazione edilizia di tipo A**

Gli interventi hanno per oggetto:

- l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;
- le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- la conservazione delle facciate esterne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
- l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
- il rifacimento degli orizzontamenti interni con possibilità di traslazione dei solai, senza alterare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti;
- la sostituzione di porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna della sagoma e dell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

##### **d2) Ristrutturazione edilizia di tipo B**

Gli interventi hanno per oggetto:

- gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- la possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini di un adeguato riutilizzo dell'edificio, tramite utilizzo di volumi preesistenti a destinazione diversa, purché la variazione di destinazione d'uso sia ammessa dal PRG;
- la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture per non più di m 1,50, per edifici tra loro contigui e che abbiano una differenza di colmo compresa entro tale limite, o per edifici a preesistente uso rustico o in vano sottotetto; ciò al fine sia di un migliore inserimento dell'edificio nel contesto ambientale di appartenenza che del recupero di maggiori luci nette interpiano. Il tutto nel rispetto dei limiti stabiliti nelle varie aree dalle NdA, e nel rispetto dei contenuti della L.R. n. 21 del 6/8/1998.

#### **e) Demolizione senza ricostruzione o con ricostruzione vincolata**

Sono interventi di demolizione senza ricostruzione, o con ricostruzione vincolata, quelli di totale demolizione dell'esistente e di successiva destinazione dell'area risultante a viabilità, parcheggio o a verde attrezzato, oppure a riedificazione di

impianti ad attrezzature di uso collettivo, con dettagliate caratteristiche geometriche, formali e di destinazione d'uso.

**f) Demolizione con ricostruzione**

Sono interventi di demolizione con ricostruzione quelli di totale demolizione dell'esistente e di ricostruzione con indicazioni dettagliate riguardanti le altezze, gli allineamenti, i volumi e le destinazioni d'uso.

**g) Nuova costruzione e ampliamento**

Sono interventi che comportano la realizzazione o di un nuovo edificio o di una parte di esso.

Si distinguono nei due tipi seguenti.

**g1) Ampliamento:**

intervento rivolto ad aumentare le dimensioni superficiali e/o volumetriche mediante addizioni orizzontali e/o verticali, nel rispetto delle prescrizioni fissate dal PRG per le singole aree.

**g2) Nuova costruzione:**

intervento che riguarda lotti attualmente liberi, da realizzare secondo le prescrizioni fissate dal PRG per ogni area.

**h) Cambiamento di destinazione d'uso**

Sono di cambiamento di destinazione d'uso quegli interventi volti a sostituire, all'interno di una unità immobiliare o di un edificio, una attività, appartenente a una categoria, con un'altra, appartenente a una categoria diversa tra quelle indicate dal PRG, anche qualora ciò comporti l'esecuzione di interventi edilizi, come definiti agli articoli precedenti.

## **ART. 17 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI EDILIZI**

1. Nell'intento di salvaguardare, recuperare e riaffermare i valori della qualità architettonica nelle aree edificate ed edificande, come obiettivo primario della presente Variante e come principio basilare per un miglioramento della qualità ambientale complessiva, si riportano nel presente articolo alcune norme di indirizzo progettuale. Tali norme non sono esaustive rispetto alla complessità delle casistiche inerenti la materia edilizia, tuttavia vanno intese e applicate come indispensabile complemento alle prescrizioni di carattere meramente quantitativo, il cui rispetto non è condizione sufficiente al conseguimento di un prodotto edilizio accettabile. Pertanto, in base agli indirizzi contenuti nel presente articolo, deve essere cura dell'Ufficio Tecnico e della Commissione Edilizia l'accurata valutazione degli aspetti qualitativi degli interventi proposti, aspetti che devono chiaramente emergere dai progetti municipali, con indicazioni precise circa le tipologie e i materiali previsti e rappresentazioni indicative dell'inserimento ambientale degli interventi.

2. Su tutto il territorio comunale è vietato:

- impoverire l'apparato decorativo e gli elementi strutturali o sovrastrutturali di tipologia tradizionale, come affreschi, fregi, portali, cornicioni, lesene, comignoli, modiglioni in pietra, ecc.;
- eseguire interventi impropri e non direttamente finalizzati alla conservazione su

- manufatti architettonici isolati, di proprietà pubblica o privata;
- realizzare coperture piane o con falde a pendenza eterogenea;
- impiegare manti di copertura diversi da coppi o tegole curve, salvo che per le aree industriali e agricole;
- utilizzare rivestimenti esterni come intonaci plastici e simili, piastrellature e mattoni non intonacati se non di tipo “faccia a vista”, rivestimenti in pietra oltre lo zoccolo, zoccoli in pietra a “opus incertum”;
- posare serramenti esterni metallici non tinteggiati o non trattati in modo da dissimularne l’aspetto metallizzato;
- realizzare volumi ed elementi architettonici (tetti, scalinate esterne, colonnati, comignoli...) sproporzionati e pretenziosi, per caratteristiche sia compositive, sia tipologiche;
- utilizzare, in genere, tipologie edilizie e costruttive o materiali visibili dall’esterno che, a giudizio dell’Ufficio Tecnico Comunale o della Commissione Edilizia, risultino in contrasto con i criteri qualitativi enunciati al comma 1 del presente articolo.

**3. Nel Centro Storico è vietato:**

- snaturare i caratteri architettonici originali, non solo degli edifici residenziali, ma anche dei volumi rurali che vengono recuperati all’abitazione o a destinazioni accessorie, con particolare riguardo alle travate, ai fienili, ai sottotetti, quando siano di apprezzabile fattura;
- trasformare i ballatoi in locali abitabili o accessori, o comunque includerli nel Volume dell’edificio;
- costruire scale esterne di aspetto disadorno, e chiudere le scale esterne in volumi non armoniosamente raccordati al fabbricato, anche a livello della copertura;
- impiegare lattonerie in materiali diversi da rame o lamiera zincata;
- realizzare balconi in c.a. senza modiglioni, o in legno e pietra di tipologia costruttiva non tradizionale;
- realizzare terrazze interne alle falde dei tetti o abbaini di sagoma e proporzioni non coerenti con il contesto;
- posare serramenti in materiali diversi dal legno, o con tipologia e partizioni dei vetri diverse dal preesistente (ove storicamente documentato);
- adottare sistemi di oscuramento diversi da scuri e gelosie ad anta;
- impiegare pietre di natura estranea all’uso tradizionale, e comunque incorniciarne i vani delle aperture esterne con elementi in pietra;
- piazzare verso strada insegne, lampioni, cassette delle lettere, citofoni e qualsiasi altro elemento accessorio o di arredo visibile dalla pubblica via, che non sia intonato alla sobrietà del contesto.

–  
ed è obbligatorio:

- mantenere la tipologia edilizia a schiera o a corte (anche con eventuali interventi di demolizione e ricostruzione) ove questa sia necessaria all’armonica connessione con i fabbricati adiacenti e alla caratterizzazione delle strade con fronti continui;
- realizzare le coperture con struttura lignea e manto in coppi o tegole curve rosse.

**4. Nelle aree IC, IN, IA, TC, AN e AS:**

- è vietato costruire edifici di impatto paesaggistico deturpante, con particolare riguardo ai prospetti visibili dalle strade, per i quali devono essere evitate la muratura normale non intonacata, le pannellature prefabbricate in c.a. liscio fondo cassero se non tinteggiate, o comunque qualsiasi paramento esterno disadorno;
- gli impianti tecnologici o di lavorazione che debbano collocarsi all'esterno dei capannoni, per documentate esigenze del processo produttivo, devono essere possibilmente schermati da cortine di vegetazione;
- in occasione di interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, da eseguirsi su insediamenti esistenti (produttivi, commerciali o agricoli), deve essere verificato l'impatto paesaggistico complessivo delle strutture esistenti, e, se necessario, devono essere contestualmente realizzate opportune opere di mitigazione e di adeguamento alle prescrizioni sopra citate (cortine alberate, intonacatura o rivestimento delle facciate, ecc.);
- in particolare, per le aree agricole, la costruzione di capannoni e fabbricati di tipo industriale di grandi dimensioni realizzate con strutture prefabbricate in c.a. o in metallo devono avere un aspetto esterno che si richiami il più possibile alle caratteristiche della tradizione edilizia in ambito rurale: le coperture devono essere in cotto o di colore rosso, le strutture (pilastri, travi, capriate) devono essere il più possibile occultate, i muri esterni devono essere possibilmente tinteggiati opportunamente o realizzati in mattoni tipo a mano, le aperture esterne devono avere serramenti tinteggiati con colori confacenti l'ambito rurale.

**5.** Tutte le prescrizioni di cui ai commi precedenti non sono intese a limitare la ricerca di nuove espressioni architettoniche, ma soltanto a salvaguardare il livello minimo di qualità degli interventi edilizi, anche quando non supportati dalla necessaria ricerca progettuale. Pertanto, qualora i progetti presentati a corredo delle richieste di intervento propongano soluzioni formali diverse da quelle sopra indicate, dimostrandone validamente la coerenza con le finalità qualitative del presente articolo, le prescrizioni del medesimo possono essere derogate.

**ART. 18 - RECINZIONI**

**1.** Le recinzioni e i cancelli di ingresso devono avere un aspetto decoroso e non contrastante con il contesto ambientale, e devono armonizzarsi con le recinzioni contigue, quando queste già rispondano ai suddetti requisiti. E' sempre vietato l'utilizzo di elementi estranei alla tipologia tradizionale, se non debitamente motivati in sede progettuale.

**2.** In tutte le aree l'altezza massima delle recinzioni è di m 2,50, misurati dal piano del terreno naturale più alto tra quello interno e quello esterno alla recinzione. Tra proprietà private possono essere realizzate recinzioni cieche, mentre, per le parti prospettanti verso strada, salve le eccezioni di cui ai commi seguenti, le recinzioni dovranno essere a giorno su eventuali zoccolature la cui altezza massima è fissata in misura diversa per ogni area. In ogni caso qualora il dislivello tra il terreno interno e quello esterno alla recinzione sia superiore a m 2,00, l'altezza complessiva

della zoccolatura, misurata dal piano del terreno più basso, non potrà essere maggiore di m 3,00.

**3.** In aree CS, RT e RR è ammessa la realizzazione di muri ciechi anche se prospettanti verso strada. In ogni caso, in tali aree le parti in muratura devono essere intonacate e tinteggiate; se giustificato da preesistenze o dal contesto è ammesso l'uso di mattoni tipo a mano a vista o delle pietre posate secondo la tipologia tradizionale della "maséra". La parte a giorno può essere in inferriata metallica a bacchette verticali o comunque a disegno lineare, oppure in grigliato di mattoni tipo a mano.

**4.** In aree RE, RC, IC, IN e TC le recinzioni prospettanti verso strada devono essere a giorno su eventuale zoccolatura di altezza massima pari a m 1,00.

**5.** Ai fini del posizionamento, le recinzioni devono essere realizzate :

- sui limiti di proprietà, quando la proprietà confinante è privata ;
- sul ciglio stradale delle vie interne a CS, RT e RR e delle strade comunali o private di uso pubblico esistenti o previste aventi sezione maggiore di m 9, compresi gli allargamenti o le rettifiche;
- a m 4,50 dall'asse stradale per strade comunali o private di uso pubblico esistenti o previste, compresi gli allargamenti e le rettifiche, per strade con sezione minore o uguale a m 9;
- a m 3 dal ciglio delle strade provinciali;
- a m 3 dall'asse delle strade private o vicinali esistenti in area agricola;
- nel caso di allineamenti esistenti a distanze inferiori, possono essere concesse eventuali deroghe su parere della C.I.E.

**6.** Nelle aree RE, RC e AN gli ingressi carrabili alle proprietà private, da vie o strade pubbliche o private gravate di servitù di pubblico passaggio, devono essere arretrati dal filo delle recinzioni in ogni punto di almeno m 2, e comunque di almeno m 5 dal ciglio stradale; devono inoltre avere un'area libera antistante per la fermata, realizzata con elementi di invito a squarcio, tali da permettere l'iscrizione di un trapezio di m 2 di altezza, base minore pari alla larghezza del cancello e lati inclinati a 45°. Particolari deroghe possono essere ammesse per situazioni in cui sia dimostrata l'oggettiva impossibilità di rispettare le prescrizioni del presente comma.

**7.** Nelle aree IC, IN, TC, nei casi in cui sia frequente l'accesso di automezzi pesanti, i cancelli devono essere arretrati di almeno m 8 dal ciglio stradale.

**8.** La eventuale copertura di ingressi carrai o pedonali non deve sporgere oltre il filo delle recinzioni ; potrà viceversa interessare l'area di fermata di fronte agli accessi carrai se non interferenti con la fermata e il traffico degli automezzi.

**9.** Per la chiusura dei fondi coltivati, nelle aree AN e AS, e per la recinzione di pertinenze residenziali in aree AS e in aree sottoposte a vincolo idrogeologico o di inedificabilità, sono ammesse unicamente recinzioni con caratteristiche di precarietà, come palificate in legno o in profilati metallici e reti metalliche, senza cordoli continui emergenti dal suolo.

**10.** In corrispondenza di incroci, curve e biforcazioni di strade, le recinzioni non devono ostacolare la visibilità e pregiudicare la sicurezza del traffico, in base alla normativa vigente o alle disposizioni dell'Ente proprietario della strada. Il Comune può, caso per caso, definire obblighi e condizioni specifiche atte al conseguimento di tali finalità.

## **ART. 19 - BASSI FABBRICATI**

**1.** Si definiscono “bassi fabbricati” le costruzioni fuori terra con altezza H fino a m 2,80, misurata alla linea di imposta del tetto, destinati a usi accessori, prevalentemente come deposito di materiali e attrezzature, ricovero di animali da cortile o autorimessa.

**2.** Distanze minime da applicarsi in tutte le aree:

- dagli altri bassi fabbricati e dagli edifici, anche nel caso di confrontanza con pareti finestrate, è previsto un distacco di m 6,00, con possibilità di costruire in aderenza
- dalle strade e dagli spazi pubblici è stabilita una distanza pari a quella prevista nelle varie aree per le recinzioni, maggiorata di m 3,00
- dai confini di aree private deve osservarsi una distanza di m 3,00, derogabile con assenso della proprietà confinante

**3.** Nelle aree RC, IC, IN, TC e nell’ambito di interventi di nuova costruzione con SUE o CC in aree RE, il volume dei bassi fabbricati deve essere conteggiato (considerando un’altezza convenzionale di m 2,50) nella cubatura totale realizzabile sull’area, e verificato in base all’indice di edificabilità e al rapporto di copertura ammissibili.

**4.** In CS è ammessa la costruzione di bassi fabbricati in eccedenza alla volumetria esistente e per un massimo di 15 mq di Su per ogni unità abitativa, purchè venga verificato complessivamente un Rc non superiore al 50%, e solo qualora non preesistano sull’area di pertinenza altri bassi fabbricati o altri edifici accessori.

**5.** Nelle aree RT, RR e RE è ammessa la costruzione di bassi fabbricati in eccedenza alla volumetria esistente e per un massimo di 25 mq di Su per ogni unità abitativa, purchè venga verificato complessivamente un Rc non superiore al 50%, e solo qualora non preesistano sull’area di pertinenza altri bassi fabbricati o altri edifici accessori.

**6.** Nelle aree AN, prescindendo dagli indici urbanistici e per la sola destinazione di deposito attrezzi agricoli, è ammessa l’edificazione di bassi fabbricati aventi caratteristiche di precarietà, nel limite di 20 mq di Su e di m 3,00 al colmo di altezza massima, concessi una tantum, a soggetti anche non in possesso dei requisiti di cui all’art. 25, 3° comma della L.R. 56/77, per ogni appezzamento coltivato di proprietà unitaria e di superficie non inferiore a mq. 1.500, con divieto di costruire in aderenza accorpendo due o più bassi fabbricati.

**7.** Nelle aree AS e negli ambiti sottoposti a vincolo idrogeologico o di inedificabilità è vietata la costruzione dei bassi fabbricati.

**8.** I bassi fabbricati sono di uso esclusivo e pertinenziale dell’unità abitativa o produttiva nel cui ambito sono collocati e non possono essere nè ceduti nè affittati nè comunque utilizzati disgiuntamente da essa o per destinazioni d’uso diverse da quelle per cui ne è stata concessa l’edificazione.

**9.** I materiali di rivestimento e di copertura devono generalmente conformarsi a quelli dell’edificio principale e del contesto edilizio. E’ escluso l’impiego di coperture piane, di box in lamiera e di prefabbricati in c.a.. In area agricola, per quanto riguarda i materiali di rivestimento, sono ammessi l’intonaco

tinteggiato, il mattone tipo a mano, la pietra, e il legno, mentre il manto di copertura deve essere obbligatoriamente in coppi o tegole curve. Le prescrizioni del presente comma possono essere derogate solo a fronte di apprezzabili motivazioni progettuali mirate a conseguire un migliore prodotto edilizio.

**10.** La realizzazione di tettoie completamente aperte è sempre ammessa nei limiti del Rc previsto per le varie aree e nel rigoroso rispetto delle prescrizioni tipologico-costruttive del precedente comma.

**11.** L'installazione fuori terra di serbatoi per gas combustibile e simili è ammessa unicamente in aree IC e IN, purchè tali attrezzature siano debitamente schermate da cortine di vegetazione.

## **ART. 20 - DEPOSITI DI MATERIALI ALL'APERTO**

**1.** Il deposito all'aperto di materiali non inquinanti, come prodotti finiti in cassoni, semilavorati per l'edilizia, materie prime e rottami, è consentito unicamente nelle aree produttive.

**2.** Nella loro localizzazione si deve tenere conto dell'impatto sul paesaggio, ubicandoli preferibilmente in aree non in fregio alle strade; nel caso di materiali che per loro natura non siano stoccabili in modo decoroso e ordinato, come carrozze di autoveicoli e scarti di varie lavorazioni, è fatto obbligo di occultarne la visibilità con schermature alberate, reti di sostegno di rampicanti di idonea altezza o simili.

## **ART. 20bis - AREA A DISCARICA INERTI E RELATIVI VINCOLI DI RISPETTO**

**1.** L'area a discarica comunale indicata sulle tavv. di PRGC è prevista utilizzata per soli materiali inerti ed è regolamentata dalle disposizioni di settore vigenti. Ad esaurimento del ciclo di coltivazione dovrà essere assicurato un idoneo riassetto ambientale, con adeguata piantumazione arborea, di essenze forti, volto al recupero agricolo dell'intera area.

**2.** La relativa fascia di rispetto è prevista di entità pari a mt 100, piantumata con essenze forti, autoctone ed a foglie caduche.

**3.** Poichè l'ambito SG, con relativa fascia di rispetto, ricade all'interno della fascia B del PSFF, valgono le disposizioni degli artt. 7 e 15 bis del Piano Stralcio stesso.

## **ART. 21 - VERDE E PARCHEGGIO PRIVATI**

**1.** Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate contestualmente agli interventi sugli immobili che le compendiano, evitando la realizzazione di spazi

privi di verde di arredo o pavimentati con materiali non consoni, e rispettando in particolare le disposizioni seguenti:

- a) nelle aree di pertinenza dei nuovi insediamenti residenziali deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 50% della superficie libera, con sistemazione a prato, giardino od orto ; la restante quota potrà essere sistemata a cortile, pavimentato ove occorra;
- b) in tutte le altre aree a destinazione non residenziale deve essere prevista la realizzazione di spazi a verde in piena terra in misura non inferiore al 10% della superficie libera, con sistemazione a prato o giardino con piantumazione di alberi ad alto fusto.

**2.** Ove necessario realizzare muri di sostegno, occorre limitarne l'altezza fuori terra a m 3 ; nel caso di gradonate, i muri devono distare tra loro almeno quanto la loro altezza fuori terra. Per la loro finitura esterna, si deve preferire l'impiego di pietra a vista tipo massello di mattoni o di materiali coerenti con la tipologia tradizionale.

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

b1) edifici residenziali di nuova costruzione:

ogni edificio deve essere dotato di aree private per il parcheggio in misura di 1 mq/10 mc di Volume edificato, con un minimo di mq 30 per ogni unità immobiliare, coerentemente con i disposti della legge 122/89;

b2) edifici industriali e artigianali:

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

b3) edifici terziari (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/5 mq di Su.

**4.** Le aree a parcheggio privato devono essere ricavate sull'area fondiaria di pertinenza, ovvero all'interno di fabbricati, includendole in questo caso nel computo della Su, ove previsto dall'art 7 punto f) delle NdA..

## **ART. 22 - OPERE IN AREE ATTIGUE A STRADE PROVINCIALI**

**1.** La realizzazione di opere in aree attigue a strade provinciali è subordinata al preventivo nulla osta dell'Amministrazione Provinciale per la definizione della distanza e delle caratteristiche degli accessi.

**2.** Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. non possono essere autorizzate opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato a uso agricolo o soggetto a tutela ambientale: tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali.

## **ART. 23 - STAZIONI DI SERVIZIO E RIFORNIMENTO DI CARBURANTI**

**1.** L'apertura di nuovi impianti per la distribuzione del carburante, come specificamente definiti e normati dal Decreto Legislativo 11 febbraio 1998 n.32, deve avvenire nel rispetto delle seguenti disposizioni urbanistiche:

a) ubicazione:

gli impianti possono essere collocati esclusivamente lungo le strade provinciali, previo accordo con l'Ente proprietario della strada, anche all'interno delle fasce di rispetto della viabilità, nelle aree AN esterne al centro abitato (come definito dalla Circ. Min. LL.PP.2/12/97 n. 6372/97);

b) distanze:

- gli impianti possono essere collocati anche in prossimità di incroci di due strade, purchè sia rispettata una distanza, dall'incrocio stesso, pari ad un triangolo avente i lati di m 25 su l'una e l'altra delle due vie,
- sono comunque fatte salve ulteriori disposizioni del codice della strada e dei competenti uffici provinciali;

c) destinazioni compatibili:

nell'ambito delle aree destinate agli impianti è ammessa la realizzazione di edifici e attrezzature con le seguenti destinazioni specifiche:

- ristorazione e rivendita di giornali, tabacchi e prodotti normalmente commercializzati presso le stazioni di servizio, e autofficina per piccole riparazioni, per una superficie utile lorda massima complessiva di mq 200,
- depositi di lubrificanti e di materiale di consumo per autoveicoli, per una superficie massima di mq 30,
- attrezzature per il lavaggio e la pulizia dei veicoli, nel rispetto del rapporto di copertura di cui alla lettera d) successiva,

d) dimensionamento:

- le aree destinate agli impianti devono avere una superficie minima di mq 2000 e una superficie massima di mq 4000,
- la superficie coperta, nella quale devono essere computate anche tutte le pensiline, le tettoie, le attrezzature dell'autolavaggio e tutte le costruzioni comunque coperte, non può essere superiore a 1/3 dell'area complessiva,

e) aree di parcheggio

nell'ambito dell'area dell'impianto deve essere individuata una superficie minima di parcheggio privato a uso pubblico pari al 10% dell'area complessiva e comunque non inferiore a 1 posto macchina (pari a mq 28), per ogni 10 mq di superficie utile lorda a destinazione commerciale e di ristorazione (comprensiva dei servizi connessi);

le aree a parcheggio devono essere collocate in prossimità alle attrezzature commerciali, in modo da essere agevolmente accessibili e da non costituire intralcio alla circolazione interna all'area dell'impianto.

## **ART. 24 - DEROGHE**

1. Sono ammesse deroghe alle presenti Norme, nel caso di interventi pubblici e di uso pubblico, rispetto alle distanze prescritte dai confini, alle altezze e alle tipologie edilizie.

2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agricole unicamente per interventi pubblici e di uso pubblico relativi a impianti tecnologici e infrastrutturali.

3. I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della legge 21.12.1955 n. 1357 ; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

## **ART. 25 - NORME IN CONTRASTO**

1. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e del Regolamento edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal PRG, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

2. Sono tuttavia confermati gli Strumenti Urbanistici Esecutivi già approvati e tuttora vigenti: le previsioni in essi contenute mantengono la loro efficacia per tutto l'arco di validità dello SUE.

3. Eventuali future disposizioni introdotte da leggi nazionali o regionali, o da piani di livello superiore, avranno efficacia prevalente rispetto a quelle del PRG e degli SUE, ancorché già operanti.

## **TITOLO II - NORME SPECIFICHE DI AREA**