

# CITTA' DI CUORGNÈ

## ~~RIELABORAZIONE DELLA VARIANTE AL PRGC VIGENTE~~

### Premessa

Il presente testo normativo è stato modificato sulla base delle osservazioni regionali.

La nuova stesura delle N.d.A. è stata riordinata con una nuova numerazione dei commi, al fine di rendere univoco e leggibile l'articolato normativo, come peraltro richiesto dalla Regione.

~~I testi aggiunti nel presente volume sono stati evidenziati in grassetto.~~

## **INDICE**

### **Titolo I**

#### **DISPOSIZIONI GENERALI**

Art.1	Applicazione del P.R.G.C.	pag. 6
Art.2	Attività in corso	pag. 7
Art.2 bis	Attività tollerate	pag. 7
Art.3	Elaborati della variante al P.R.G.C. come modificati dalla Rielaborazione parziale ex. art. 15, comma 15° della L.R. 56/77	pag. 8
Art.4	Modalità di attuazione del P.R-G.	pag.13

### **Titolo II**

#### **DEFINIZIONI E MODALITA' D'ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI P.R.G.C.**

Art.5	Classificazione degli interventi	pag. 15
Art.6	Strumenti urbanistici esecutivi	pag. 22
Art.7	Intervento edilizio diretto	pag. 25
Art.8	Tempo di validità della <del>concessione</del> <b>permesso di costruire</b>	pag. 28
Art.8 bis	Documenti a corredo della istanza di <del>concessione</del> <b>permesso di costruire</b>	pag. 29
Art.9	Autorizzazione comunale per interventi edilizi minori	pag. 31
Art.10	Opere esenti da <del>concessione</del> <b>permesso di costruire</b> o autorizzazione	pag. 33
Art.11	Contributo per il rilascio della <del>concessione</del> <b>permesso di costruire</b>	pag. 34

### **Titolo III**

#### **PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI**

Art.12	Definizione dei parametri urbanistici di utilizzazione del suolo	pag. 36
Art.13	Definizione dei parametri edilizi	pag. 39
Art.14	Utilizzazione degli indici	pag. 44
Art.15	Capacità insediativa teorica	pag. 45

### **Titolo IV**

#### **OPERE DI URBANIZZAZIONE**

Art.16	Opere di urbanizzazione primaria	pag. 47
--------	----------------------------------	---------

Art.17	Opere di urbanizzazione secondaria	pag. 49
Art.18	Opere di urbanizzazione indotta	pag. 50

## **Titolo V**

### **DESTINAZIONI D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DEL SUOLO**

Art.19	Destinazione d'uso degli immobili e relative variazioni	pag. 51
Art.20	Destinazione d'uso dei suoli e loro divisione in aree a carattere generale e urbanistico	pag. 55
Art.21	Aree destinate a servizi pubblici	pag. 57
Art.22	Parco pubblico fluviale attrezzato (PF)	pag. 60
Art.22 bis	Area di interesse archeologico (AA)	pag. 61
Art.23	Aree per servizi di pubblica utilità	pag. 62
Art.23 bis	Area per Protezione Civile	pag. 63
Art.24	Nuclei di antica formazione (CS)	pag. 64
Art.25	Nuclei residenziali esterni (NR)	pag. 68
Art.26	Nuclei residenziali in aree agricole (NA)	pag. 70
Art.27	Aree residenziali urbanisticamente consolidate (RC)	pag. 72
Art.28	Aree residenziali esistenti di completamento e integrazione (RI)	pag. 73
Art.29	Aree residenziali di espansione (RE)	pag. 74
Art.30	Aree residenziali per interventi di edilizia pubblica a capacità insediativa esaurita (RP)	pag. 75
Art.30 bis	Norme comuni a tutte le zone residenziali	pag. 76
Art.31	Aree per impianti industriali che si confermano nella loro ubicazione	pag. 77
Art.32	Aree di trasformazione per impianti industriali da rilocalizzare (IPT)	pag. 78
Art.33	Aree per impianti industriali di nuovo insediamento (IPN)	pag. 79
Art.34	Aree per impianti artigianali che si confermano nella loro ubicazione (IAC)	pag. 80
Art.35	Aree per impianti artigianali di nuovo insediamento (IAN)	pag. 81
Art.36	Aree per attività commerciali e terziarie esistenti (TCE)	pag. 82
Art.37	Aree per attività commerciali e terziarie di nuovo impianto (TCN)	pag. 83
Art.38	Aree di trasformazione urbanistica per attività	

	polifunzionali integrate nel settore dei servizi, del commercio terziario e della produzione artigianale (TU)	pag. 84
Art.39	Aree di rispetto ambientale	pag. 85
Art.40	Aree per attività agricole e silvo-pastorali	pag. 86
Art.41	Aree per la distribuzione dei carburanti	pag. 89
Art.42	Aree per attrezzature ferroviarie	pag. 90
Art.43	Aree e fasce di rispetto	pag. 91
Art.44	Aree per la viabilità	pag. 98
Art.45	Viabilità pubblica - Strade interne agli S.U.E. - Strade cieche	pag. 99
Art.46	Tutela del patrimonio storico-ambientale	pag. 100
Art.47	Aree per impianti tecnologici, urbani e territoriali	pag. 102

## **Titolo VI**

### **NORMATIVA SPECIFICA**

Art.48	SOPPRESSO	pag. 103
Art.49	Aree di parcheggio - Autorimesse box - garages	pag. 103
Alt.50	Cave torbiere, discariche	pag. 105
Art.51	Opere di consolidamento e protezione	pag. 106
Art.52	Portici, porticati e pilotis	pag. 107
Art.53	Arretramenti ed allineamenti - Recinzioni	pag. 108
Art.54	Aree vincolate a verde privato	pag. 109
Art.54 bis	Ampliamenti	pag. 110
Art.54 ter	Bassi fabbricati	pag. 112
Art.54 quater	Opere relative ai corsi d'acqua	pag. 114

## **Titolo VII**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

Art.55	Deroghe alle norme di P. R. G.	pag. 115
Art.56	Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici telefonici, acquedotto e gas)	pag. 117
Art.57	Edifici o attività in contrasto con la destinazione di zona	pag. 118
Art.58	Regime dell'edilizia pubblica ex legge 167 nell'area RE1	pag. 119
Art.59	Richiamo alla relazione geologoco-tecnica per la formazione e gestione del Piano Regolatore	pag. 120

Art.60	Ambiti territoriali assimilati alle zone territoriali omogenee	pag. 126
Art.61	Scadenza del vincolo urbanistico	pag. 127

## **Titolo VIII**

### **NORMATIVA SPECIFICA SUL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA**

Art.62	Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici	pag. 128
Art.63	Tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo	pag. 129
Art.64	Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali	pag. 130
Art.65	Limiti a cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale	pag. 131
Art.66	Destinazioni d'uso	pag. 132
Art.67	Standards minimi di parcheggio	pag. 133
Art.68	Verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità	pag. 134
Art.69	Contestualità dei titoli	pag. 135
Art.70	Disposizioni finali	pag. 136

## **Titolo IX**

### **PRESCRIZIONI E LIMITAZIONI PER L'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA PER OPERE STRUTTURALI ED INFRASTRUTTURALI, SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE, DERIVANTI DALLE VALUTAZIONI TECNICHE E DETERMINAZIONI DEI PARERI GEOLOGICI DELLE DIREZIONI REGIONALI DIFESA SUOLO, OPERE PUBBLICHE E DELL'A.R.P.A.**

Art. 71	Prescrizioni attuative di carattere generale, valide per l'intero territorio comunale	pag. 137
Art. 72	Prescrizioni disposte dai pareri della Direzione Regionale Difesa del Suolo	pag. 138
Art. 73	Prescrizioni disposte dai pareri della Direzione Regionale Opere Pubbliche	pag. 139
Art. 74	Prescrizioni disposte dai pareri dell'A.R.P.A.	pag. 140

## Titolo I

### DISPOSIZIONI GENERALI

#### **Art. 1 - Applicazione del P.R.G.**

1. Ai sensi delle leggi dello Stato 17/8/1942, n. 1150, 28/1/1977, n° 10. e della legge regionale 5/12/77 n° 56 e successive modifiche e integrazioni, la disciplina urbanistico-edilizia del PRG si applica al territorio comunale secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti Norme di Attuazione: ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessioni o autorizzazione a norma del titolo VI della predetta legge regionale, o di altre leggi statali e regionali generali o di settore, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni, compresi i casi previsti dalla L 662/96 relativi alla facoltà della denuncia di inizio attività.
2. A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, è da intendersi la seguente: l'esecuzione di qualsiasi opera edilizia con o senza modifiche delle destinazioni d'uso, la sistemazione di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi in quanto da esse derivi una effettiva alterazione delle peculiarità fisiche funzionali ed anche socio economiche del territorio, e non delle sole parti di un fabbricato o di un'opera, che rimanga comunque immutata nella sua essenzialità.
3. Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo PRG, fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia, di cui all'art. 58 della legge regionale n° 56/77.
4. Le previsioni insediative del PRG del Comune di Cuornè sono riferite ad un arco temporale decennale.
5. Costituiscono elaborati prescrittivi ai fini della applicazione della disciplina urbanistica prevista dal PRG le presenti N.d.A., le tavole di Piano e le "tabelle parametriche".

## **Art. 2 - Attività in corso**

1. Le autorizzazioni e concessioni edilizie già rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della ~~concessione~~ **permesso di costruire** o dell'autorizzazione a norma delle Leggi Statali e Regionali in vigore e delle presenti norme; in caso contrario la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato insieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.
2. Gli immobili e le aree, che alla data di adozione del presente PRG siano in contrasto con le sue disposizioni, potranno subire trasformazioni, se coerenti con gli obiettivi del Piano stesso, soltanto per adeguarvisi.

## **Art 2 bis - Attività tollerate**

1. Ancorché in contrasto con le destinazioni Previste nel presente PRG, è consentito il proseguimento delle attività e destinazioni in atto al momento dell'adozione del Piano.
2. Sono consentiti, quanto alle attività produttive e commerciali, in zone residenziali, ampliamenti una tantum non eccedenti il 10% della superficie utile esistente alla data di adozione del presente PRG e con il rispetto delle ulteriori limitazioni di zona. La superficie utile lorda degli ampliamenti non potrà comunque superare i mq 100.
3. Gli interventi relativi ad industrie o attività produttive di cui al "secondo comma" sono esclusi.
  - a) Per le industrie comprese nella prima classe ai sensi dell'Art. 102 R.D. 3 Febbraio 1901, n° 45, sulla scorta delle indicazioni del D.M. 23/12/1976 e per le quali non siano constatate per esplicito le condizioni che, ai sensi del successivo art. 104, dello stesso R.D. ne permettano il mantenimento.
  - b) Per le industrie comprese nella seconda classe che non abbiano ottemperato a quelle cautele necessarie a ridurre le cause di insalubrità.
4. Le aziende agricole o zootecniche comprese nelle aree residenziali, funzionanti alla data di adozione del presente PRG, permangono nella loro attività sino a naturale esaurimento dell'azienda, purché siano eliminate tutte le possibili cause di insalubrità su parere conforme della A.S.L.

### **Art. 3 - Elaborati della variante al PRGC**

**come modificati dalla rielaborazione parziale ex art. 15, comma 15° della L.R. 56/77**  
**dall'adeguamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**

1. La ~~Rielaborazione parziale del progetto definitivo di Variante al PRGC, adottato con DCC n. 36 del 28/7/99~~ **Variante Strutturale al P.R.G.C. vigente di adeguamento al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.)**, apporta le seguenti modifiche all'elenco degli elaborati:

#### • **Elaborati confermati**

- Tav. 1A Territorio comunale scala 1:25.000
- Tav. 2A Uso del suolo scala 1:10.000
- Tav. 3A Opere di urbanizzazione- Rete fognaria scala 1:5.000
- Tav. 3B Opere di urbanizzazione - Rete acquedotto scala 1:5.000
- Tav. 3C Opere di urbanizzazione - Rete metano scala 1:5.000
- Tav. 3D Opere di urbanizzazione - Rete illuminazione pubblica scala 1:5.000
- Tav. 3E Servizi pubblici esistenti scala 1:5.000
- Tav. 4 Destinazione d'uso prevalente degli edifici scala 1:5.000
- **Tav. 7A Centro storico: interventi edilizi ammessi scala 1:500**
- **Tav. 7B Centri minori e nuclei rurali: interventi edilizi ammessi scala 1:1000**
- Tav. 8 Relazione Illustrativa
- **Tav. 8bis Relazione illustrativa – integrazione**
  - **Allegato A1 – Centro storico : analisi dei valori ambientali scala 1:500**
  - **Allegato A2 – Centro storico: Schedatura degli edifici e degli elementi di pregio**
  - **Allegato B – Centri minori e nuclei rurali: Analisi tipologica sugli ambiti di pregio**
- **Tav. 8ter Relazione illustrativa – integrazione – verifica di compatibilità acustica**
- **Tav. 11 Schede quantitative dei dati urbani**
- **Tav. 12 Perimetrazione degli ambiti di insediamento commerciale scala 1:5000**

#### • **Elaborati eliminati**

- ~~— Tav. 4a Quadro d'unione scala 1:10000~~
- ~~— Tav. 5 Sviluppo di PRG capoluogo e dintorni di pertinenza scala 1:5000~~
- ~~— Tav. 5A Carta dei vincoli scala 1:5000~~
- ~~— Tav. 5B Vincolo idrogeologico scala 1:5000~~
- ~~— Tav. 5C PRG Vigente e PRG Proposto scala 1:5000~~

<del>Tav. 6 A</del>	<del>Sviluppo di PRG capoluogo e dintorni di pertinenza</del>	<del>scala 1:2000</del>
<del>Tav. 6 R</del>	<del>Sviluppo di PRG capoluogo e dintorni di pertinenza</del>	<del>scala 1:2000</del>
<del>Tav. 6 C</del>	<del>Sviluppo di PRG capoluogo e dintorni di pertinenza</del>	<del>scala 1:2000</del>
<del>Tav. 6 D</del>	<del>Sviluppo di PRG capoluogo e dintorni di pertinenza</del>	<del>scala 1:2000</del>
<del>Tav. 6 E</del>	<del>Sviluppo di PRG capoluogo e dintorni di pertinenza</del>	<del>scala 1:2000</del>
<del>Tav. 7</del>	<del>Sviluppo di PRG centro storico</del>	<del>scala 1:1000</del>
- Tav. 13.A	Relazione geologico-tecnica	
- Tav. 13.B	Carta geologico-strutturale	scala 1:10.000
- Tav. 13.C	Carta dell'evento alluvionale 2000	scala 1:5.000
- Tav. 13.D	Carta geomorfologica e dei dissesti	scala 1: 5.000
- Tav. 13.E	Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica	scala 1:5.000

• **Elaborati di nuova redazione**

<del>Tav. 5</del>	<del>Assetto generale del Piano</del>	<del>(scala 1:5.000)</del>
<del>Tav. 6a</del>	<del>Sviluppo del Piano Capoluogo</del>	<del>(scala 1:2.000)</del>
<del>Tav. 6b</del>	<del>Sviluppo del Piano Salto, Priacco e Pedaggio</del>	<del>(scala 1:2.000)</del>
<del>Tav. 6c</del>	<del>Sviluppo del Piano Navetta e Belice</del>	<del>(scala 1:2.000)</del>
<del>Tav. 6d</del>	<del>Sviluppo del Piano Campore e Roncasso</del>	<del>(scala 1:2.000)</del>
<del>Tav. 6e</del>	<del>Sviluppo del Piano Vena</del>	<del>(scala 1:2.000)</del>
<del>Tav. 6f</del>	<del>Sviluppo del Piano Ronchi, San Bernardo e Maddalena</del>	<del>(scala 1:2.000)</del>
<del>Tav. 7A</del>	<del>Centro storico: interventi edilizi ammessi</del>	<del>(scala 1:500)</del>
<del>Tav. 7B</del>	<del>Centri minori e nuclei rurali: interventi edilizi ammessi</del>	<del>(scala 1:1.000)</del>
<del>Tav. 8<sup>bis</sup></del>	<del>Relazione illustrativa (modifiche e paragrafi integrativi)</del>	
	◆ <del>Allegato A<sub>1</sub> centro storico:</del>	
	<del>analisi dei valori ambientali</del>	<del>(scala 1:500)</del>
	◆ <del>Allegato A<sub>2</sub> centro storico</del>	
	<del>schedatura degli edifici e degli elementi di pregio</del>	
	◆ <del>Allegato B centri minori e nuclei rurali:</del>	
	<del>analisi tipologica dei valori ambientali</del>	
<del>Tav. 12</del>	<del>Perimetrazione ambiti di insediamento commerciale</del>	<del>(scala 1:5.000)</del>
<del>Tav. 13a</del>	<del>Relazione geologico-tecnica</del>	
<del>Tav. 13b</del>	<del>Carta geologico-strutturale</del>	<del>(scala 1:10.000)</del>
<del>Tav. 13c</del>	<del>Carta evento alluvionale 2000</del>	<del>(scala 1:5.000)</del>
<del>Tav. 13d</del>	<del>Carta geomorfologica dei dissesti</del>	<del>(scala 1:5.000)</del>

<del>Tav. 13e</del>	<del>Carta di sintesi</del>	<del>(scala 1:5.000)</del>
- Tav. 8quater	Relazione illustrativa – Integrazione per adeguamento P.A.I.	
- Tav. 13.A1	Relazione geologico-tecnica e cronoprogramma	
- Tav. 13.A2	Relazione geologico-tecnica sui siti di nuovo insediamento e cronoprogramma	
- Tav. 13.B1	Carta geologica	scala 1:10.000
- Tav. 13.B2	Carta idrogeologica	scala 1:10.000
- Tav. 13.B3	Carta litotecnica	scala 1:10.000
- Tav. 13.B4	Carta dell'acclività	scala 1:10.000
- Tav. 13.B5	Carta delle opere idrauliche	scala 1:10.000
- Tav. 13.C	Carta dell'ultimo evento alluvionale	scala 1:10.000
- Tav. 13.D	Carta geomorfologica e dei dissesti	scala 1:10.000
- Tav. 13.E	Carta di sintesi	scala 1:10.000

• **Elaborati modificati e/o integrati**

- Tav. 9	Norme Tecniche di Attuazione	
- Tav. 10	Tabelle parametriche	
<del>Tav. 11</del>	<del>Schede quantitative dati urbani</del>	
- Tav. 5	Assetto generale del Piano	scala 1:5.000
- Tav. 6A	Sviluppo del Piano - Capoluogo	scala 1:2.000
- Tav. 6B	Sviluppo del Piano – Salto - Priacco - Pedaggio	scala 1:2.000
- Tav. 6C	Sviluppo del Piano - Navetta - Belice	scala 1:2.000
- Tav. 6D	Sviluppo del Piano - Campore e Roncasso	scala 1:2.000
- Tav. 6E	Sviluppo del Piano - Vena	scala 1:2.000
- Tav. 6F	Sviluppo del Piano - Ronchi, San Bernardo e Maddalena	scala 1:2.000
- Tav. 13F	Sovrapposizione delle perimetrazioni urbanistiche sulla carta di sintesi	scala 1:5.000

2. Il nuovo elenco degli elaborati di Piano è pertanto il seguente:

- Tav. 1A	Territorio comunale	scala 1:25.000
- Tav. 2A	Uso del suolo	scala 1:10.000
- Tav. 3A	Opere di urbanizzazione- Rete fognaria	scala 1:5.000
- Tav. 3B	Opere di urbanizzazione - Rete acquedotto	scala 1:5.000
- Tav. 3C	Opere di urbanizzazione - Rete metano	scala 1:5.000

- Tav. 3D Opere di urbanizzazione – Rete illuminazione pubblica scala 1:5.000
- Tav. 3E Servizi pubblici esistenti scala 1:5.000
- Tav. 4 Destinazione d'uso prevalente degli edifici scala 1:5.000
- Tav. 5 Assetto generale del Piano scala 1:5.000
- Tav. 6A Sviluppo del Piano - Capoluogo scala 1:2.000
- Tav. 6B Sviluppo del Piano – Salto - Priacco - Pedaggio scala 1:2.000
- Tav. 6C Sviluppo del Piano - Navetta - Belice scala 1:2.000
- Tav. 6D Sviluppo del Piano - Campore - Roncasso scala 1:2.000
- Tav. 6E Sviluppo del Piano - Vena scala 1:2.000
- Tav. 6F Sviluppo del Piano - Ronchi San Berna e Maddalena scala 1:2.000
- Tav. 7A Centro storico: interventi edilizi ammessi scala 1:500
- Tav. 7B Centri minori e nuclei rurali: interventi edilizi ammessi scala 1:1.000
- Tav. 8 Relazione Illustrativa
- Tav. 8bis Relazione illustrativa - Integrazioni
  - ◆ Allegato A<sub>1</sub> - centro storico:  
analisi dei valori ambientali scala 1:500
  - ◆ Allegato A<sub>2</sub> - centro storico  
schedatura degli edifici e degli elementi di pregio
  - ◆ Allegato B - centri minori e nuclei rurali:  
analisi tipologica sugli ambiti di pregio
- Tav. 8ter Relazione illustrativa – integrazione – verifica di compatibilità acustica
- Tav. 8quater Relazione illustrativa – Integrazione per adeguamento P.A.I.
- Tav. 9 Norme Tecniche di Attuazione
- Tav. 10 Tabelle parametriche
- Tav. 11 Schede quantitative dati urbani
- Tav. 12 Perimetrazione degli ambiti di insediamento commerciale scala 1:5.000
- ~~- Tav. 13a Relazione geologico-tecnica~~
- ~~- Tav. 13b Carta geologico-strutturale scala 1:10.000~~
- ~~- Tav. 13c Carta evento alluvionale 2000 scala 1:5.000~~
- Tav. 13.A1 Relazione geologico-tecnica e cronoprogramma
- Tav. 13.A2 Relazione geologico-tecnica sui siti di nuovo insediamento  
e cronoprogramma
- Tav. 13.B1 Carta geologica scala 1:10.000
- Tav. 13.B2 Carta idrogeologica scala 1:10.000

- Tav. 13.B3	Carta litotecnica	scala 1:10.000
- Tav. 13.B4	Carta dell'acclività	scala 1:10.000
- Tav. 13.B5	Carta delle opere idrauliche	scala 1:10.000
- Tav. 13.C	Carta dell'ultimo evento alluvionale	scala 1:10.000
- Tav. 13.D	Carta geomorfologica e dei dissesti	scala 1:10.000
- Tav. 13.E	Carta di sintesi	scala 1:10.000
- Tav. 13F	Sovrapposizione delle perimetrazioni urbanistiche sulla carta di sintesi	scala 1:5.000

3. Nel caso che le indicazioni sull'uso a cui è preordinato il territorio in oggetto raffigurate su planimetria a diversa scala grafica, generassero dubbi interpretativi, si definiscono come prevalenti le indicazioni fornite dalle tavole a scala maggiore e di maggior dettaglio.
4. Relativamente alla indicazione degli arretramenti e delle fasce di rispetto, la distanza potrà anche essere quella derivante da misurazioni effettuate dal richiedente ~~la concessione~~ **il permesso di costruire** o l'autorizzazione ad edificare.

#### **Art. 4 - Modalità di attuazione del PRG**

1. Il Piano Regolatore Generale viene attuato:
  - a) Con intervento diretto mediante conseguimento della ~~concessione~~ **permesso di costruire**, semplice o convenzionata o dell'autorizzazione, o ancora della Denuncia di Inizio Attività;
  - b) Con strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), la cui approvazione è preliminare al rilascio della ~~concessione~~ **permesso di costruire**.
2. L'operatività nel tempo e nello spazio del PRG e dei suoi strumenti esecutivi è definita dal Programma Pluriennale d'Attuazione, una volta formato.
3. Il PRG precisa cartograficamente e/o normativamente le aree e i casi in cui è obbligatoria la preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi, e le aree ed i casi in cui è ammesso l'intervento diretto o ~~concessione~~ **permesso di costruire** convenzionata.
4. Il programma di attuazione è adottato ed approvato con le procedure di cui all' art. 37 della L.R. 56/77; ha i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati di cui all'art 35 della predetta Legge Regionale.
5. Dell'avvio delle procedure per la sua formazione è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:
  - a) il termine per la presentazione di dichiarazione di intenti di partecipare all'attuazione del PRG, tramite il P.P.A.;
  - b) la validità temporale del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
  - c) l'indicazione di priorità nell'attuazione del PRG.
6. Le specificazioni, di cui alle precedenti lettere a), b), c), possono essere adottate con semplice deliberazione della Giunta Municipale.
7. Le dichiarazioni di intenti, di cui alla lettera a) del precedente comma hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente.

8. L'inoltro delle richieste non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi preposti nel programma di attuazione.
9. Al fine di rendere più agevoli le procedure di formazione del programma, il Comune predispose un modello delle anzidette richieste.
10. L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'art. 13 della L. n. 10/77
11. Ai fini della verifica di esaurimento P.P.A. e quindi dell'attuazione del PRG, gli stessi strumenti si considerano compiuti quando si verificano almeno le seguenti condizioni:
  - a) Per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale: quando la quantità di edificazione oggetto della ~~concessione~~ **permesso di costruire** è almeno pari al 90%, in termini di volume e di superficie utile, della quantità inserita in P.P.A.;
  - b) Per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: quando l'intervento oggetto della ~~concessione~~ **permesso di costruire** riguarda almeno il 75% del volume o della superficie utile della parte inserita in P.P.A.;
  - c) Per interventi di nuova costruzione per attività produttive, industriali, artigianali o terziarie: quando la quantità di edificazione oggetto della ~~concessione~~ **permesso di costruire** è almeno pari all'80% della quantità inserita in P.P.A.
12. Ai fini di quanto prescritto dal precedente comma altre condizioni aggiuntive o integrative possono essere adottate con deliberazione conciliare o in sede di P.P.A., senza che ciò costituisca variante di PRG

## Titolo II

### DEFINIZIONI E MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEGLI INTERVENTI DI PRGC

#### **Art. 5 - Classificazione degli interventi**

1. Il PRG disciplina gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica, che riguardano le operazioni di cui al 2° comma dell'art 13 della L.R. 56/77.
2. Per tutti gli interventi valgono le definizioni di cui al 3° comma del citato articolo, con le ulteriori seguenti precisazioni:
  - A) interventi di manutenzione ordinaria
    - a) riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici. Essi consistono di norma nelle operazioni di:
      - tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
      - riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
      - riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
      - sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
      - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
      - opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.
    - b) Tali opere sono effettuabili in tutti gli edifici esistenti senza provvedimento autorizzativo qualora si preveda l'impiego di materiali uguali a quelli originali, mentre sono subordinate ad autorizzazione o a denuncia di inizio attività qualora si preveda l'impiego di materiali diversi da quelli originali per lavori esterni all'edificio relativamente alle tinteggiature esterne parziali o totali degli edifici ricadenti in Centro Storico (CS1, CS2, CS3), tali interventi sono subordinati alle prescrizioni del Piano del Colore e dell'arredo urbano del Centro Storico e pertanto sono soggetti a richiesta di autorizzazione.
  - B) Interventi di manutenzione straordinaria
    - a) Sono compresi negli interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- rifacimento totale degli elementi architettonici esterni degli intonaci, rivestimenti, zoccolatura, cornici, infissi. inferriate, ringhiere, pavimentazioni esterne con materiali della stessa natura ma forma diversa da quelli originari;
  - rifacimento di coperture, solai o volte, senza modificazione delle quote di imposta o della sagoma originaria e sostituzione parziale degli elementi deteriorati;
  - apertura o chiusura di vani, demolizioni e/o integrazioni dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;
  - realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici che non comportino modifiche sostanziali alla pianta degli alloggi ed alla struttura degli edifici, né aperture nuove verso l'esterno.
- b) Non sono pertanto da intendere come manutenzione straordinaria, quelle opere che comportino modifiche delle destinazioni d'uso, modifichino la forma e la posizione delle aperture esterne, la posizione, dimensione e pendenza delle scale, il tipo e la pendenza delle coperture, l'altezza dei locali interni.
- c) Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a richiesta d'autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 48 della L. 457/78, oppure a D.I.A. ai sensi della L. 662/96.
- d) Quando gli interventi interessano anche parti esterne debbono essere salvaguardati i caratteri d'omogeneità e decoro dell'intero edificio.
- C) Interventi di restauro e risanamento conservativo
- a) comprende opere finalizzate alla valorizzazione dei caratteri qualitativi dell'edificio con eventuale correzione ed eliminazione di aspetti deturpanti, quand'anche coevi all'impianto originale, o di aggiunte estranee. Ove non espressamente previste dalle tavole di Piano, dalle presenti norme o dalle tabelle parametriche, sono in generale da escludere alterazioni altimetriche dei profili e dei prospetti esterni che non siano determinati dalla eliminazione delle superfetazioni e delle parti inorganiche.
- b) Gli interventi possono pertanto avere come oggetto :
- limitate modifiche dell'impianto distributivo interno per il recupero igienico-funzionale e l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti. Qualora ciò comporti nuove aperture sull'esterno degli edifici, queste potranno essere ammesse solo se conformi con l'esistente;
  - il restauro statico ed architettonico degli immobili, mediante conservazione ed eventuale ricostruzione delle strutture originali;
  - la sostituzione, se indispensabile, degli elementi strutturali degradati esterni ed interni, che abbiano gli stessi requisiti strutturali di quelli originali;

- l'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili che le aree di pertinenza;
  - il ripristino e la sistemazione definitiva delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi
- c) Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno assicurare la conservazione e il ripristino di:
- c1) delle strutture portanti verticali, dei solai e delle volte, che potranno essere sostituite, senza modificazione delle quote di calpestio, solo nei casi di tutela della incolumità, previa presentazione di perizia asseverata da parte di un professionista abilitato e comunicazione ai sensi dell'Art. 10 delle presenti N.d.A. per interventi di assoluta urgenza, sarà possibile l'eliminazione del pericolo incombente. Modificazioni delle sole quote di calpestio sono ammissibili ai fini dell'adeguamento dei locali alle Norme del D. M. 5/7/75;
  - c2) delle coperture che dovranno conservare le quote originarie di gronda e di colmo, la medesima tecnologia costruttiva e tipologica;
  - c3) delle scale interne qualora siano di particolare pregio;
  - c4) delle aperture ai piani terreni che dovranno, ove possibile, essere ripristinate con l'impianto edilizio ed i materiali originali;
  - c5) dei rivestimenti esterni se in materiali caratteristici originali
- d) Tali interventi sono consentiti mediante autorizzazione amministrativa oppure con denuncia di inizio attività ai sensi della L. 662/96.
- e) L'ambito di intervento dovrà interessare l'intero fabbricato, previa verifica della compatibilità dell'intervento con il contesto architettonico ambientale esterno, per il quale l'Amministrazione Comunale si riserva di richiedere le documentazioni più opportune, come meglio specificato al seguente art. 7.

#### **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. ~~Nell'ambito di interventi di ristrutturazione edilizia è ammesso altresì il recupero a scopo abitativo di volumi inutilizzati, che tuttavia può essere realizzato solo se tali volumi sono compresi in edifici principali o se, pur risultando separati da questi, presentano caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale e comunque fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto delle norme in materia di~~

~~distanza tra fabbricati; i volumi minori separati dagli edifici principali possono essere recuperati solo per usi accessori.~~ Il PRG, a seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, prescrive sui singoli immobili le seguenti possibilità di intervento di ristrutturazione.

**d1) Ristrutturazione di tipo A:** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali, in centro storico (CS) o in ambiti di antica formazione e di valore documentario (NR e NA) sono ammessi esclusivamente interventi di restauro. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente a carattere superfetativo o deturpante;
- b) le modificazioni della distribuzione interna, ai fini dell'adeguamento funzionale delle unità abitative;
- c) la conservazione delle facciate esterne con l'apparato decorativo originario, dei volumi esistenti e degli andamenti dei tetti, che possono essere modificati, senza incrementi dell'altezza media interna del sottotetto, al solo scopo di renderli conformi alle tipologie tradizionali, quando abbiano subito nel tempo trasformazioni improprie;
- d) l'integrazione delle aperture ai fini di un migliore grado di soleggiamento e aerazione;
- e) il rifacimento degli orizzontamenti interni con esclusione della traslazione dei solai, salvo che nei casi relativi ad adeguamenti igienici delle altezze, e comunque nel rispetto delle altezze esistenti degli edifici;
- f) 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 di tipo B:** è ammessa su tutti gli edifici, ad eccezione di quelli per i quali, in centro storico (CS) o in ambiti di antica formazione e di valore documentario (NR e NA), sono ammessi esclusivamente interventi di restauro o di ristrutturazione di tipo A, ed è soggetta al rilascio di ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire**. Sono fatti salvi gli adempimenti relativi agli immobili vincolati come beni culturali e ambientali.

Le opere ammesse sono le seguenti:

- a) gli interventi ammessi nella ristrutturazione edilizia di tipo A;
- b) la possibilità di innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture anche con modifica di sagoma delle medesime, purché la differenza di quota al colmo non superi m 1,50, e siano rispettate le pendenze caratterizzanti la tipologia costruttiva tradizionale, al fine di recuperare maggiori luci nette interpiano o di riutilizzare i sottotetti a fini

abitativi, in applicazione della L.R. 21/98; tale intervento non si configura come ampliamento e può essere pertanto effettuato, in deroga all'indice fondiario e all'altezza massima di zona, mantenendo le distanze preesistenti da strade, fabbricati e confini, pur nel rispetto del Codice Civile, del numero massimo di piani fuori terra stabilito per le varie aree dalle tabelle parametriche e comunque nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. 6.8.98 n. 21 nel rispetto dell'indice fondiario ed in deroga all'altezza massima di zona, mantenendo le distanze preesistenti da strade, fabbricati e confini, pur nel rispetto del Codice Civile, del numero massimo di piani fuori terra stabilito per le varie aree dalle tabelle parametriche. È inoltre ammesso il recupero dei sottotetti a fini abitativi senza alcuna modificazione delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, nel rispetto delle prescrizioni di cui alla L.R. n. 21/98.

- c) la possibilità di demolire e ricostruire gli edifici dei quali sia documentata la instabilità statica con perizia giurata redatta da professionista abilitato, dalla quale si evinca l'impossibilità di eseguire un efficace consolidamento, senza ricorrere ad opere particolarmente complesse e onerose; in tal caso la demolizione deve essere limitata all'indispensabile e la ricostruzione deve effettuarsi nel rispetto della sagoma preesistente, salvo lievi ampliamenti e sopraelevazioni, ove ammissibili, o eventuali rettifiche del fronte su strada imposte dal Comune; le linee compositive, i caratteri tipologici e i materiali impiegati per la ricostruzione devono essere conformi a quelli caratterizzanti il contesto e comunque assicurare un migliore inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio.
- d) fermi restando i disposti della L.R. n. 9/03 e della relativa circolare P.G.R. n. 5/PET del 09.09.03, gli interventi di recupero dei rustici dovranno tenere conto dei seguenti criteri di indirizzo. I rustici recuperabili dovranno essere compresi in edifici principali; se separati da questi, devono presentare caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale previsto, fatti salvi i diritti di terzi nel rispetto delle norme in materia di distanza tra fabbricati; i volumi minori separati dagli edifici principali potranno essere recuperati solo per usi accessori.

E) interventi di ristrutturazione urbanistica

- a) Sono sempre condizionati all'approvazione di uno strumento esecutivo (Piano particolareggiato o Piano di recupero o Piano esecutivo convenzionato) prescritto dalle singole norme del PRG.
- b) In assenza di tali strumenti sono possibili interventi di manutenzione ordinaria.

- c) La demolizione e ricostruzione edilizia nel medesimo lotto non è considerata ristrutturazione urbanistica ma di completamento ai sensi del successivo punto;
- F) interventi di completamento
- a) Debbono intendersi "di completamento" gli interventi che comportano l'occupazione di nuove porzioni di territorio o del lotto già parzialmente edificato.
  - b) Sono esclusivamente possibili nel rispetto delle Norme che disciplinano le altezze massime, le confrontanze, e le distanze degli edifici, nonché dei diritti di terzi e di tutte le prescrizioni di Regolamento Edilizio.
  - c) Il progetto deve riportare l'esatta conformazione planimetrica ed altimetrica, nonché i caratteri architettonici almeno di due o più edifici attigui opportunamente documentati fotograficamente, onde porre in evidenza l'inserimento dell'edificio nei confronti delle preesistenze.
  - d) Gli interventi di completamento sono consentiti mediante ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire**.
- G) interventi di nuovo impianto
- a) interessano porzioni di territorio totalmente libere o parzialmente e limitatamente compromesse; sono disciplinati con ~~concessione singola~~ **permesso di costruire** (art. 49 L.R. 56/77) o strumento esecutivo (P.E.C. di cui all'art. 43 Piano Particolareggiato di cui all'art. 38, P.E.E.P. di cui all'art. 41, P.I.P. di cui all'art. 42 della L.R. 56/77), articolatamente per le singole aree.
  - b) Laddove è prescritto il P.E.C. l'Amministrazione Comunale ha facoltà di attuarlo, quando la previsione di insediamento sia inserita nel Programma Pluriennale d'Attuazione ed in caso di mancata adesione dei proprietari interessati con le procedure previste all'art. 44 della L.R. n. 56/77.
- H) interventi di demolizione di edifici o manufatti nonché gli scavi e le rimozioni
- a) Debbono sempre e comunque essere oggetto di autorizzazione, anche nei casi di forza maggiore per ragioni di incolumità e sicurezza (di cui all'art. 10 delle presenti norme). La richiesta deve essere documentata con fotografie dello stato di fatto.
  - b) La demolizione integrale di edifici o manufatti esistenti non comporta automaticamente il diritto alla ricostruzione dello stesso o di pari volume, quando la ricostruzione non sia prevista dalle presenti Norme.
- I) Trasferimenti di cubatura
- I trasferimenti di cubatura, ove non espressamente previsti dalle N.d.A e dalle tabelle di area, sono ammessi nell'ambito delle aree residenziali e di quelle agricole alle seguenti condizioni:

- a) nell'ambito delle aree residenziali, tra area residenziale ed area destinata a servizi di piano, purché il trasferimento avvenga:
- nell'ambito della stessa area territoriale, riferita cioè alla medesima tabella di area;
  - quando la cubatura sia determinata in base al parametro definito dall'indice territoriale dell'area;
  - l'intervento avvenga nell'ambito di un piano esecutivo (P.P. o P.E.C.) o di ~~concessione~~ **permesso di costruire** subordinatao alla stipula di una convenzione.
  - l'entità dell'area vincolata a servizi di cui si è utilizzata la cubatura venga quantitativamente dismessa per tale destinazione.
- b) Nell'ambito delle zone agricole, tenuto conto quanto prescritto dall'art. 25 della L.R. 56/77, e purchè:
- l'accorpamento finale della cubatura non superi i 1.000 mc. per ogni residenza rurale, al netto delle attrezzature tecniche annesse. La volumetria residenziale sarà calcolata moltiplicando l'indice di fabbricabilità per la superficie dell'intera proprietà coltivata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi, a una distanza congrua ai fini della conduzione dell'azienda (massimo km 15 dai confini comunali).
  - l'insediamento oggetto di ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire** preveda necessariamente la realizzazione, o l'esistenza accanto al volume residenziale, delle infrastrutture connesse con l'attività agricola (quali stalle, fienili, silos, magazzini, ecc.), in un rapporto di superficie coperta del 50 % minimo per l'infrastruttura.
  - l'indice di cubatura cui fare riferimento sia quello proprio dell'area;
  - sia stipulata apposita convenzione o atto unilaterale d'obbligo trascritto nei Registri Immobiliari, dal quale risulti l'operazione di trasferimento della cubatura gravare un vincolo di inedificabilità sulle aree la cui cubatura sia stata utilizzata totalmente.

## **Art. 6 - Strumenti urbanistici esecutivi**

1. Gli S.U.E. si applicano obbligatoriamente in determinate aree del territorio comunale, indicate o in planimetrie o nelle schede di zona ovvero ancora nelle presenti Norme; essi richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il PRG ed il progetto edilizio, così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77; possono essere predisposti dall'Amministrazione Comunale (quindi di iniziativa pubblica) od a cura e spese di privati (quando previsto dalle presenti Norme) e d'intesa con il Comune.
2. Il disegno di dettaglio eventualmente riportato sulle planimetrie di PRG, all'interno dell'area delimitata, ha di norma valore indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico richiesto, a meno che non vi corrispondano, nelle presenti norme e tabelle di aree, specifici vincoli di organizzazione e di attuazione con destinazioni di uso fissate e individuate in apposita simbologia e didascalia.
3. Le aree da vincolare a servizi sono individuate in cartografia mediante perimetrazione dell'area e nomenclatura alfanumerica, localizzandone in linea di massima l'area, ma consentendo comunque lievi modificazioni in sede di strumento esecutivo.
4. Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica sono (art. 32 L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni):
  - a) Piani particolareggiati (P.P.E.) di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni;
  - b) piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla legge 18/4/1962, n. 167 e successive modificazioni, e all'art. 41 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;
  - c) Piani di Recupero (P.d.R.) ai sensi degli artt. 27 e 28 della legge 457, 5 agosto 1978;
  - d) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.E.) di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;
  - e) Piani esecutivi convenzionati obbligatori (P.E.C.O.) di cui all'art. 44 della L.R. 56/77 quando si presentino le condizioni previste di cui al medesimo articolo.
5. Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- a) Piani di Recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della legge 5 agosto 1978, n. 457 e art. 41 bis della L.R. 56/77 e s. m. e i.;
  - b) Piani per insediamenti produttivi di cui all'art. 42 L.R. 56/77;
  - c) Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.
- 6.** Ai fini dell'applicazione delle norme stabilite dagli articoli 27 e seguenti della L. 457/78, le zone CS1 e CS2 coincidono con altrettante zone di recupero ai sensi dell'art. 12, punto 7 bis della L.R. 56/77. E' comunque consentita all'Amministrazione comunale la possibilità di individuare, con specifica deliberazione consiliare motivata, e senza che ciò costituisca variante di P. R.G., altri ambiti in cui ogni intervento edilizio è subordinato alla formazione preventiva di strumento urbanistico esecutivo. Tale individuazione di nuovi ambiti da assoggettare a S.U.E. dovrà essere attuata nel rispetto delle procedure di cui all'8° comma dell'art. 17 della L.R. n. 56/77. Gli S.U.E. relativi ad interventi nel Centro Storico, ad edifici vincolati ai sensi dei D.L 29.10.1999 n. 490 ed a edifici facenti parte del patrimonio storico-ambientale (art. 46 delle N.d.A.), sono da sottoporre al parere della Commissione Regionale ex art. 91bis della L.U.R.
- 7.** In tutte le aree subordinate a piano esecutivo, e in assenza di questo, possono essere realizzate, sugli edifici esistenti e fino alla sua approvazione, le seguenti opere:
- a) Opere di manutenzione ordinaria e straordinaria tramite semplice autorizzazione così come previsto al precedente art. 5.
  - b) Opere di restauro e risanamento conservativo tramite autorizzazione edilizia limitata ad opere interne a singole unità immobiliari.
  - c) Modeste opere di infrastrutturazione e sistemazione del terreno direttamente conseguenti agli interventi di cui ai punti a) b) precedenti.
- 8.** Per quanto riguarda la destinazione d'uso, questa può essere cambiata purché tale mutamento risulti coerente con le previsioni e le indicazioni dei PRG per l'area interessata.
- 9.** Nelle stesse aree non sono consentite, in assenza di strumento esecutivo, nuove costruzioni.
- 10.** Il P.E.C. può essere presentato qualora vi aderiscano i 4/5 dell'imponibile catastale degli immobili compresi in area da assoggettarsi a P.E.C.. Per le aree residue valgono i disposti di cui al punto seguente.

11. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi si considerano attuati quando sia stato realizzato almeno il 75% delle volumetrie previste globalmente.
  
12. La restante parte resta disciplinata dalla ~~concessione~~ **permesso di costruire** singola o previo pagamento dei relativi oneri e fatte salve le quantità di aree da dismettere per servizi mediante convenzionamento.

## **Art. 7 - Intervento edilizio diretto**

1. In tutte le aree del territorio comunale, ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo Strumento Urbanistico Esecutivo, il PRG si attua mediante l'intervento edilizio diretto o convenzionato.
2. Nelle aree, dove lo strumento esecutivo è prescritto, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello strumento stesso.
3. L'intervento edilizio diretto è soggetto di norma a ~~concessione~~ **permesso di costruire** ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n° 10 e della L.R. 56/77 ed alle condizioni generali e specifiche di edificabilità, di cui alle presenti Norme.
4. Al di fuori delle aree subordinate dal PRG a Piano Esecutivo è ammissibile l'edificazione con intervento edilizio diretto solo nei casi in cui l'area interessata possenga tutte le seguenti caratteristiche:
  - a) sia in zona già urbanizzata, cioè servita da strada pubblica o di uso pubblico, acquedotto e fognatura, o con altro sistema di smaltimento delle acque previsto dalle disposizioni comunali in vigore, o esista l'impegno a realizzare le opere mancanti nell'arco temporale di validità ~~della concessione~~ **permesso di costruire** mediante stipula di convenzione o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente.
  - b) prospetti sulla via pubblica, o di uso pubblico, o sia dotato di conveniente accesso, il quale dovrà comunque essere assicurato ai lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi. La larghezza minima del passaggio dovrà essere di m. 6,00; se l'accesso serve un solo edificio, tale larghezza può essere limitata a m. 3,00 di sede viaria, esclusi eventuali marciapiedi.
  - c) produca, mediante l'indice fondiario ad essa relativo, un volume inferiore ai 3.000 mc.
5. Qualora le condizioni di cui ai punti a) b) c) non sussistano, è fatto obbligo il ricorso allo S.U.E.
6. ~~La concessione~~ **Il permesso di costruire** è prescritta per la realizzazione di trasformazioni urbanistiche ed edilizie, previste dalle norme statali e regionali e può essere gratuita ( art. 49 L.R. 56/77 e s.m. e i.) od onerosa (ai sensi del 1° comma art 49 L.R.. 56/77 e s.m. e i.)

7. Le condizioni apposte da parte del Comune per il rilascio della ~~concessione~~ **permesso di costruire** convenzionata~~o~~, ed in tutti i casi in cui vengano apposte condizioni alla ~~concessione~~ **permesso di costruire** stessa~~o~~, debbono essere accettate. dal proprietario del suolo o dell'edificio, con atto di impegno unilaterale trascritto nei registri immobiliari, che:
- a) determini le condizioni di edificabilità relativa all'urbanizzazione esistente o alla realizzazione diretta da parte del concessionario delle opere necessarie, con le modalità e garanzie stabilite dal Comune. In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del concessionario il controvalore sarà portato a scomputo di cui all'art. 5 della legge 28 gennaio 1977, n. 10;
  - b) assicuri nel progetto il rispetto dei parametri e degli indici urbanistici ed edilizi del PRG, nonché delle norme o degli eventuali Strumenti Urbanistici di Esecuzione. In caso di preesistenza edilizia sul terreno dovranno inoltre essere chiaramente dimostrate la quota di volumetria già impegnata e quella che si intende edificare. Deve infine essere assicurato l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto ed a denunciare eventuali successive variazioni;
  - c) garantisca l'esistenza della titolarità, da parte del richiedente, del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio interessato o della disponibilità degli stessi, risultante da idoneo atto scritto;
  - d) impegni la proprietà alla conservazione della giacitura naturale del terreno. Ove si rendano necessarie limitate opere di modifica, queste non dovranno comunque raggiungere i confini della proprietà.
8. Nelle aree dove sono prescritti Strumenti Urbanistici Esecutivi, ~~la concessione~~ **il permesso di costruire** è subordinata~~o~~ all'approvazione definitiva degli stessi ed alla stipula della relativa convenzione.
9. Oltre ai casi previsti dall'art. 48 della L.R. 56/77 sono, in particolare, soggette a ~~concessione~~ **permesso di costruire** le opere per:
- a) nuova costruzione, ampliamento e sopraelevazione di edifici;
  - b) ristrutturazione di edifici;
  - c) variazioni della destinazione d'uso delle unità immobiliari superiori a 700 mc, comunque sempre all'interno di quelle consentite dalle tabelle parametriche;

- d) collocamenti, modificazioni, costruzione e rimozioni di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti quali cabine ENEL, SIP, Gas Metano;
- e) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- f) opere di demolizione, reinterri e scavi, funzionati ad una successiva costruzione;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto, se non soggette a denuncia di inizio attività ex art. 60 punto 7d) L. 662/96;
- h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di accessi pedonali e carrabili ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- i) costruzione di vani nel sottosuolo;
- l) apertura ed ampliamento di cave e torbiere, sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- m) costruzioni prefabbricate;
- n) complessi turistico-ricettivi all'aria aperta ai sensi della L.R. n° 54/79.

**10.** Per le opere pubbliche la deliberazione con la quale il progetto viene approvato ha i medesimi effetti della concessione edilizia **permesso di costruire**.

**11.** Oltre agli ordinari elaborati prescritti dal Regolamento Edilizio e da Leggi e disposizioni in materia, per i progetti interessanti comunque edifici esistenti sono richieste le seguenti documentazioni a corredo:

- a) titolo/i autorizzativo/i ovvero dichiarazione sostitutiva di atto di notorietà dello stato di fatto del fabbricato oggetto di intervento;
- b) stralcio della cartografia storica (solo per le zone CS1 e CS2);
- c) rilievo dello stato di fatto con le indicazioni delle attuali destinazioni d'uso;
- d) descrizione dei materiali di rivestimento esistenti.
- e) evidenziazione della struttura originale dell'edificio;
- f) documentandone fotografica.

## Art. 8 - Tempo di validità della concessione ~~concessione~~ permesso di costruire

1. ~~La concessione~~ Il permesso di costruire ha validità massima di 1 (uno) anno, trascorso il quale, se i lavori non avranno avuto inizio, la medesima si intenderà decaduta ed il titolare, o i suoi aventi causa, dovranno richiedere una nuova ~~concessione~~ permesso di costruire.
2. Per evitare tale decadenza dovrà essere ultimata una fase costruttiva che comprenda almeno tutte le opere di fondazione.
3. Il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile od agibile, è stabilito in mesi 36 (trentasei) dalla data di inizio lavori, salvo eventuali proroghe o concessioni di un periodo più lungo ai sensi dei 4° e 5° comma dell'articolo 4 della legge 28 gennaio 1977 n.10, e del 13° e 14° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77.
4. Nel caso in cui i lavori non siano stati ultimati nel termine stabilito, il concessionario deve presentare istanza per ottenere una nuova ~~concessione~~ permesso di costruire per la parte non ultimata. Qualora ~~la nuova concessione~~ il nuovo permesso di costruire preveda, per la parte non ultimata, varianti rispetto al progetto originario dovranno essere ricalcolati globalmente gli oneri di ~~concessione~~ permesso di costruire ed eventualmente versate le quote eccedenti rispetto a quanto già corrisposto.
5. Qualora l'edificio risulti ultimato al rustico e sia chiuso l'involucro edilizio con tamponamenti esterni, non sono dovuti nuovi contributi concessori.

**Art. 8 bis - Documenti a corredo della istanza di concessione ~~concessione~~ permesso di costruire.**

1. L'istanza, in regola con le vigenti leggi sul bollo e completa delle generalità del/i richiedente/i (nome, cognome, data e luogo di nascita, residenza, C.F.) e la località dell'intervento (indirizzo toponomastico e dati catastali) dovrà essere presentata su apposita modulistica predisposta dall'Amministrazione Comunale e dovrà comprendere:
  - a) Le domande di ~~concessione~~ **permesso di costruire** per interventi su lotti parzialmente costruiti devono essere corredate di rilievo del preesistente, e devono altresì dimostrare mediante elementi certi che la volumetria del lotto di cui si richiede il completamento non sia già stata impegnata per altri edifici attigui.
  - b) Relazione tecnica dell'intervento, con riferimento alle N.d.A. di cui è prevista l'applicazione per l'intervento richiesto;
  - c) Elaborati grafici in 4 copie, datati con firma in originale del progettista e dei richiedenti, completi di estratto di mappa esteso ad un intorno di almeno m 100;
  - d) Estratto di strumenti urbanistici vigenti;
  - e) Planimetria in scala 1:500 contenente le distanze dai confini e dai fabbricati esistenti da aggiornare a cura e spese del richiedente almeno per quelli compresi nel raggio di m 10 dal previsto intervento; indicazioni della viabilità e delle reti tecnologiche esistenti e/o previste; confini del lotto di proprietà, il fabbricato e l'ampliamento oggetto di intervento opportunamente evidenziati; aree a parcheggio sia di rilievo dello stato di fatto che di progetto;
  - f) Piante, sezioni e prospetti sia dello stato di fatto che di progetto in scala non inferiore a 1:100;
  - g) Calcoli planovolumetrici e relative verifiche alle prescrizioni del PRG;
  - h) Rapporto aeroilluminante;
  - i) Relazione ed elaborati grafici sul superamento delle barriere architettoniche di cui alla L.13/89;
  - l) Relazione geologico-tecnica;
  - m) Documentazione fotografica dell'area e del fabbricato oggetto della richiesta;
  - n) Titolo di proprietà o dichiarazione di avente titolo;
  - o) Titolo autorizzativo ovvero certificazione dello stato di fatto del fabbricato;
  - p) Versamento ai sensi di legge per parere A.S.L.

2. A seguito di comunicazione di parere favorevole della C.I.E., e prima del rilascio della ~~concessione~~ **permesso di costruire**, dovranno essere prodotti, ove previsto:
- a) Titolo di proprietà;
  - b) Atto di assenso della proprietà confinante e impegno a rispettare eventuali maggiori distanze;
  - c) Eventuale stipula di convenzione o atto unilaterale di impegno;
  - d) Computo metrico estimativo sulla base del vigente Prezziario Regionale;
  - e) Calcoli dimostrativi L.10/91 sul contenimento dei consumi energetici;
  - f) Parere preventivo VV.FF.;
  - g) L. 46 sugli impianti;
  - h) Autorizzazione o perizia ai sensi della L.R. 45/89 per le aree soggette a vincolo idrogeologico.
3. Prima dell'inizio dei lavori dovranno essere prodotti, ove previsto:
- a) Copia della denuncia calcoli per eventuali opere in conglomerato cementizio armato;
  - b) Copia della notifica piani di sicurezza e coordinamento ex L. 494/96.

## **Art. 9 - Autorizzazione comunale per interventi edilizi minori**

1. Sono soggetti ad autorizzazione oltre a quanto precisato agli articoli precedenti, e nel rispetto delle prescrizioni di cui anche alle presenti N.d.A.:
  - a) L'occupazione temporanea, di suolo pubblico o privato con:
    - Depositi ed ammassi di relitti e rottami (fatte salve le norme derivanti dai regolamenti d'igiene);
    - Esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere;
    - Attrezzature mobili anche se adatte al commercio al minuto ed all'ingrosso;
    - Baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione; ai fini del presente articolo si considerano "baracche e tettoie" le costruzioni di altezza inferiore a m 3,00 il cui perimetro risulti per almeno il 60% totalmente privo di ogni tipo di tamponamento, prive di pavimentazione e comprese nel rapporto massimo di copertura di 1/10;
    - Attrezzature ed impianti necessari all'esercizio di attività artigianali ed industriali, riconducibili alla tipologia di cui al punto precedente, purché non idonee alla presenza continuativa di manodopera;
  - b) Il taglio di boschi, l'abbattimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
  - c) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
  - d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti;
  - e) la realizzazione di recinzioni e di muri di modeste dimensioni, atti al contenimento del suolo fatta salva la facoltà di D.I.A.;
  - f) la predisposizione di aree a verde e di attrezzature private per il gioco e lo sport purché destinate all'esclusivo godimento degli edifici di pertinenza e non comportanti l'esercizio di attività economiche e commerciali, fatta salva la facoltà di D.I.A.;
  - g) la realizzazione e messa in opera periodica di copertura pressostatiche, per le quali è comunque escluso ogni utilizzo a fini residenziali;
  - h) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in tema di smaltimento rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché dell'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché non comportino incrementi di superficie utile di calpestio.
2. Il rilascio dell'autorizzazione non risulta gravato da contributi commisurati all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione.

3. Per ogni ulteriore specificazione normativa si fa riferimento all'art. 56 della L.R. 56/77.
4. L'istanza di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria o Denuncia di Inizio Attività deve essere corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti.
5. Nel caso in cui le opere eseguite risultino difformi dall'autorizzazione o denuncia di inizio attività, il Sindaco revoca, qualora dovute, le autorizzazioni di abitabilità e agibilità dei locali o delle opere interessate ed applica le sanzioni previste dalla vigente legislazione.
6. Per ogni ulteriore specificazione normativa si fa riferimento all'art. 56 della L.R. 56/77.
7. Il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al preventivo parere della C.I.E. e comunque ad una valutazione positiva ai fini dell'inserimento dell'opera nel contesto ambientale.

## **Art. 10 - Opere esenti da ~~concessione~~ permesso di costruire e autorizzazione**

1. Non sono soggette a ~~concessione~~ **permesso di costruire**, né ad autorizzazione le seguenti opere:
  - a) le opere relative al lavoro agricolo, necessarie per la normale conduzione dei fondi, non comprese nei precedenti articoli;
  - b) le opere di manutenzione ordinaria fatto salvo quanto previsto all'art. 5 lettera A) delle presenti norme.
  - c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata, ordinate dal Sindaco, fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
  - d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici, e di cui venga previsto lo smantellamento a fine lavori.
  
2. E' tuttavia subordinata alla preventiva comunicazione al Sindaco l'attuazione dei seguenti interventi sugli edifici:
  - a) la modifica di destinazione d'uso o il riuso di singole unità immobiliari inferiori a 700 mc di volume, sempre che non comportino opere edili e siano in conformità agli usi ammessi previsti dal PRG per le aree in cui ricadono, e fatto salvo quanto stabilito per unità immobiliari adibite ad attività commerciali o ricettive.
  
3. Sono altresì soggetti alla comunicazione di cui al presente articolo, gli interventi di assoluta urgenza per pericolo imminente o a seguito di segnalazione all'autorità giudiziaria da parte di terzi per danno temuto, o ancora di provvedimento ordinatorio da parte dell'Autorità, fatto salvo l'immediato successivo espletamento delle procedure relative alla natura degli interventi stessi, a norma dei precedenti articoli.

## Art 11 - Contributo per il rilascio della ~~concessione~~ permesso di costruire

1. Ogni ~~concessione~~ **permesso di costruire** comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione, nonché al costo di costruzione, ai sensi degli articoli 3, 5, 6 e 10 della legge 10/77, con le modalità fissate dalle predette leggi, e nelle misure che sono state determinate dal Comune, fatte salve le concessioni gratuite previste dall'art. 9 della legge dello stato n° 10 del 1977 e quanto previsto dall'art. 7 della legge 25 marzo 1982, n. 94.
2. Il Comune potrà consentire la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione da parte del concessionario secondo le modalità e le garanzie stabilite dall'Amministrazione.
3. Nelle aree destinate ad usi extra-agricoli, o ad essi assimilabili, la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del Programma di Attuazione, ~~la concessione~~ **permesso di costruire** per interventi di nuova costruzione può essere rilasciata solo subordinatamente all'impegno del concessionario a provvedere alle urbanizzazioni contestuali alle opere oggetto della ~~concessione~~ **permesso di costruire**, mediante atto di impegno unilaterale registrato e trascritto a cura del proprietario.
4. Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:
  - a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
  - b) impianto municipale di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a sopportare le utenze dell'insediamento;
  - c) impianto municipale di smaltimento dei rifiuti liquidi, con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
  - d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.
5. Nelle aree destinate ad uso agricolo, l'immobile oggetto della ~~concessione~~ **permesso di costruire** deve avere accesso diretto al sistema viario, ed essere allacciabile agli impianti di cui alle lettere b) e c) del precedente 4° comma, ove esistano o siano compresi nei programmi dell'Amministrazione, ovvero il richiedente si impegni alla loro contestuale realizzazione

- 6.** Fanno unicamente eccezione le edificazioni rurali sparse e al di fuori dei nuclei abitati, nei limiti seguenti:
- a) La strada dovrà comunque essere assicurata, tenuto comunque conto delle situazioni orografiche;
  - b) Il rifornimento idrico e lo smaltimento delle acque potrà essere effettuato con sistemi equipollenti rispetto agli allacciamenti alla rete idrica e alla condotta fognaria comunale, previo parere dell'ufficiale sanitario espresso in forma esplicita sullo schema dell'opera;
  - c) Se trattasi di residenza fissa dovrà comunque essere assicurato l'allacciamento alla rete dell'energia elettrica.

## Titolo III

### PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

#### **Art 12 - Definizione dei Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo**

I parametri urbanistici che disciplinano interventi nelle aree di PRG sono i seguenti:

**1. S<sub>t</sub>) Superficie territoriale ( $S_t = S_f + S_1 + S_2 + S_3$ )**

- a) E' un'area comprensiva degli spazi pubblici, esistenti e previsti, della viabilità e di ogni altro elemento urbano o territoriale, capace di determinare caratteristiche omogenee. In particolare l'area territoriale ( $S_t$ ) è espressa dalla somma della superficie fondiaria ( $S_f$ ) e della superficie per opere di urbanizzazione primaria ( $S_1$ ), secondaria ( $S_2$ ) e indotta ( $S_3$ ), graficamente o normativamente individuate dal PRG, e, eventualmente da dismettere in fase attuativa secondo le quantità e le modalità stabilite dalle presenti norme.
- b) Le aree subordinate dal PRG a strumento esecutivo sono da considerarsi "aree territoriali".

**2. S<sub>f</sub>) Superficie fondiaria ( $S_f = S_t - (S_1 + S_2 + S_3)$ )**

- a) E' la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree (esistenti o in previsione, indicate graficamente o in normativa) destinate dal PRG alla viabilità pedonale e veicolare, e di quelle destinate ad impianti pubblici.
- b) Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.
- c) In sede di ~~concessione~~ **permesso di costruire** edilizia diretta l'area di intervento coincide di norma con la superficie fondiaria.

**3. S<sub>1</sub>) Superficie per opere di urbanizzazione primaria**

E' comprensiva delle aree destinate alle infrastrutture a rete, alla viabilità veicolare e pedonale e agli spazi di sosta e parcheggio a livello di area urbanistica (art. 51 L.R 56/77)

4. S<sub>2</sub>) Superficie per opere di urbanizzazione secondaria.

Comprende le aree destinate ad attrezzature per lo sport, la sanità, l'istruzione e attrezzature di interesse comune (art. 51 L.R. 56/77)

5. S<sub>3</sub>) Superficie per opere di urbanizzazione indotta

E' la superficie destinata a parcheggi, servizi di interesse comunale, impianti speciali, impianti di trasporto collettivo di interesse comunale e sovracomunale ecc. (art. 51 L.R. 56/77).

6. I<sub>t</sub>) Indice di densità edilizia territoriale

E' l'indice che esprime il volume massimo costruibile per superficie unitaria (mc/mq) da applicarsi alla superficie territoriale S<sub>t</sub>, comprensiva degli spazi pubblici (S<sub>1</sub>, S<sub>2</sub>, S<sub>3</sub>) vincolati (in normativa e cartograficamente) dal PRG.

7. I<sub>f</sub>) Indice di densità edilizia fondiaria.

- a) E' l'indice che esprime la massima concentrazione di cubatura ammissibile sulla superficie fondiaria (S<sub>f</sub>), ed è espresso dal rapporto tra il volume edilizio e la superficie dell'area a questo pertinente, esclusi gli spazi pubblici per la circolazione e la sosta, nonché le aree destinate a servizi esistenti o previsti.
- b) I volumi da conteggiarsi ai fini del computo di I<sub>f</sub> sono specificati nelle tabelle parametriche.
- c) Nelle medesime tabelle il valore di I<sub>f</sub> è di norma sensibilmente più elevato di quello minimo derivante dalla equazione:  $I_f = I_t * S_t / S_f$ , dove la S<sub>f</sub> viene calcolata come al 2° comma del presente articolo; e ciò per evitare perdite di cubatura nel caso che, per necessità specifiche, amministrative o progettuali, la superficie dismessa a servizio per la viabilità fosse superiore a quella minima indicata.
- d) Ai fini del computo delle possibilità edificatorie in sede di strumento urbanistico esecutivo, gli indici I<sub>t</sub> e I<sub>f</sub> devono essere contemporaneamente verificati.
- e) In particolare nelle aree urbanistiche nelle quali, sulla base dei dati delle tabelle l'indice territoriale esistente risulti superiore all'indice fondiario di progetto, è demandata allo S.U.E. la determinazione dell'indice territoriale di progetto.

**8. R<sub>c</sub>) Rapporto di copertura**

- a) E' dato dal rapporto fra la superficie fondiaria ( $S_f$ ) e la superficie coperta del fabbricato, così come definito al successivo art. 13.

## **Art. 13 - Definizione dei parametri edilizi**

I parametri edilizi che disciplinano gli interventi nelle aree di PRG. sono i seguenti:

### **1. S<sub>c</sub>) Superficie coperta**

E' l'area della proiezione orizzontale di tutti gli edifici compresi i volumi chiusi a sbalzo, i porticati delimitati da pilastri e gli sbalzi aperti superiori a 2 m (questi ultimi solo per l'eccedenza rispetto a tale misura); dal computo della superficie proiettata sono esclusi i balconi e i cornicioni per aggetti fino a m 2,00.

### **2. S<sub>i</sub>) Superficie lorda**

- a) E' data dalla somma di tutte le superfici dei piani fuori terra ed interrati misurate:
  - al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
  - al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:
- b) Per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle eventuali superfici destinate ad autorimessa, a deposito ed a impianti tecnologici nelle seguenti misure massime:
  - nella tipologia edilizia plurifamiliare           mq. 30 per ogni unità alloggio;
  - nella tipologia uni-bifamiliare o a schiera   mq. 40 per ogni unità alloggio.
- c) Sono inclusi nel computo della superficie lorda i sottotetti (mansarde) solo se questi hanno caratteristiche che presumono una effettiva utilizzazione residenziale quali servizi igienici, impianti elettrici ed idrici, luci, vedute, altezza minima interna superiore a metri 1,50; ed i locali seminterrati con almeno un lato completamente libero ed altezza interna superiore a m. 2,40. La superficie di tali ultimi locali è valutata a 2/3 di quella effettiva;
- d) Per costruzioni al servizio dell'attività agricola al netto delle costruzioni necessarie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltretutto delle superfici di cui al precedente comma b), ove ricorra il caso;
- e) Per costruzioni industriali e artigianali al netto delle tettoie, ripari precari o temporanei, passerelle, strutture e impianti tecnologici.
- f) Superficie netta - è la superficie lorda come sopra definita al netto dei muri perimetrali, dei tramezzi divisorii e degli eventuali sguinci.

### 3. H<sub>f</sub>) Altezza del fabbricato

- a) L'altezza del fabbricato è intesa in senso convenzionale, per cui è misurata diversamente a seconda dello scopo. Sono previste due diverse altezze:
- b)  $h_v$ : è l'altezza virtuale, da computarsi al fine del calcolo della volumetria del fabbricato: viene misurata come altezza media dello sviluppo delle fronti, ovvero come rapporto tra l'area complessiva delle fronti del fabbricato (misurata da terra, per ciascun fronte, a sistemazione avvenuta, all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile) e il perimetro del fabbricato;
- c)  $h_{max}$ : è l'altezza massima della costruzione da intendersi come la maggiore tra quelle misurate partendo dalla quota più bassa del terreno sistemato al colmo della copertura. Si intende per "terreno sistemato" il piano di campagna modificato, rispetto alla quota precedente l'intervento, di più o meno cinquanta centimetri.
- d) Le altezze dei fabbricati così definite sono stabilite nelle tabelle parametriche, in relazione alle caratteristiche dell'area, agli indici di fabbricabilità, al rapporto di copertura ed alle norme sulle distanze.

### 4. H<sub>i</sub>) Altezza minima interna

- a) È l'altezza minima fra pavimento e soffitto; essa viene stabilita in m. 2,70 per i vani abitabili di nuova costruzione, mentre nei corridoi, disimpegni, servizi igienici e locali accessori in genere è stabilita in metri 2,40. Per le opere di ristrutturazione, restauro, risanamento, possono mantenersi le altezze in atto con il minimo di metri 2,20 per le destinazioni residenziali già esistenti. Sono fatte salve le prescrizioni contenute nel Decreto del Ministero della Sanità del 9.6.1999 e nel D.M. 5.7.1975, e pertanto la deroga alle altezze interne minime è ammessa soltanto per la conservazione di tipologie edilizie peculiari e in presenza di soluzioni progettuali atte a garantire idonee condizioni igienico-sanitarie.

### 5. V<sub>e</sub>) Volume edilizio

È la parte di edificio emergente dal suolo. Esso va verificato:

- a) in caso di piano esecutivo, con il prodotto dell'indice di densità edilizia territoriale ( $I_t$ ) per la superficie territoriale dell'area di insediamento ( $S_t$ ); ( $V_e = S_t * I_t$ );
- b) in caso di concessione edilizia singola **permesso di costruire**, con il prodotto dell'indice di densità edilizia fondiaria ( $I_f$ ) per la superficie di Proprietà ( $S_f$ ), al netto degli spazi

pubblici previsti od esistenti (cioè delle superfici  $S_1$  e  $S_2$  ed eventualmente  $S_3$  qualora effettivamente dismesse)  $(V_e = S_f * I_f)$ .

- c) Il volume edilizio viene computato facendo riferimento alla  $h_v$  del fabbricato, a sistemazione avvenuta del terreno, come definito al punto precedente (altezza massima)
- d) Per forme volumetriche assimilabili a parallelepipedi il  $V_e$  è dato dal prodotto della proiezione in pianta per la  $h_v$ .
- e) Per edifici in cui vi siano differenziazioni volumetriche piano per piano, cioè non assimilabili a parallelepipedi semplici, il volume va considerato analiticamente per sottrazione o aggiunta delle parti non rientranti nella forma parallelepipeda teorica.
- f) Sono da conteggiare nel volume  $V_e$  gli spazi impegnati da portici logge solo per la parte eccedente una profondità massima pari alla loro altezza netta, computata dal pavimento, o dal piano di picco dell'edificio, all'intradosso della struttura soprastante di copertura.
- g) Sono esclusi i piani pilotis. Le sole parti delle scale e dei vani tecnici, sono esclusi sia per la parte emergente dalla sagoma della copertura, sia per la parte compresa nel piano pilotis.
- h) I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna, ad avvenuta sistemazione del terreno, in misura superiore a m 0,50 sono da computare nel volume, qualunque sia la loro destinazione.
- i) Ai fini del calcolo del volume edilizio come sopra definito, si ammette la detrazione di un volume calcolato tra il terreno sistemato e l'intradosso del 1° orizzontamento, purché avvenga entro il limite di una H max. di mt. 1 20
- l) Definizione di "piano"
  - Ai fini del rispetto del numero di piani fuori terra, così come prescritti alle tabelle parametriche, costituiscono "piano" i locali seminterrati emergenti oltre mt. 1,20 all'intradosso, a terreno sistemato.
  - Costituisce "piano" anche il sottotetto, qualora l'imposta delle falde del tetto risulti ad un'altezza superiore al metro, rispetto all'ultimo solaio di calpestio praticabile.
- m) Locali sottotetto di nuova costruzione: si conviene che i sottotetti si considerano abitabili o agibili qualora l'altezza media corrisponda a mt. 2,70 e siano collegati da scale fisse, e la falda del tetto sia superiore a 1,00 mt. rispetto all'ultimo solaio. Si conteggia comunque la cubatura compresa tra mt 1,80 ed il colmo quando si configura una manica in pianta maggiore di mt 3 e l'altezza media risulti maggiore od uguale a mt. 2,70 (oppure mt 2,55 per gli interventi sopra i mt 1000 s.l.m.)

- n) Locali sottotetto esistenti: si considerano abitabili qualora conformi alle prescrizioni di cui alla L.R. 21/98, “Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti”.

## 6. Dm) Distanze minime

### A. Distanze minime tra fabbricati

- a) Nei centri storici CS, nei nuclei residenziali NR e nelle aree NA, le distanze minime tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e non omogenee con il complesso dell'impianto urbanistico.
- b) In tutte le altre zone di impianto consolidato (RC, RI) e di nuovo impianto (RE) è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate pari all'altezza ( $h_v$ ) del fabbricato più alto con un minimo assoluto di m. 10,00; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.
- c) In ogni caso dovrà essere rispettata la confrontanza (ribaltamento dei fronti dell'edificio) di m. 10,00.
- d) Per pareti non finestrate viene stabilito un minimo assoluto di m 6,00. Sono considerate cieche le pareti con luci a norma di C.C. o chiusure con vetrocemento. L'edificazione in aderenza è subordinata all'esistenza di apposita previsione tipologica nell'ambito delle tabelle di zona, o accordo tra proprietari confinanti. La lunghezza dei fronti sarà comunque non maggiore di mt 25.
- e) Nei casi di sopraelevazione per adeguamento igienico delle altezze o ampliamento verticale, il proprietario che sopraelevi deve rispettare la distanza tra fabbricati prevista dal comma 1 dell'art.9 del D.M. 1444/68, ad esclusione di edifici compresi nel centro storico e sulle aree NA e NR.
- f) Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del PRG, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal punto b) del presente comma, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza ( $h_v$ ) e con un minimo assoluto di m 6,00.
- g) Le presenti norme valgono anche in caso di demolizione e nuova riedificazione di edifici in aree consolidate.

### B. Distanze minime tra fabbricati, fra i quali siano interposte strade.

- a) Le distanze minime fra i fabbricati, tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti,

e fatte salve particolari prescrizioni disposte negli articoli successivi e sulle planimetrie allegare alle presenti N.d.A., debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di 6 m. per lato, salvo i casi di sopra elevazione che possono avvenire sul filo delle preesistenti murature. Sono comunque fatte salve le norme relative alle distanze previste dal D.M. 1444/68, ad esclusione di edifici compresi nel centro storico.

C. Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà.

- a) In tutte le nuove costruzioni la distanza minima dal confine di proprietà è pari alla metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di m. 5,00 ad esclusione delle costruzioni nelle zone per attività produttive od artigianali (IPN, IPC, IAN, IAC) che osserveranno una distanza minima di m. 8,00.
- b) E' ammessa la costruzione in aderenza del confine di proprietà qualora preesista sul medesimo una parete senza finestre; ovvero in base a presentazione di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza, sempre che nell'ambito della zona sia ammessa la tipologia edilizia "a schiera" e la norma sia espressamente prevista dalla rispettiva tabella parametrica annessa alle presenti N.d.A.
- c) Possono essere costruiti locali totalmente interrati, cioè non emergenti dal terreno sistemato, con possibilità di costruzione in aderenza di confine, per le pareti cieche, mentre per quelle corrispondenti agli ingressi la distanza minima è di m. 5,00. Le distanze degli edifici si intendono misurate a partire dal filo fabbricato oppure a filo balcone nel caso esso sia di larghezza superiore a m. 2,00.

## **Art. 14 - Utilizzazione degli indici**

1. Lo sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di concessioni edilizie sulle stesse superfici tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, e ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.
2. Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistano costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano saranno globalmente valutati sia per le costruzioni conservate sia per quelle nuove da edificare.
3. Le domande di ~~concessione~~ **permesso di costruire** per interventi su lotti già parzialmente costruiti devono essere corredate di rilievo del preesistente e devono altresì dimostrare con atto pubblico, mediante elementi certi, che la volumetria del lotto di cui si chiede il completamento, non sia già stata impegnata per altri edifici attigui.
4. Non è di norma ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree contigue a diversa destinazione di area o di uso, tranne nei casi specificatamente previsti dalle tabelle parametriche ovvero dai commi 13 e 14 dell'art. 25 della L.R. 56/77.
5. La previsione della massima volumetria edificabile sull'intera area omogenea indicata nelle tabelle parametriche ha carattere previsionale e programmatico ai fini del dimensionamento globale del PRG e non prescrittivo.
6. Nei lotti liberi come sopra definiti si applica l'indice di densità fondiaria, unico ad avere carattere prescrittivo.

## **Art. 15 - Capacità insediativa**

1. La capacità insediativa teorica di piano è determinata dalla somma della popolazione già insediata in un'area e di quella insediabile con gli interventi previsti.
2. Per quanto riguarda la prima quantità essa è stata ricavata tramite indagine diretta (censimento 1981; aggiornamento al dicembre 1997) e tenendo conto delle quote di abitanti di cui al 4° comma del presente articolo; per la seconda quantità si è tenuto conto delle caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso dell'area espresse dalle tabelle parametriche.
3. Per la determinazione di tale quantità si sono assunti i seguenti valori parametrici:
  - a) aree o edifici destinati ad uso residenziale:
    - per nuovi interventi a destinazione residenziale con finanziamento privato 120 mc/ab
    - per nuovi interventi a finanziamento pubblico convenzionato ai sensi dell'art. 35 legge 8.65/71, compresa l'edilizia residenziale convenzionata ex art. 7-8 Legge 10 90 mc/ab
    - per interventi di restauro di recupero o ristrutturazione di edifici residenziali 200 mc/ab
4. Per tali volumetrie sono stati utilizzati i parametri cui al 3° comma del presente articolo.
5. Qualora dovessero essere stabiliti, per la valutazione della capacità insediativa degli strumenti esecutivi o per altri motivi, rapporti di massima fra superficie territoriale ed addetti, si dovranno tenere presenti i seguenti rapporti (qualora indagini dettagliate e specifiche non ne giustifichino altri)
  - a) per le aree e gli edifici a destinazione terziaria:
    - Commerciale mq. 15/add.
    - Ricettivo mq. 25/add.
    - Ricreativo mq. 50/add.
    - Artigianale mq. 70/add
    - Altre destinazioni mq. 25/add.
  - b) per le aree e gli edifici a destinazione produttiva artigianale (fino a 15 addetti)
    - Manifatturiera in genere mq. 50/add.
    - Meccanica mq. 100/add.

- Chimica mq. 150/add.
- Di servizio all'automobilemq. 70/add.
- Costruzioni e impianti mq. 100/add.
- Altri settori e rami mq. 70/add.

c) per le aree e gli edifici a destinazione produttiva industriale (oltre 15 addetti)

- Manifattura in genere mq. 25/add.
- Meccanica mq. 75/add.
- Chimica mq. 150/add
- Di servizio all'automobilemq. 70/add.
- Costruzioni e impianti mq. 80/add.
- Altri settori e rami mq. 50/add.

**6.** La volumetria costruibile presa in considerazione per la valutazione della capacità insediativa teorica è quella deducibile dalle equazioni seguenti:

a) Per gli strumenti urbanistici esecutivi:

$$V = S_t * I_t$$

b) Per le concessioni singole:

$$V = S_f * I_f$$

c) Per gli interventi su lotti già parzialmente edificati:

$$V = (S_f * I_f) - V \text{ esistente}$$

**7.** Le volumetrie totali sono anche derivate dalle capacità insediative calcolate secondo i parametri (mc/ab) previsti. Agli effetti delle capacità edificatorie dei singoli lotti fa comunque fede la densità fondiaria o territoriale prevista per l'area, così come definito nelle relative tabelle parametriche.

## Titolo IV

### OPERE DI URBANIZZAZIONE

#### **Art. 16 - Opere di urbanizzazione primaria**

1. Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle definite dall'art. 51 comma punto 1 della L.R. 56/77.
2. All'adeguamento delle urbanizzazioni nelle aree già interessate da processi urbanizzativi, o alla esecuzione delle opere nelle aree sprovviste di urbanizzazione, provvede il Comune o il Concessionario
3. I concessionari devono provvedere all'esecuzione diretta delle opere, contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nei seguenti casi:
  - a) quando si tratti di opere di allacciamento ai pubblici servizi, di esclusiva pertinenza dei fondi interessati da intervento urbanistico e edilizio, salvo diversi provvedimenti assunti dal Comune;
  - b) quando si tratti di intervento di consolidamento e protezione dei suoli, o il ripristino di caratteristiche ambientali alterate da precedenti interventi, nell'area di pertinenza degli interventi eseguiti o in progetto;
  - c) quando si tratti di opere diverse da quelle di cui alle precedenti lettere a) e b), previste in esecuzione di strumenti urbanistici esecutivi o di comparto, oppure in adempimento di obblighi derivanti da convenzioni cui sono eventualmente subordinate le concessioni edilizie, è data facoltà al Comune di lasciarle realizzare direttamente, ma devono essere eseguite in attuazione di progetti esecutivi approvati dallo stesso.
4. In tutti gli altri casi le opere sono eseguite dal Comune, mentre sono a carico del Concessionario gli oneri definiti con apposita delibera comunale, sulla base dei valori parametrici indicati dalla Regione.

5. Nei casi a) e b) i costi sono direttamente sostenuti dai concessionari e non vengono scomputati dagli oneri di ~~concessione~~ **permesso di costruire**. Negli altri casi il costo sostenuto dal Concessionario verrà scomputato dagli oneri di ~~concessione~~ **permesso di costruire** valutati parametricamente, ma non potrà mai essere ad esso superiore.
6. Nulla è dovuto al Concessionario se il valore complessivo delle urbanizzazioni primarie e secondarie, direttamente eseguite, supera il valore parametrico.
7. Sono ad esclusivo onere dei richiedenti gli allacciamenti alle reti tecnologiche pubbliche quando questi siano a meno di mt. 100 dal lotto edificabile.

## **Art. 17 - Opere di urbanizzazione secondaria**

1. Le opere di urbanizzazione secondaria sono quelle definite all'art. 51, comma 1 punto 2) della L.R. 56/77.
2. La loro realizzazione può avvenire direttamente da parte dei Concessionari, nel qual caso il controvalore va dedotto dall'onere valutato parametricamente, o dal Comune, secondo le modalità meglio definite all'art. 16.

## **Art. 18 - Opere di urbanizzazione indotta**

1. Le opere di urbanizzazione indotta sono quelle definite dall'art. 51, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77.
2. Alla loro realizzazione provvede di norma direttamente il Comune, salvo diverse intese contenute in apposita convenzione con i concessionari.

## Titolo V

### DESTINAZIONE D'USO DEL PATRIMONIO EDILIZIO E DEL SUOLO

#### **Art. 19 - Destinazione d'uso degli immobili e relative variazioni**

1. Il P.R.G. disciplina le destinazioni di uso del suolo e degli immobili: le tabelle delle varie Aree di Piano indicano le destinazioni ammesse e quelle vietate.
  
2. Ai fini di un corretto uso delle prescrizioni normative e quindi dell'ammissibilità di destinazioni d'uso miste non compatibili con gli obiettivi del Piano, per le aree private o per quelle d'interesse pubblico le destinazioni d'uso sono suddivise in 4 gruppi così articolati:
  - a) Residenziali e attività compatibili:
    - Ra - Residenza ed attività connesse quali:
      - Attività artigianali di produzioni tipiche e ad alta specializzazione;
      - Uffici professionali, intermediari del commercio, agenzie di mediazione;
      - Servizi per l'igiene e la pulizia;
      - Enti e associazioni di carattere culturale, sindacale e simili;
      - Autorimesse private;
      - Agenzie di credito, assicurazioni;
      - Residenziale di custodia;
      - Attività artigianali di servizio quali idraulici, falegnami, elettricisti tappezzeri, ecc. (che non siano incompatibili con la residenza, inquinanti, molesti, con pericoli vari o generatori di flusso di traffici di mezzi), riparazione auto e autorimesse pubbliche;
      - Attività industriali.
    - Rag - Residenza connessa all'attività agricola totale o part-time.
      - Residenziale rurale.
  - b) Terziarie commerciale, turistico ricettivo e pubblico esercizio
    - Commercio al minuto con o senza abitazione del conduttore;
    - Attività ricettive (alberghi, paralberghi e locande) e pubblici servizi (ristoranti, trattorie, bar) con o senza abitazione del conduttore;

- Attività di commercio all'ingrosso, magazzini, depositi, locali per esposizioni e uffici connessi
- Attività direzionali - uffici - credito.
- Attività per lo spettacolo, la cultura, la ricreazione, lo svago e lo sport.

c) Produttive agricolo-artigianale-industriale:

- Attività agricole ed attività connesse, ortofrutto-floricoltura, allevamento del bestiame, ecc., commercio al minuto con residenza/e del/i conduttore/i;
- Attività non nocive né rumorose e di trasformazione e lavorazione prodotti agricoli;
- Attività produttive per industrie manifatturiere\_o di trasformazione non nocive né rumorose;
- Attività produttive per lavorazioni e trasformazione non nocive, ma rumorose;
- Attività produttive artigianali non nocive e rumorose.
- Servizi annessi alla produzione come: magazzinaggio, conservazione; uffici e amministrazione, servizi sociali per dipendente servizi per trasporti sedi decentrate di istituti assistenziali, previdenziali, sindacali, abitazioni per custodi

d) Servizi

- Servizio di pubblica utilità su aree private, puntualmente definito caso per caso od in aree specifiche.

3. La destinazione d'uso prevalente comporta sempre l'ammissibilità di una residenza per il conduttore o per il proprietario e per il custode.
4. Il rapporto tra superfici lorde ad uso residenza ed attività connesse alla stessa, in aree di P.R.G.C. residenziali, non deve essere inferiore ad 1.
5. Sugli edifici in cui sono presenti attività vietate sono consentiti solo interventi di tipo A) B) e H) del precedente art. 5.
6. Salvo quanto diversamente previsto dalle norme relative alle singole aree in cui si articola il territorio comunale, il mutamento delle destinazioni d'uso per le unità immobiliari non superiori ai 700 mc. non è soggetto al rilascio né di ~~concessione~~ **permesso di costruire** di autorizzazione, purché tale aumento non comporti l'esecuzione di lavori edilizi per cui ne sia previsto il rilascio.

7. Per il cambiamento di destinazione d'uso di unità immobiliari superiori ai 700 mc. e senza interventi edilizi è richiesta ~~la concessione~~ **permesso di costruire**, purché le norme generali e specifiche di PRG lo ammettano.
8. In entrambi i casi, qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie, l'intervento sarà disciplinato dalla natura delle opere stesse (manutenzione, ristrutturazione, ecc.) oltre che dalle norme specifiche di area del PRG
9. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dalla licenza edilizia o ~~dalla concessione~~ **permesso di costruire** o autorizzazione e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.
10. Con riferimento a tale situazione non sono considerati cambiamenti di destinazione d'uso quelli che avvengono all'interno delle categorie di cui ai punti a), b), c) e d) del 2° comma del presente articolo.
11. In ogni caso il recupero a scopo abitativo di volumi inutilizzati, ad uso agricolo o similari, **fermi restando i disposti della L.R. n. 9/03 e la relativa circolare P.G.R. n.5/PET del 9.9.03**, può essere realizzato solo se tali volumi sono compresi in edifici principali o se, pur risultando separati da questi, presentano caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale e comunque fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto delle norme in materia di distanza tra fabbricati; i volumi minori separati dagli edifici principali potranno essere recuperati per usi accessori.
12. L'ammissibilità delle trasformazioni, nei predetti limiti, dovrà essere documentata dallo stato preesistente alla data di adozione del P.R.G. preliminare.
13. Per gli edifici a destinazione mista, residenziale ed agricola, attualmente abbandonati od in degrado, è consentita la trasformazione in residenza agricola nei limiti previsti dalla normativa di area.

- 14.** Volumi esistenti, parzialmente seminterrati e sottostanti a locali ad uso residenziale possono essere utilizzati solo ad usi pertinenti alle residenze stesse e per attività produttive artigianali non nocive e rumorose (Par) e (Pas).
- 15.** In ogni caso sono fatte salve le prescrizioni riferite alle singole aree di PRG nonché le vigenti Norme di sicurezza e igiene per l'agibilità di locali non destinati alla sola residenza.

## **Art. 20 - Destinazione d'uso dei suoli e loro divisione in aree a carattere generale e urbanistico**

1. Ai fini dell'applicazione degli artt. 16, 18 della L. 22 ottobre 1971, n. 865 e dell'art. 81 della L.R. 56/77, per la determinazione dell'indennità di esproprio, il territorio Comunale è suddiviso in due zone comprendenti precisamente:
  - le aree interne ai centri abitati (le CS, NR, NA, RC, RI, RE, RP, IPC, IPT, IPN, IAC, IAN, TCE, TCN, TU);
  - le aree esterne a quelle sopra indicate.
  
2. Ai fini della disciplina urbanistica ed edilizia, della trasformazione e dello sviluppo del territorio, sono previste le seguenti aree urbanistiche:
  - a) Aree destinate a servizi pubblici
    - aree pubbliche per servizi pubblici annessi alla residenza (s, ac, v, p e area di interesse archeologico);
    - aree pubbliche per servizi pubblici al servizio di insediamenti industriali e commerciali (v, p, ac);
    - aree per servizi di pubblica utilità su aree private (n).
  - b) Aree destinate ad insediamenti a prevalenza residenziale
    - centri storici (CS);
    - nuclei residenziali esterni (NR);
    - nuclei residenziali di impianto agricolo (NA);
    - aree residenziali urbanisticamente consolidate (RC);
    - aree residenziali di completamento e integrazione (RI);
    - aree residenziali di espansione (RE);
    - aree residenziali per interventi di edilizia pubblica a capacità insediativa esaurita (RP).
  - c) Aree destinate ad attività produttive
    - aree per impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione (IPC);
    - aree di trasformazione per impianti industriali da rilocalizzare (IPT);
    - aree per impianti industriali di nuovo insediamento (IPN);
    - aree per impianti artigianali esistenti che si confermano nella loro ubicazione (IAC);
    - aree per impianti artigianali di nuovo insediamento (IAN);
    - area di trasformazione urbanistica per attività polifunzionali integrate nel settore dei servizi, del commercio terziario e della produzione artigianale (TU).

- d) Aree per attività terziarie e commerciali
  - area per insediamenti commerciali esistenti (TCE);
  - aree per insediamenti commerciali-terziari di nuovo impianto (TCN).
- e) Aree per attività agricole
- f) Aree per la viabilità
- g) Aree e fasce di rispetto

## **Art. 21 - Aree destinate a servizi pubblici**

1. La destinazione di tali aree e degli edifici in esse ricadenti è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi, a livello di area urbanistica o comunale.
2. La proprietà delle aree e degli edifici dovrà essere pubblica o di Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi; la loro acquisizione avviene direttamente, nei modi e forme di legge o, indirettamente, contestualmente a interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio ~~della concessione~~ **permesso di costruire**.
3. La dotazione complessiva è di mq 25/ab. da verificarsi anche in sede di S.U.E. o ~~concessione~~ **permesso di costruire** convenzionata~~o~~; sino a 7 mq/ab può essere reperita in aree private da assoggettare ad uso pubblico mediante convenzione o atto di impegno unilaterale. Tali aree dovranno essere reperite tra quelle localizzate in cartografia di PRG nelle adiacenze del lotto di intervento. In sede di S.U.E. la localizzazione prevista in cartografia potrà essere oggetto di ridefinizione ai sensi del successivo art. 28. Qualora tali aree non fossero localizzate dal PRG o risultassero insufficienti, dovrà comunque essere reperita e dismessa la quota di servizi relativa ai parcheggi e al verde di quartiere (in totale 10 mq/ab). Tali aree non vengono dismesse quando sono inferiori a mq 30 e quando è oggettivamente dimostrabile l'impossibilità materiale di reperirle (ad esempio nel centro storico e nei tessuti edificati di antica formazione ) o di ricavarle in posizione agevolmente accessibile dalla strada: in tal caso ne è prevista la monetizzazione, che si somma a quella corrispondente alle altre aree per servizi pubblici, fino alla concorrenza di mq 25 per abitante insediato.
4. Per interventi di nuovo impianto o di trasformazione urbanistica la dotazione minima per servizi è così determinata:
  - per insediamenti residenziali: ai sensi del 3° comma del presente articolo;
  - per insediamenti produttivi: 10% della Superficie Territoriale;
  - per insediamenti commerciali e terziari: 100% della Superficie Lorda di Pavimento, riducibile all'80% per gli interventi nei CS e nei casi di ristrutturazione urbanistica e di completamento.

5. Le aree destinate a servizi pubblici di interesse zonale sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi del settore.
6. Esse sono suddivise in: aree per l'istruzione (s), aree per attrezzature di interesse comune (ac), aree a verde attrezzato per il gioco e per lo sport (v), aree per parcheggi (p), in queste aree il P.R.G. si attua generalmente per intervento edilizio diretto, salvo ulteriore specifica indicazione.
7. Il dimensionamento globale delle aree a servizi è fatto tenendo conto degli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 avendo il comune di Cuornè un numero di abitanti superiore alle 10.000 unità.
8. Ai sensi dell'art. 21, punto 1) il dimensionamento dei servizi prevede 25 mq/ab. per i servizi di tipo a), b), c), d).
9. Ai sensi dell'art. 22, il dimensionamento dei servizi prevede 17,50 mq/ab.
10. Aree per l'istruzione (s)
  - a) Sono destinate alle seguenti attrezzature: scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo, scuole superiori.
  - b) Nelle nuove costruzioni o ricostruzioni non si applicano indici e parametri atti a limitarne l'edificazione, ma valgono le norme relative alle altezze, alle distanze dai confini e dai fabbricati adiacenti.
11. Aree per attrezzature di interesse comune (ac)
  - a) Sono destinate alle attrezzature amministrative, culturale religiose e sociali associative, sanitarie, assistenziali ricreative. La realizzazione di tali servizi spetta unicamente alla Pubblica Amministrazione od agli Enti istituzionalmente preposti. E' infatti ammessa ~~la concessione~~ **permesso di costruire** a cooperative, ed Enti privati per la costruzione di attrezzature ricreative, tali Enti potranno costruire edifici a proprie spese su area pubblica, con progetto conforme alle esigenze comunali e assumere la gestione del servizio rispettandone i fini sociali. Attraverso un'apposita convenzione con il Comune sarà fissato il periodo di validità dell'attività, un eventuale controllo pubblico del servizio, o l'eventuale limitato uso dei locali da parte del Comune; scaduto il termine della ~~concessione~~ **permesso di costruire**, e qualora ~~la~~ **stessa** non venga rinnovata, il Comune potrà entrare in piena

proprietà dell'edificio con decadenza di ogni suo obbligo nei confronti del concessionario che ne ha cessato l'uso.

- b) Le tav. 5 e 6a del PRG riportano un'area da destinarsi per l'edificazione di edificio per il culto, nella misura di mq 300 di sup. coperta al Piano Terreno e mq 120 al Primo Piano, per residenza di custodia. L'altezza massima è di n. 2 piani fuori terra (h max 8 mt). Si dovrà inoltre garantire una superficie per parcheggio privato pari al 100% della sup. lorda di calpestio (mq. 420 minimi).

#### **12. Area ospedaliera e presidi sanitari (ac22)**

Per tali strutture è previsto l'ampliamento necessario alla realizzazione di nuove strutture o potenziamento di quelle esistenti, senza limitazioni volumetriche, nel rispetto dei distacchi dai fabbricati, distanze dai confini e dalle strade.

#### **13. Aree a verde attrezzato e sportivo (v)**

Sono aree destinate ai parchi naturali, aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti, impianti sportivi coperti e scoperti di ogni genere. Su di essa possono essere realizzate unicamente costruzioni al servizio del gioco, dello svago e dello sport, quali palestre, bar, spogliatoi servizi igienici ecc., previa autorizzazione del Comune.

#### **14. Aree per parcheggi pubblici (p)**

- a) Sono destinate al soddisfacimento sia del fabbisogno progressivo che di quello aggiuntivo, di aree per la sosta e il parcheggio, così come definite all'art. 21 L.R. 56/77; tali aree saranno realizzate in superficie o in sotterraneo.
- b) Le quote delle aree per servizi pubblici da destinare specificamente a parcheggio, nell'ambito dei vari interventi, sono le seguenti:
- negli insediamenti residenziali: 2,5 mq/ab.;
  - negli insediamenti produttivi: 3,5 della Superficie Territoriale;
  - negli insediamenti commerciali e terziari: 50% della Superficie Lorda di Pavimento, riducibile al 40% per gli interventi nei CS e nei casi di ristrutturazione urbanistica e di completamento.

## **Art 22 - Parco pubblico fluviale attrezzato (PF)**

1. Sulle rive dell'Orco, il PRG individua un'area destinata a parco pubblico fluviale attrezzato: tale area rientra nelle attrezzature richieste dall'art. 22 della L.R. 56/77.
2. Al suo interno sono vietate utilizzazioni ed urbanizzazioni del suolo a scopo edificatorio non finalizzate alla valorizzazione e tutela dell'ambiente naturale.
3. Sono invece consentiti interventi unitari per dotarla di attrezzature per la fruizione del parco, comprendenti:
  - a) tracciati e percorsi pedonali per passeggiate;
  - b) sistemazioni del terreno onde consentire l'organizzazione di aree per lo svago, relax, picnic e delle relative attrezzature;
  - c) la costruzione di piccoli chioschi, anche in precario, per servizi di ristoro, bar ecc.
4. ~~La concessione~~ **Il permesso di costruire** per la realizzazione di tali ultime attrezzature da parte di privati è condizionata alla stipula di una convenzione che ne disciplini l'uso e le modalità di intervento.

**Art. 22 bis - Area di interesse archeologico**

- 1.** E' individuata in località Roncasso l'area archeologica a seguito di ritrovamenti di insediamenti paleolitici. In tale area non sono ammessi interventi che esulino dalla normale conduzione agricola.
- 2.** Si ammettono le strutture eventualmente necessarie per la protezione degli scavi e per il deposito e/o esposizione dei reperti.
- 3.** Piccoli chioschi per servizi di ristoro saranno subordinati a stipula di convenzione.

### **Art. 23 - Aree per servizi di pubblica utilità (n)**

1. Sono presenti nel Comune aree ed attrezzature che garantiscono servizi di pubblica utilità, pur non risultando di proprietà comunale. Fra le altre figurano:
  - attrezzature tecniche dell'ENEL, SIP, GAS, ecc;
  - scuole dei Salesiani;
  - circoli sportivi;
  - casa di riposo delle suore.
  
2. Il PRG vincola tali aree e tali attrezzature all'uso pubblico che attualmente viene praticato, senza peraltro procedere all'esproprio per pubblica utilità.
  
3. La manutenzione o la costruzione degli edifici destinati a tali servizi è a carico degli enti ed organismi che li gestiscono.
  
4. L'indice fondiario, in caso di ricostruzione, sarà quello esistente, mentre nel caso di nuovo impianto è stabilito in 1 mc/mq.
  
5. I parcheggi vanno computati nella misura di 1 mq/10 mc.

**Art. 23 bis - Area per Protezione Civile**

1. Nelle more di uno specifico Piano di Settore, nei due campi sportivi di Salto e del Capoluogo possono prevedersi attrezzature al servizio della protezione civile.

## **Art. 24 - Nuclei di antica formazione (CS)**

1. Il PRG individua e circoscrive tre aree (CS1, CS2, CS3) comprendenti rispettivamente il nucleo di primo impianto del Comune di Cuornè, la successiva espansione fino alla fine del XIX secolo e l'ampliamento "fuori mura" di epoca più recente.
2. Le aree CS1 e CS2 sono da ritenersi quali "zone di recupero" ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 457/78 e dell'art. 13 della L.R. 56/77.
3. Le stesse aree si intendono generalmente subordinate alla disciplina di cui all'art. 24 della L.R. 56/77.
4. Nelle aree CS1 e CS2 sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, il restauro, la ristrutturazione edilizia ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente nel pieno rispetto delle caratteristiche architettoniche preesistenti.
5. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo le trasformazioni che vadano nel senso delle destinazioni d'uso ammesse nelle tabelle parametriche.
6. La tavola n. 7A degli elaborati progettuali di PRG definisce puntualmente:
  - a) i tipi di intervento edilizio ammessi sui singoli edifici,
  - b) le facciate, gli spazi esterni e i singoli elementi di valore ambientale, documentati nell'allegato A2, per i quali sono prescritti la conservazione, e, ove occorra, il recupero dei caratteri originari, a prescindere dal tipo di intervento previsto per l'edificio nel quale sono integrati,
  - c) e gli ambiti di riqualificazione e organizzazione urbana assoggettati alla preventiva formazione di Piano di Recupero.
7. Per ciascuno degli interventi previsti devono essere osservate le prescrizioni:

a) restauro e risanamento conservativo

è previsto per beni architettonici vincolati ai sensi di legge, per edifici catalogati dagli enti di tutela e per quelli che presentano comunque caratteri di pregio: tale intervento integra anche quelli di minore peso (manutenzione ordinaria e straordinaria) e può essere eseguito secondo le modalità stabilite all'art. 5 delle NdA;

b) ristrutturazione edilizia di tipo A

è prevista per edifici caratterizzanti il tessuto storico ma privi di valori architettonici complessivi o parzialmente compromessi da precedenti interventi non conformi al contesto, per tipologia e materiali; le modalità operative sono quelle stabilite all'art. 5, fermo restando l'obbligo di conservare e recuperare eventuali specifici elementi di pregio puntualmente indicati alla tav. 7A e documentati nell'allegato A2 alla Relazione Illustrativa; quando l'intervento interessi l'intera proprietà o una sua significativa porzione devono essere contestualmente riqualificati gli eventuali elementi non conformi al contesto ambientale;

c) ristrutturazione edilizia di tipo B

è prevista per edifici appartenenti al tessuto storico per i quali si rendano necessari radicali opere di adeguamento igienico o di trasformazione, anche a fronte di precedenti interventi che abbiano snaturato i caratteri tipologici originari; oltre alle opere previste dall'art. 5 delle NdA, nei casi puntualmente indicati alla tav. 7A, sono ammessi interventi di ampliamento finalizzato esclusivamente ad adeguamenti igienici, da effettuarsi mantenendo inalterate le pendenze originarie delle coperture, con grossatura di manica sui fronti degli edifici non prospettanti su spazi pubblici, nei limiti stabiliti all'art. 54bis delle NdA; gli interventi devono sempre costituire occasione per l'eliminazione delle superfetazioni e per la riqualificazione complessiva dell'edificio in conformità al contesto ambientale;

d) demolizione con ricostruzione

la sostituzione edilizia mediante demolizione con ricostruzione è sempre subordinata alla preventiva formazione di Piani di Recupero ed è ammessa negli ambiti puntualmente individuati alla tav. 7A o sugli edifici soggetti a ristrutturazione edilizia di tipo B, quando ne venga documentata la instabilità statica con perizia giurata redatta da professionista abilitato, dalla quale si evinca l'impossibilità di eseguire un efficace consolidamento, senza ricorrere ad opere particolarmente complesse e onerose; in tal caso il Consiglio Comunale deve perimetrare l'ambito di PdR, ai sensi dell'art. 17, comma 8, lett. e) della L.R. 56/77, la demolizione deve essere limitata all'indispensabile e la ricostruzione deve effettuarsi nel rispetto della sagoma preesistente, salvo lievi ampliamenti e sopraelevazioni nei limiti ammessi dalle NdA o eventuali

rettifiche del fronte su strada imposte dal Comune; le linee compositive, i caratteri tipologici e i materiali impiegati per la ricostruzione devono sempre assicurare un migliore inserimento del fabbricato nel tessuto edilizio; qualora la demolizione con ricostruzione non interessi un intero edificio, ma sia limitata alle porzioni staticamente compromesse di fabbricati soggetti a ristrutturazione di tipo B, può essere effettuata con intervento diretto;

e) demolizione senza ricostruzione

è prescritta per le superfetazioni e per i fabbricati pertinenziali minori non conformi al tessuto edilizio del Centro Storico, come puntualmente individuati alla tav. 7A; per tali pertinenze deve essere obbligatoriamente eseguita nell'ambito di interventi di ristrutturazione B che interessino gli edifici principali.

Sono comunque consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e le opere necessarie per l'utilizzo di tali fabbricati come autorimessa privata.

L'eventuale recupero della volumetria demolita, sia per la ricostruzione di accessori pertinenziali, sia per l'ampliamento degli edifici principali, è ammesso esclusivamente con Piano di Recupero, che deve essere perimetrato dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art. 17, comma 8, lett. e) della L.R. 56/77.

f) interventi sul sistema delle facciate e degli spazi esterni

la tav. 7A individua puntualmente le aree cortilizie e pertinenziali, le facciate e i singoli elementi di pregio da sottoporre a interventi di conservazione e recupero, che devono essere obbligatoriamente eseguiti in occasione di interventi edilizi estesi all'intero edificio del quale fanno parte. Le modalità per l'esecuzione di tali opere conservative devono conformarsi ai contenuti dell'art. 46 delle presenti norme, del "Piano del Colore e dell'Arredo Urbano del Centro Storico", del "Piano di Qualificazione Urbana" e di eventuali ulteriori piani e progetti pubblici che venissero predisposti per la tutela del Centro Storico.

**8.** Con riferimento all' art. 17 commi 8 e 9 della L.R. 56/77, il Consiglio Comunale, con propria deliberazione,

a) può perimetrare ulteriori ambiti da assoggettare a Piano di Recupero o modificare quelli esistenti: in tutti i casi la perimetrazione deve estendersi a complessi edilizi unitari, comprendendone edifici principali, accessori e aree di pertinenza;

b) può modificare i singoli tipi di intervento previsti dalla tav. 7A, purché tale modifica non interessi edifici sottoposti a restauro.

- 9.** Nell'area CS3, la quale non presenta caratteristiche edilizie ed urbanistiche di rilievo, né è connessa con il tessuto urbano delle CS1 e CS2, oltre alle possibilità di sopraelevazione connesse ad interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B, sono altresì ammessi gli ampliamenti previsti dall'art. 54bis.
- 10.** Per quanto riguarda l'impiego di materiali, tinte di facciata, tipologia edilizia e di particolari costruttivi ecc., valgono, su tutto il Centro Storico, le prescrizioni dell'art. 46 delle presenti norme, del "Piano del Colore e dell'Arredo Urbano del Centro Storico", del "Piano di Qualificazione Urbana"
- 11.** Sulle aree CS1, CS2 e CS3 sono previsti i seguenti incentivi specifici:
- a) Per gli interventi di ristrutturazione con conversione d'uso ed ampliamenti, gli oneri concessori sono ridotti al 50%;
  - b) L'adeguamento delle altezze interne ai minimi di legge non viene conteggiato a fini volumetrici ed è assentito a titolo gratuito, con dimensione max. di superficie netta pari a mq.10 per unità immobiliare;
  - c) Nel caso di demolizioni di cui agli articoli precedenti, si ammette il trasferimento volumetrico in aree edificabili del PRGC e il volume demolito non verrà conteggiato ai fini degli oneri. L'area di risulta dovrà essere sistemata a verde o parcheggi alberati pubblici o di uso pubblico;
  - d) Le strutture e i manti di copertura realizzati in "lose" o coppi sono esclusi dal costo di costruzione;
  - e) Per la conversione d'uso dei locali esistenti da destinare ad attività terziarie in genere, tenuto conto delle tipologie costruttive (solai in legno, volte a vela, a botte, a padiglione, ecc.), si ammette il mantenimento delle altezze attuali dei locali e le attuali aperture aeroilluminanti, una idonea ventilazione e/o illuminazione potrà essere garantita con sistemi meccanici ed artificiali nel rispetto delle leggi vigenti.

## **Art. 25 - Nuclei residenziali esterni (NR)**

1. Costituiscono lo sviluppo spontaneo di originali nuclei di carattere agricolo: in essi è ormai prevalente la destinazione a carattere residenziale e di servizio connesso alla residenza, mentre le tipologie agricole tendono ad essere parzialmente o totalmente modificate in abitazioni o in piccoli laboratori artigiani.
2. Di tali aree il PRG prevede la salvaguardia fisico-morfologica relativa all'aspetto architettonico, inteso in senso complessivo e planivolumetrico, e all'aspetto funzionale, relativi alle destinazioni d'uso compatibili con l'ambiente e con le tipologie esistenti.
3. Il Piano intende favorire per tali aree il recupero edilizio e urbanistico, senza peraltro imporre un rigido rispetto delle preesistenze, che, nella maggioranza dei casi, non presentano particolari valori architettonici o ambientali.
4. Vista la localizzazione di tali nuclei posti lungo le strade di penetrazione al centro di Cuornè, si ritiene indispensabile procedere soprattutto tramite operazioni di ristrutturazione urbanistica con limitati interventi di completamento e integrazione architettonica, ma fortemente indirizzati alla ricucitura del tessuto edilizio ed al recupero dell'immagine urbana.
5. Tenuto conto degli interventi di completamento (RI) e di modesta espansione (RE) che il piano ha previsto ai margini di tali nuclei, si ritiene indispensabile che gli stessi assumano caratteri di centralità urbana, periferica, onde arginare i fenomeni di degrado e di svuotamento che spontaneamente si stanno producendo.
6. Gli interventi consentiti nelle zone NR1, NR2, NR3, NR4 ~~sono sinteticamente specificate~~ **sono disciplinati dalle prescrizioni specifiche riportate nelle relative tabelle normative d'area e sinteticamente illustrate** nel seguente prospetto:
  - a) Gli interventi di completamento su aree libere o in conseguenza di demolizioni e ricostuzioni, sono consentiti tramite concessioni singole con le quantità nelle relative tabelle parametriche;
  - b) Per gli edifici esistenti sono consentiti, senza che ciò costituisca nuovo carico urbanistico, ampliamenti per ristrutturazione nei limiti previsti dal successivo art. 54 bis.

7. Tali interventi sono intesi realizzabili "una tantum" sull'intero edificio con il quale dovranno integrarsi per forma e per scelta di materiali.
8. Per quanto riguarda l'impiego di materiali, tinte di facciate, tipologie edilizie e di particolari costruttivi, ecc., valgono esplicitamente le prescrizioni di cui al successivo art. 46.

## **Art. 26 - Nuclei residenziali in aree agricole (NA)**

1. Sono nuclei con caratteristiche agricole residenziali, ubicati in aree agricole: l'attività agricola non è comunque la prevalente, essendo spesso accompagnata dall'artigianato o da attività ortofrutticole.
2. La struttura tipica di questi nuclei è determinata da tipologie miste residenziali agricole, che hanno subito nel tempo trasformazioni e completamenti a volte non irrilevanti.
3. Tenuto conto delle mutate condizioni socio-economiche che hanno trasformato l'attività agricola da principale a secondaria (part-time) e, nell'obbiettivo di evitare la crescita patologica di tali nuclei, il PRGC consente interventi di trasformazione dei volumi agricoli in volumi residenziali, come definito dall'articolo 54 bis.
4. Per gli ampliamenti o le costruzioni di nuovo impianto di attrezzature esclusivamente agricole è consentito l'utilizzo di volumetria proveniente da terreni ad esse connessi in aree agricole, recando l'indice di cubatura che è loro proprio; ai fini di tale operazione valgono le prescrizioni di cui al punto I, parte b, ultimo capoverso, dell'articolo 5 delle presenti norme.
5. Le attività per l'allevamento del bestiame o del loro ricovero (es. stalle e silos ecc.) sono consentite nel rispetto ambientale e delle norme igieniche stabilite dalle vigenti leggi.
6. Stalle e tettoie precarie potranno essere ricostruite in muratura adeguandosi alle tipologie locali.
7. Gli aspetti qualitativi degli interventi edilizi in area NA sono disciplinati dalle prescrizioni specifiche delle Tabelle Parametriche, con riferimento alla Tav. 7b: "Centri minori e nuclei rurali: interventi edilizi ammessi" e all'Allegato B alla Relazione Illustrativa: "Centri minori e nuclei rurali - Analisi tipologica sugli ambiti di pregio".
8. Incentivi specifici:
  - a) ~~Sono ammessi ampliamenti degli edifici residenziali esistenti non rurali in applicazione di un indice di edificabilità di 0,60 mc/mq, con H massima di mt 8,50, mentre è ammessa la nuova~~

~~costruzione limitatamente a residenze rurali, in applicazione degli indici e dei parametri stabiliti per le aree agricole;~~

- ~~b) L'indice si applica sull'intera area di proprietà compresa nella zona NA, conteggiando il volume esistente e costruendo per la quota residua;~~
- ~~c) Qualora l'esistente superi la capacità edificatoria derivante dall'applicazione dell'indice, si ammettono gli ampliamenti in eccedenza di cui al successivo art. 54 bis;~~
- d) Una possibilità (applicazione indice) esclude l'altra (ampliamento). Si può applicare la più favorevole al richiedente **Sono ammessi ampliamenti una tantum degli edifici residenziali esistenti non rurali secondo quanto stabilito al successivo art. 54 bis e interventi di nuova costruzione limitatamente a residenze rurali, in applicazione degli indici e parametri stabiliti per le aree agricole.**

## **Art. 27 - Aree residenziali esistenti urbanisticamente consolidate (RC)**

- 1.** Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti, che non presentano particolari valori storico ambientali in quanto di recente impianto, e per le quali non è sentita l'esigenza di una consistente trasformazione edilizia od urbanistica.
- 2.** In tali aree è consentita una limitata edificazione sui lotti ancora liberi, secondo le quantità e i parametri fissati nelle relative tabelle di area. Per l'edificazione su tali lotti si applica l'indice fondiario solo in caso di nuova costruzione (completamento urbanistico: art.5, comma 2, punto F).
- 3.** Si intende per lotto libero la quota di superficie fondiaria che possiede ancora capacità edificatoria rispetto agli indici fondiari definiti dal presente P.R.G.C.
- 4.** Nel caso di frazionamenti occorre che quanto detto in precedenza sia verificato sulla estensione globale del lotto (cioè precedente al frazionamento).

## **Art. 28 - Aree residenziali esistenti di completamento e di integrazione (RI)**

1. Sono le aree a prevalenza residenziale esistenti e in via di completamento che non presentano particolari valori storico-ambientali da salvaguardare, né l'esigenza di una consistente trasformazione edilizia od urbanistica. Al loro interno sono perciò consentiti interventi edilizi atti a completare ed integrare il tessuto esistente.
2. Ove le necessità di riorganizzazione urbanistica richiedano il coinvolgimento di edifici preesistenti o di aree edificate, l'Amministrazione Comunale può richiedere in sede di P.P.A. che il PEC venga esteso a tali parti del territorio, intendendo che esse devono essere tenute presenti nel progetto complessivo dell'area, senza peraltro partecipare al regime di convenzionamento e dei relativi oneri. Su tali edifici ed aree si possono eseguire in presenza o in assenza di PEC, gli interventi consentiti nelle parti della RI già edificate, così come specificato al seguente comma.
3. Sui lotti già edificati, e da considerarsi urbanisticamente consolidati, sono consentiti limitati interventi di completamento edilizio, ove sia dimostrata una residua capacità edificatoria rispetto ai valori indicati nelle relative tabelle Parametriche. Valgono i criteri fissati ai commi terzo e quarto dell'art. 27 (RC).
4. Nelle aree vincolate a S.U.E. la cartografia di piano dà due tipi di indicazione per le aree a servizio: aree localizzate e dimensionate, ovvero simboli definiti quantitativamente, ma non planimetricamente.
5. Su entrambi i casi deve intendersi prescrittiva la dimensione, mentre la localizzazione viene definita in sede di PRG o ~~concessione~~ **permesso di costruire** convenzionato, anche per i casi in cui il PRG ne indica la posizione più opportuna.
6. L'attuazione del PEC è quindi prevista obbligatoriamente all'interno del primo PPA successivo all'approvazione del presente PRG. In caso contrario l'Amministrazione Comunale attuerà le previsioni di piano tramite P.P.E.

## **Art. 29 - Aree residenziali di espansione (RE)**

1. Sono aree quasi totalmente libere con spiccate caratteristiche residenziali, nelle quali sono previsti insediamenti di nuovo impianto.
2. In tali aree l'edificazione potrà avvenire solo tramite SUE **unitario**.
3. Per gli effetti di quanto disposto dall'art. 2 della L. 10/77, sono compresi nella quota di "edilizia a finanziamento pubblico":
  - a) gli interventi di edilizia agevolata-convenzionata;
  - b) gli interventi di edilizia privata convenzionata ai sensi degli artt. 7 e 8 della L. 10/77.
4. L'attuazione degli interventi nelle aree RE vincolate a S.U.E. avverrà di regola nel modo seguente:
  - a) i proprietari compresi in detti perimetri o in parti di essi, formano il P.E.C. localizzando le quote di edilizia privata e quelle di eventuale edilizia convenzionata ex art. 7-8 legge 10/77.
5. La cartografia di piano comprende anche aree già edificate le quali dovranno pertanto venire stralciate dal regime normativo dell'area in sede di strumento esecutivo Tali aree devono essere considerate urbanisticamente consolidate, per cui sono consentiti limitati interventi di completamento edilizio sui lotti che dimostrino di avere ancora una capacità edificatoria rispetto agli indici fondiari riportati nelle rispettive tabelle di zona. Per l'identificazione di tali capacità edificatorie valgono i requisiti definiti ai commi terzo e quarto dell' art. 27 (RC) Sono inoltre consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e ristrutturazione con le modalità previste dalle relative tabelle parametriche nonché gli ampliamenti previsti all'art. 54 bis.
6. Nell'eventualità di riedificazione valgono le modalità. previste dalle relative tabelle parametriche.

**Art. 30 - Aree residenziali per interventi di edilizia pubblica a capacità insediativa esaurita**  
**(RP)**

1. Il PRG recepisce le aree PEEP nelle quali sono già stati realizzati interventi di edilizia pubblica.
2. Nell'eventualità di operazioni di demolizione e di riedificazione di edifici esistenti, varrà la disciplina del Piano di zona approvato che ne consentì l'edificazione.
3. Tali interventi sono indicati nelle tabelle parametriche.

## **Art. 30bis - Norme comuni a tutte le zone residenziali**

1. Nelle aree libere (secondo la definizione data al precedente articolo 27) è consentita l'edificazione:
  - a) con PEC ove specificato cartograficamente e/o nelle tabelle parametriche ovvero ancora in tutti gli interventi con volumetria superiore o uguale ai 3000 mc;
  - b) Il PEC può essere attuato quando comprenda almeno il 70% della Superficie Territoriale;
  - c) con ~~concessione~~ **permesso di costruire** convenzionata ~~o~~ quando manchino o siano carenti delle reti tecnologiche e con volumetria compresa tra me 1000 e 3000;
  - d) con ~~concessione singola~~ **permesso di costruire** negli altri casi.

### **Art. 31 - Aree per impianti industriali che si confermano nella loro ubicazione (IPC)**

- 1.** Sono aree attualmente occupate da attività produttive di tipo industriale di una certa dimensione e complessità; per questo il PRG ne conferma l'ubicazione con possibilità controllate di completamento e di ristrutturazione.
- 2.** Per gli interventi di ristrutturazione non é richiesta la quota di servizi previsto dall'art. 21, punto 2) della L.R. 56/77, mentre per gli eventuali ampliamenti dovranno essere garantite aree di servizio nella misura del 10% sulle sole parti aggiunte, da reperirsi preferibilmente in connessione funzionale con le aree verdi od i parcheggi già previsti in zona. In mancanza di tali aree, il Comune potrà richiedere la monetizzazione delle aree stesse o la cessione di altre aree destinate a servizi dal PRG e non ancora acquisite.
- 3.** Eventuali preesistenze di edifici residenziali sono confermate nella loro destinazione di uso. Su di esse sono consentiti interventi di tipo A, B, C, d1 del precedente art. 5, comma 2.
- 4.** Sono ammesse volumetrie per la residenza del personale di custodia o per il proprietario fino ad una unità abitativa con un massimo di 150 mq lordi di superficie.
- 5.** Nel caso di cessazione della attività valgono le prescrizioni previste dal successivo art. 32.

## **Art. 32 – Aree di trasformazione per impianti industriali da rilocalizzare (IPT)**

1. Sono aree occupate da impianti industriali esistenti generalmente all'interno del tessuto residenziale già consolidato.
2. Si consente all'interno di tali aree la permanenza delle attività in atto, pur prevedendone il riuso a fini residenziali o terziari, in caso di cessazione dell'attività in atto, secondo le norme definite nelle rispettive tabelle parametriche.
- 2 bis** In particolare, nei casi in cui siano presenti manufatti che rivestono particolare rilievo dal punto di vista strutturale e/o storico-testimoniale, si ammette la conservazione degli stessi, mediante il recupero totale delle volumetrie esistenti e delle parti architettoniche significative, secondo le destinazioni d'uso ammesse nonchè sulla base di adeguate analisi e proposte progettuali, da valutarsi nell'ambito del Piano Esecutivo Convenzionato dell'intera area.
3. L'utilizzazione urbanistica delle aree lasciate libere è subordinata a strumenti esecutivi convenzionati, di iniziativa pubblica o privata, nell'ambito dei quali deve essere previsto un mix di destinazioni urbanistiche composto dal 40% di volumetria residenziale e dal 60% di volumetria terziaria, commerciale, artigianale (con una tolleranza di più o meno 30 punti per ciascuno dei due valori percentuali) e devono essere sempre interamente dimesse le aree per servizi pubblici secondo gli standard dell'art. 21 della L.R. 56/77, salvo più gravose prescrizioni dettate dalle tabelle parametriche o dal rispetto della normativa di settore, per le destinazioni commerciali.

### **Art. 33 - Aree per impianti industriali di nuovo insediamento (IPN)**

1. Si tratta di aree scelte in località distanti dagli insediamenti residenziali e connesse con le principali infrastrutture viarie esistenti. All'interno di esse è previsto l'insediamento di nuove imprese industriali o la rilocalizzazione di quelle già operanti sul territorio comunale.
2. L'attuazione di tali aree è articolata negli strumenti esecutivi individuati cartograficamente sulle tavole di Piano.
3. Le norme di attuazione degli strumenti esecutivi disciplinano nel dettaglio le caratteristiche e le possibilità di insediamento nelle aree; in ogni caso, oltre alle prescrizioni specifiche contenute nelle Tabelle Parametriche delle aree IPN1 e IPN2, dovranno essere rispettati i seguenti criteri urbanistici:
  - a) l'accesso alle aree dovrà essere previsto in un solo punto, tramite strada secondaria di servizio;
  - b) gli ingressi ai lotti dovranno avvenire esclusivamente da detta strada;
  - c) dovranno essere individuate opportune fasce di rispetto nei confronti delle eventuali residenze esistenti.
4. All'interno degli S.U.E. le superfici da destinare a spazi pubblici per attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi non potrà essere inferiore al 10% dell'intera superficie trattandosi di territorio in Comunità Montana. Sono consentite all'interno di tali aree volumetrie residenziali per personale di custodia o per il titolare, nella misura prevista al 4° comma dell'art 31 delle presenti Norme.
5. Incentivi specifici:

Per quelle attività esistenti in contrasto con la destinazione residenziale prevalente in zona, nell'ambito del territorio comunale, il trasferimento nell'ambito delle aree industriali di nuovo insediamento comporta il pagamento degli oneri concessori ridotto al 50 %.

#### **Art. 34 - Aree per impianti artigianali che si confermano nella loro ubicazione (IAC)**

1. Il PRG conferma nella loro attuale ubicazione, ove non incompatibili con il tessuto residenziale circostante, alcune attività artigianali esistenti.
2. Gli interventi su tali aree sono gli stessi previsti nelle IPC, fatta eccezione per l'obbligo di cessione delle aree a servizi o della relativa monetizzazione; trattandosi infatti di aree di modeste dimensioni e integrate alla residenza, si ritiene che le esigenze di verde a parcheggi possano essere soddisfatte dalle quote previste per le aree industriali localizzate dal PRG (vedi tabelle riassuntive dei Servizi).
3. Su tali aree sono in generale consentiti interventi atti a mantenere e migliorare lo stato di fatto, ma non finalizzati a sostituirlo completamente con altra attività del medesimo tipo.
4. Nel caso di cambiamento totale della destinazione d'uso e nell'ambito di quelle ammesse é mantenuta la medesima utilizzazione delle aree fatta eccezione per le IAC1 e IAC2 per le quali il cambiamento deve essere rivolto alla residenza.
5. In tal caso l'intervento è subordinato a PEC o ~~concessione~~ **permesso di costruire** convenzionato (nei limiti dell'art. 49 della L.R. 56/77).
6. Per le residenze eventualmente esistenti in tali aree si prevede la possibilità di interventi di tipo A, B, C, e d1 del precedente art. 5.
7. Sono ammesse su tali aree volumetrie residenziali come definito all'art. 31 delle presenti Norme.

### **Art. 35 - Aree per impianti artigianali di nuovo insediamento**

1. Sono previsti in tali aree insediamenti per lo svolgimento di attività artigianali di produzione o di servizio, ovvero attività di immagazzinaggio e di confezione di prodotti.
2. In tali aree di nuovo impianto il PRG si attua mediante Piano esecutivo di iniziativa privata o ~~concessione~~ **permesso di costruire** convenzionatao (nei limiti dell'art. 49 della L.R. 56/77).
3. L'area può essere divisa in lotti di intervento. L'estensione minima del P.E. è stabilita in 5.000 mq.
4. Le norme di attuazione dello strumento esecutivo disciplinano nel dettaglio le caratteristiche e le possibilità. di insediamenti sulle aree; in ogni caso dovranno essere rispettati i punti a) b), c), comma 3, art. 33 delle presenti Norme.
5. In sede di attuazione degli strumenti esecutivi dovranno essere reperite aree per servizi nella misura del 10% della superficie territoriale complessiva.
6. Sono consentite su tali aree destinazioni residenziali ai sensi del quarto comma dell'art. 31 delle presenti norme.

### **Art. 36 - Aree per attività commerciali e terziarie esistenti (TCE)**

- 1.** Si tratta di un'area attualmente occupata da attività ricreative e commerciali, già dotate dei relativi servizi per il verde e il parcheggio.
- 2.** Su tale area sono confermate le attività e le volumetrie attualmente esistenti con possibilità di manutenzione e ristrutturazione nelle parti esistenti, ed aumenti di volume fino al 10% (così come definiti all'art. 54 bis delle presenti Norme) riferiti esclusivamente all'attività terziaria e commerciale.
- 3.** Nel caso di completa riedificazione si riterrà acquisito il volume preesistente e si procederà con le modalità di edificazione previste nell'area TCN.
- 4.** E' consentito su tale area l'utilizzo a scopo residenziale ai sensi del penultimo comma dell'art.31 delle presenti norme.

**Art. 37 - Aree per attività commerciali e terziarie di nuovo impianto (TCN)**

1. Si tratta di aree ubicate all'ingresso del Comune con funzioni autonome ed in parte di integrazione alle vicine aree produttive e residenziali esistenti o in progetto.
2. Le aree sono subordinate a piano esecutivo di iniziativa privata secondo i parametri e le modalità specificate nelle tabelle parametriche.
3. E' consentito l'utilizzo residenziale ai sensi del quarto comma dell'art. 31 delle presenti norme.

**Art. 38 - Area di trasformazione urbanistica per attività polifunzionali integrate nel settore dei servizi, del commercio-terziario e della produzione artigianale (TU)**

1. E' l'area occupata dagli edifici della "Manifattura".
2. Su tale area il PRG prevede una serie di interventi che, nell'ambito dei problemi del riordino industriale, portino al recupero funzionale e strutturale degli edifici, delle aree esistenti ed alla conversione del complesso a destinazioni d'uso più idonee al loro sfruttamento per attività produttive, terziarie , commerciali e ricettive per servizi pubblici.
3. Gli interventi subordinati a strumenti urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica (PPE), potranno pertanto prevedere operazioni di ristrutturazione, restauro, parziale demolizione delle superfetazioni e successiva riedificazione, comunque all'interno della dimensione volumetrica attualmente esistente e con particolare attenzione alla salvaguardia dell'unitarietà architettonica.
4. In assenza di strumento esecutivo potranno eseguirsi sugli edifici esistenti soltanto operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, senza cambio di destinazione d'uso.

### **Art. 39 - Aree di rispetto ambientale**

1. Sono le aree agricole poste ai limiti delle aree urbanizzate, oppure ai lati dei corsi d'acqua e rientranti già in parte nelle fasce di rispetto previste.
2. Il loro carattere è di protezione dell'ambiente esistente e di separazione tra l'edificato urbano e le aree agricole.
3. In esse non è pertanto consentito costruire nuove opere edilizie, se non in stretta e dimostrata connessione con quelle di protezione fluviale e spondale ovvero per impianti tecnologici.
4. Qualora, per esigenze funzionali o statiche, fosse dimostrata la necessità di ricostruire volumi attualmente esistenti, ne è ammessa la ricostruzione con la stessa volumetria e tipologia e sullo stesso sito.
5. In tal caso il rilascio della ~~concessione~~ **permesso di costruire** sarà però subordinato alla trascrizione nei registri immobiliari dell'impegno a rispettare, nella riedificazione, la stessa destinazione d'uso esistente prima della ricostruzione.
6. Tali aree non sono considerate "servizi" per cui non sono subordinate al regime di esproprio.
7. Sull'edificato sono consentiti gli interventi di manutenzione e ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso.
8. La volumetria derivante dall'applicazione degli indici di cui all'art. 40 potrà essere trasferita e realizzata nelle aree per attività agricole e silvo-pastorali nel rispetto dei disposti dello stesso art. 40 delle presenti N.d.A. e dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

## **Art. 40 - Aree per attività agricole e silvo pastorali**

1. Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, ed all'allevamento del bestiame. In esse è prevista non solo una funzione produttiva, ma anche una funzione di salvaguarda del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico, naturale e sociale.
2. In dette aree sono ammesse nuove costruzioni per abitazioni ed attrezzature necessarie alle attività agricole, secondo quanto specificato dall'art. 25, comma 4 della L.R. n. 56/77 e precisamente:
  - a) abitazioni connesse alle attività agricole;
  - b) stalle, ricoveri per animali, nel rispetto delle norme igieniche previste dal regolamento sanitario;
  - c) silos, serbatoi idrici, magazzini per i prodotti dei suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre;
  - d) il rapporto max. di copertura sarà pari a 1/3, riferito all'area pertinenziale e contigua agli edifici dell'azienda agricola.
3. In queste aree il PRG si attua per intervento diretto.
4. Il rilascio della ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire** è subordinato alla trascrizione nei Registri Immobiliari dell'impegno a rispettare la destinazione d'uso stabilita nella ~~concessione~~ **permesso di costruire**.
5. Le aree agricole di riferimento, al fini delle volumetrie consentite, sono quelle definite dall'allegato n. 2A. Gli indici di edificazione sono:
  - a) per le aree a seminativi e prati avvicendati 0,02 mc/mq;
  - b) per le aree a prati e pascoli permanenti 0,001 mc/mq
  - c) per le aree a bosco 0,01 mc/mq;
  - d) per le aree a colture arboree specializzate 0,03 mc/mq
  - e) per le aree a colture orticole o floricole specializzate 0,05 mc/mq

6. Ai fini dell'utilizzazione degli indici deve essere verificata la coltura praticata al momento della richiesta di ~~concessione~~ **permesso di costruire** ovvero quella che il richiedente si impegna a praticare.
7. Nel volume dei nuovi edifici destinati ad abitazioni rurali, di cui al 5° comma del presente articolo, non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture ricordate ai punti b) e c) del 2° comma dell'articolo stesso.
8. I nuovi volumi destinati ad attrezzature e infrastrutture, ed in particolare le stalle ed i ricoveri per animali, devono sorgere ad almeno 20 metri dagli edifici residenziali esistenti della stessa proprietà, e ad almeno 25 metri da altre proprietà.
9. Per gli edifici residenziali o misti residenziali, non connessi all'attività agricola e già esistenti alla data di adozione del PRG definitivo, è ammessa in fase di intervento di ristrutturazione edilizia di tipo B l'utilizzazione a fini residenziali dei volumi esistenti quand'anche in origine destinati ad altro scopo; tale utilizzazione può essere ammessa solo se tali volumi sono compresi in edifici principali o se, pur risultando separati da questi, presentano caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale e comunque fatti salvi i diritti di terzi e nel rispetto delle norme in materia di distanza tra fabbricati; i volumi minori separati dagli edifici principali potranno essere recuperati per usi accessori alla residenza. ~~Eventuali situazioni specifiche, diverse da tale norma generalizzata potranno essere individuate cartograficamente e correttamente regolamentate con ricorso alle procedure di cui all'art.17, commi 8° e 9°, della L.R. 56/77~~ **Le trasformazioni previste dovranno comunque essere coerenti con quanto stabilito dalla L.R. n. 9/03.**
10. Non è consentita la trasformazione ad usi residenziali di bassi fabbricati, ricoveri per animali, ne di tettoie separate dal nucleo dell'edificio residenziale esistente.
11. Sono ammesse costruzioni di capanni per il ricovero di attrezzi per l'agricoltura anche su lotti di proprietà di non coltivatori, a condizione che l'autorizzazione venga rilasciata solo a carattere temporaneo, la costruzione non superi mq 15 di superficie netta utile, e venga edificata con tetto a falde con una altezza massima di metri 2,30.

**12.** Nell'area agricola individuata planimetricamente in adiacenza della RI14 é espressamente proibita ogni forma di allevamento di bestiame, in considerazione della prevalente destinazione residenziale di tutta l'area.

#### **Art. 41 - Aree per la distribuzione dei carburanti**

1. Il PRG non individua in corrispondenza delle strade principali aree per l'installazione di attrezzature di servizio e distribuzione carburanti.
2. Indipendentemente dal regime di proprietà dell'area, l'installazione di nuovi impianti è soggetta ad autorizzazione con esplicita clausola di scadenza per l'agibilità delle attrezzature e l'esercizio delle attività connesse.
3. La localizzazione è subordinata a parere della Pubblica Amministrazione, ai sensi dei D.L. 11/2/1998 n° 32.
4. Premesso che la scadenza dell'autorizzazione per attrezzature già esistenti comporta, ai sensi delle presenti Norme, l'adeguamento delle costruzioni e delle attrezzature alla normativa vigente, sono ammessi i seguenti interventi nel periodo di validità delle autorizzazioni già concesse:
  - a) manutenzioni;
  - b) modificazioni dell'assetto delle aree di pertinenza delle attrezzature, strettamente necessarie alla continuità dell'esercizio.
5. Tutti gli altri interventi sono soggetti a nuova autorizzazione e a convenzione con l'Amministrazione Comunale.
6. E' fatto espresso divieto di modificare le destinazioni d'uso degli edifici nel periodo di validità della o delle autorizzazioni.
7. Tali impianti potranno comunque comprendere modesti punti di ristoro o di rivendita di articoli accessori (fino ad un max di 100 mq. di calpestio) oltre all'abitazione del gestore fino a 100 mq. di superficie lorda.
8. L'altezza massima di tali attrezzature compresa l'eventuale abitazione, sarà di m 4,50.

**Art. 42 - Aree per attrezzature ferroviarie.**

1. Il PRG individua aree nelle quali sono attualmente localizzate le attrezzature ferroviarie. Su tali aree sono consentiti tutti gli interventi connessi con l'attività in atto nell'ambito del mantenimento dell'attuale livello di servizio.
2. Eventuali operazioni di ristrutturazione urbanistica dovranno avvenire all'interno di un Piano Esecutivo Convenzionato nel quale saranno definiti i parametri edificatori e le modalità di intervento.

## **Art. 43 - Aree e fasce di rispetto.**

Le cartografie del PRG riportano aree di rispetto e di vincolo ai sensi degli articoli 27, 29 e 30 della L.R. 56/77. Si distinguono in:

### **1. Allineamenti, arretramenti e derivazioni del ciglio stradale:**

- A) Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viarie sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine o altre strutture laterali alle predette sedi, quando queste siano transitabili;
- B) Fuori dai perimetri dei centri abitati (corrispondenti in via generale alle aree agricole) le distanze minime inderogabili di arretramento del ciglio stradale sono quelle stabilite dal D.M. 1° Aprile 1968, n.1444 e successive modificazioni introdotte dal D.P.R. 16 dicembre 1992 n° 495 (nuovo codice della strada) in rapporto alla natura e alle caratteristiche delle strade, e precisamente:
- a) Statali internazionali, statali di grande comunicazione, altri raccordi autostradali e strade a scorrimento veloce: mt.40;
  - b) Altre strade statali, provinciali e comunali con sede di oltre mt. 10,5: mt. 30;
  - c) Altre strade provinciali e comunali (tipo F): mt. 20;
  - d) Strade comunali non carrozzabili, strade vicinali (tipo F): mt. 10;
  - e) Altre strade comunali non carrozzabili per classe di pendenza, fondo stradale e sezione della carreggiata (mulattiere e piste agro-silvo-pastorali ancorché classificate "comunali") mt. 5.
    - A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate, fossi o di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.
    - Le distanze vengono incrementate in corrispondenza di incroci o biforcazioni in conformità al disposto dell'art.5 dei citato D.M.
- C) si distinguono i diversi casi:
- a) All'interno dei Centri Storici e delle aree totalmente edificate, nel caso di ampliamenti consentiti, le distanze possono essere mantenute come quelle preesistenti e si potranno pure mantenere gli allineamenti esistenti.
  - b) Lungo le strade ricadenti nelle zone di completamento residenziale da realizzare e pertanto non indicate nel P.R.G.C., le distanze da osservare nell'edificazione dal ciglio stradale sono:

- metri 5 per strade di larghezza inferiore a mt. 8;
  - metri 7,5 per strade di larghezza compresa tra mt.8 e mt. 15;
  - metri 10 per strade di larghezza superiore a mt. 15.
- c) Nelle aree, di completamento e di espansione degli abitati, la distanza tra gli edifici ed il ciglio della strada non deve essere inferiore a mt. 10. In particolari situazioni orografiche e di impianto urbanistico, questa può essere ridotta a mt. 6
- d) L'apertura di nuove strade o la sistemazione di strade esistenti, sia pubbliche che private, è subordinata al rilascio della ~~concessione~~ **permesso di costruire** sulla base di una progettazione esecutiva che tenga conto della funzione della strada stessa, del traffico previsto, della destinazione d'uso e del volume degli edifici serviti.
- e) La larghezza delle strade interne di nuova costruzione, non potrà comunque essere inferiore ai seguenti minimi, misurati da ciglio a ciglio:
- metri 5 per strade ricadenti in zone residenziali;
  - metri 6 per strade ricadenti in zone artigianali ed industriali;
  - metri 3 per strade ricadenti in zone agricole;
  - metri 1,5 per sedi riservate al transito di pedoni (marciapiedi).
- D) Le aree di arretramento con l'esclusione di quelle in prossimità di incroci e biforcazioni, potranno essere utilizzate per i seguenti scopi:
- a) parcheggi di superficie;
  - b) strade private e consortili;
  - c) impianti di distribuzione carburanti, opportunamente intervallati;
  - d) all'interno dei centri abitati.
- E) Per quanto riguarda le recinzioni esse dovranno essere posizionate secondo le seguenti disposizioni:
- a) Le recinzioni prospicienti la SS. 460 potranno essere realizzate a distanza non inferiore a 2 metri dal ciglio stradale e l'area sarà dismessa ad uso pubblico. L'accesso carraio in ogni caso sarà arretrato di almeno 5 metri dal ciglio stradale, salvo il caso di preesistenze che impediscano tale arretramento.
  - b) In corrispondenza di incroci e derivazioni, le recinzioni devono essere arretrate di almeno 4 metri, misurati dall'intersezione delle linee di recinzione che prospettano sulle due strade.
  - c) Le recinzioni prospicienti le strade provinciali potranno essere realizzate fino a mt. 1,50 dal ciglio e l'accesso carraio, arretrato di 5 metri.

d) Le recinzioni prospicienti le strade comunali vicinali e private potranno essere realizzate fino a mt. 1,50 dal ciglio e l'accesso carraio, arretrato di ulteriori 3 metri.

**2. Fasce di rispetto per il tracciato ferroviario.**

Per l'intero tracciato ferroviario e' stabilito un arretramento di mt. 30 dal binario più esterno, eventuali riduzioni saranno subordinate al preventivo nulla osta che rilascerà, caso per caso, il dipartimento FF.SS. competente

**3. Fasce di rispetto per laghi, fiumi, torrenti e canali.**

a) I minimi assoluti sono stati stabiliti in 15 metri come stabilisce l'art.29 della L.R. 56/77, che si richiama integralmente.

Si rimanda comunque a quanto riportato sulla carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed alla idoneità alla utilizzazione urbanistica.

b) Per gli abitati esistenti non si applicano i regolari distacchi se sono presenti opere di adeguata protezione la cui idoneità deve essere attestata con relazione idraulica e/o idrogeologica specifica.

c) Fasce di rispetto intorno al torrente Orco. E' prevista una fascia di rispetto ambientale, ai lati, che coincide con i 15 mt. di rispetto fluviale (art. 29 L.R - 56/77).

Tuttavia in particolari zone di facile esondabilità, individuate dalla indagine idrogeologica, tale rispetto è da ritenersi superiore, così come indicato in cartografia.

All'interno di tale area di rispetto valgono le stesse limitazioni di cui al punto a).

**4. Altri vincoli e prescrizioni**

Ai sensi della L.R. 56/77 art. 27, sono comunque da soddisfare nelle nuove costruzioni i rispetti per particolari impianti e precisamente:

- a) m. 10 - dai limiti di proprietà degli edifici industriali esistenti o in progetto;
- b) m. 40 - dai limiti di proprietà dei depositi di materiali insalubri e pericolosi esistenti;
- c) m. 30 - dai limiti delle discariche pubbliche;
- d) m. 30 - dalle opere di presa degli acquedotti e degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto;
- e) m. 20 - dalle stalle, sia per le aree abitabili che per la residenza dei proprietario

**5. E' comunque fatto assoluto divieto di costruire nei seguenti casi:**

- a) quando il terreno presenti pendenze superiori al 40%;

- b) in zone soggette a frane, smottamenti e in zone geologicamente inidonee, a meno che non si realizzino tutte quelle opere necessarie per consolidare il terreno interessato e previa indagini geognostiche.
- 6.** Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico ed in quelle coperte da boschi individuate negli allegati tecnici valgono le prescrizioni stabilite dall'art. 30 della L.R. 56/77.
- 7.** Ai sensi del D.Lgs 490/99 esistono nel Comune di Cuornè, due edifici, vincolati dalla Sovrintendenza ai Beni Ambientali. Si tratta
- dei resti con torre del Castello di Salto;
  - della cosiddetta "Casa di re Arduino" posta in via Arduino al n. 27.
- Gli interventi su tali edifici, oltre alle prescrizioni delle presenti norme, devono essere sottoposti ai competenti Uffici Regionali di tutela dell'ambiente.
- 8.** Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione ed ai tipi di intervento.
- 9.** Sono fatti salvi provvedimenti di leggi statali o regionali più restrittivi.
- 10.** Vincolo di metanodotto.
- Lungo il tracciato del metanodotto è prevista una fascia di rispetto, per le nuove costruzioni da richiedere di volta in volta a seconda del tipo di tubazioni.
- 11.** Vincolo idrogeologico.
- il rilascio delle concessioni e autorizzazioni è subordinato al Nulla Osta del Presidente della Giunta Regionale, come precisato dall'art.30 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.
- In caso di incertezza prevale il vincolo come stabilito dalle carte forestali.
- 12.** Vincolo di elettrodotti.
- Ai fini della tutela dagli infortuni, nell'ambito delle fasce di rispetto, la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni dei D.P.R. n.1062 del 21/06/1986 e successivo D.P.R. 23/4/92. Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti l'accertamento, presso i

competenti uffici ENEL, della tensione della linea e, conseguentemente, la richiesta al predetto ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo.

### 13. Vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs 490/99.

Il PRG individua gli ambiti ove, con esclusione dei Centri Storici e zone edificate, il rilascio della ~~Concessione edificatoria~~ **permesso di costruire** è subordinato all'ottenimento dei nulla osta da parte del competente Assessorato Regionale, con esclusione sub-delegata ai Comuni ai sensi del D.Lgs 490/99e, a seguito degli adempimenti comunali di cui all'art. 14 della L.R. n.20 del 3/4/1989.

### 14. Vincolo fasce fluviali

- a) Con riferimento al Piano Stralcio delle Fasce Fluviali predisposto dalla Autorità di bacino del fiume Po, adottato con deliberazione n. 26/97 e le relative norme di attuazione, sono individuate le fasce fluviali classificate dall'art. 5 delle Norme medesime.
- b) Il Piano indica, con apposito segno grafico denominato "limite di progetto tra la fascia B e la fascia C", le opere idrauliche programmate per la difesa del territorio. Allorché dette opere saranno realizzate, i confini della fascia B si intenderanno definiti in conformità al tracciato dell'opera idraulica eseguita, e la delibera del Comitato Istituzionale di presa d'atto del collaudo dell'opera varrà come variante automatica del P.S.F.F. per il tracciato di cui si tratta.
- c) Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)  
Costituita dalla porzione di territorio esterna alla precedente (fascia B), che può essere interessata da inondazione al verificarsi di eventi di piena più gravosi di quella di riferimento.
- d) Gli interventi vietati e quelli consentiti in dette fasce sono rispettivamente indicati all'art. 6 per la fascia A, art. 7 per la fascia B e art 8 per la fascia C. Ai sensi del 5° comma dell'art.8 del P.S.F.F., nei territori in Fascia C, delimitati con segno grafico indicato come "limite di progetto tra la Fascia B e la Fascia C", sono applicati i contenuti degli articoli di norma relativi alla Fascia B, in via transitoria fino alla avvenuta realizzazione delle opere programmate. **Le disposizioni del P.A.I., anche ai sensi dell'art. 1 comma 5 delle N. di A. dello stesso, integrano quelle contenute nel P.S.F.F. e, in caso di incompatibilità, prevalgono su queste ultime. In caso di contemporaneità di applicazione delle norme ex Titolo II e IV delle N. di A. del P.A.I., e classi di pericolosità geomorfologia, prevarrà la norma più restrittiva salvo non ne siano già previste di più cautelative da parte dell'Amministrazione Comunale.**

**15.** Con riferimento all'art. 16 “interventi urbanistici e indirizzi alla pianificazione urbanistica”, ulteriormente precisati dalla Regione Piemonte Settore Prevenzione rischio Geologico, Meteorologico e Sismico, si prevede per gli ambiti ricadenti nel limite di progetto tra Fascia B e Fascia C:

- a) Sono ammessi:
  - Interventi di ripristino delle opere di difesa;
  - Interventi idraulici e di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico.
- b) Relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
  - manutenzione ordinaria,
  - manutenzione straordinaria,
  - restauro e risanamento conservativo,
  - ristrutturazione edilizia di tipo A e B, come definito dalla G.R. n° 5 del 27/4/84 escludendo, ai piani terra, la chiusura di spazi coperti delimitati da muri o pilastri onde non aumentare il rischio di vulnerabilità, quando questi costituiscono ostacolo al naturale deflusso delle acque. Per ogni intervento ammesso sono preferibilmente da escludere la ricostruzione in locali interrati o a piano terra di impianti tecnologici, quali ad esempio di riscaldamento e condizionamento.
- c) Relativamente ai centri abitati sono ammessi gli interventi di sopraelevazione volti a compensare la volumetria allagata, sulla quale si impone il vincolo di non utilizzo a fini abitativi, con una nuova superficie pari a quella danneggiata.
- d) Per le costruzioni in zona agricola sono ammessi, oltre agli interventi di sopraelevazione come al punto c), modesti ampliamenti finalizzati alla realizzazione di pertinenze alle attività agricole. Le opere non dovranno costituire significativo ostacolo al deflusso delle acque e non dovranno limitare la capacità delle aree inondabili.
- e) Opere infrastrutturali primarie, opere pubbliche e/o di interesse pubblico, impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale, di competenza degli Organi Statali, Regionali o di altri Enti territoriali e interventi compresi negli Strumenti Urbanistici Esecutivi, a condizione che non modifichino i fenomeni idraulici naturali che possono manifestarsi all'interno delle aree delimitate, costituendo ostacoli al deflusso naturale delle acque e che non limitino le capacità di invaso delle aree stesse.
- f) Lo studio di compatibilità, documentante l'assenza delle interferenze sopradette, dovrà essere valutato dall'autorità idraulica competente.

- g) Per gli interventi ammessi, in assenza di difese specifiche, si dovrà prevedere il limite del primo piano utile a quota superiore dell'altezza raggiunta dalla piena del novembre 1994, nel rispetto della normativa di appartenenza.
- h) I Progetti di cui ai punti precedenti dovranno essere corredati da apposita relazione tecnica che documenti l'assenza di interferenze negative con le condizioni di deflusso della piena e di rischio idraulico per le costruzioni circostanti, oltre che per quelle in progetto.
- i) Gli interventi di cui ai punti precedenti sono subordinati alla realizzazione del piano comunale di Protezione Civile, in relazione alle varie ipotesi di rischio presenti sul territorio in esame.
- l) La trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere.
- m) Le opere di demolizione e i reinterri che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

**17. Zone di rispetto cimiteriale.** Attorno ai cimiteri del concentrico di Salto e di Priacco si applicano i disposti di cui al comma 5 e 6 dell'ad. 27 della L.R. 56/77 (mt. 150). Le riduzioni indicate nelle tavole avranno efficacia a seguito dell'avvenuta approvazione del consiglio regionale di Sanità e assistenza del Piano Regolatore cimiteriale a cui è tenuto dotarsi la città di Cuorgné.

**18. Vincolo Parco di Belmonte.** Per l'area compresa nel Parco si rimanda alla disciplina specifica ed ai relativi Nulla Osta regionali.

#### **Art. 44 - Aree per la viabilità**

1. Il PRG indica nelle tavole, alle diverse scale, le aree destinate alla viabilità e all'accessibilità veicolare e pedonale, esistente e in progetto.
2. Il tracciato viario, pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi, senza che queste comportino variante di PRG.
3. Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva, a norma del precedente comma, potranno non essere acquisite, in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguiranno il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel PRG.
4. Nella realizzazione degli interventi previsti dal PRG i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.
5. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuale dal PRG a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari, nei limiti previsti all'art. 27 della L.R. 56/77, nonché dei percorsi pedonali, nelle aree riservate ad attività agricola e nelle aree di tutela ambientale.

#### **Art 45 - Viabilità pubblica - Strade interne agli S.U.E. - Strade cieche.**

1. Fatta esclusione per la viabilità prevista dal presente PRG e riportata sulle tavole di piano, è consentita l'apertura di nuove strade esclusivamente nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi o ~~concessione~~ **permesso di costruire** convenzionatao.
2. L'impianto viario negli S.U.E., oltre a prevedere adeguati sedimi stradali e aree per la sosta delle autovetture, dovrà indicare la piantumazione di alberi lungo i bordi delle nuove strade, nella misura di un albero di medio fusto ogni 10 metri di tracciato stradale per ambo i lati.
3. La sezione utile delle strade al netto dei marciapiedi laterali non dovrà essere inferiore a m. 6 con marciapiede di m 1,50 su almeno un lato all'interno delle aree residenziali, senza marciapiedi nelle zone agricole.
4. Nel caso in cui il loro tracciato sia a confine tra una zona agricola e una residenziale, il marciapiede dovrà essere previsto dalla parte dell'area residenziale.
5. Le strade cieche di nuovo impianto (anche private) dovranno terminare con uno slargo nel quale sia inscrivibile un cerchio di 15 metri di diametro; tale slargo dovrà essere previsto, inoltre, anche ad intervalli di 100 m del tracciato stradale utile.
6. Non potranno essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversino parti di territorio esterne al perimetro del centro abitato.
7. Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate, degli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viaria del PRG comunale, ed opportunamente distanziate a seconda delle caratteristiche dimensionali e di viabilità dell'arteria.

## **Art. 46 - Tutela dei patrimonio storico-ambientale**

1. Il patrimonio storico-ambientale del Comune di Cuornè è connaturato con l'organizzazione territoriale giunta a noi dai secoli scorsi e principalmente costituita dall'insieme di edifici, nuclei edilizi, aree boschive, strade e sentieri di collegamento interno e tra i vari insediamenti succedutisi nelle varie epoche.
2. Esiste pertanto una spiccata esigenza di conservazione e valorizzazione delle caratteristiche edilizie e ambientali di quegli edifici rimasti a testimonianza del passato e individuati nell'allegato tecnico 4 del PRG e cioè, in ordine:
  - il centro storico così come meglio individuato e specificato nelle tavole di Piano ad esso relative e nelle tabelle delle aree CS1 e CS2;
  - il cosiddetto ponte Napoleonico, anch'esso inserito in un'area a verde che lo collega direttamente anche con l'Orco (area AC1);
  - la torre del Castello di Salto (area V28);
  - la Manifattura (area TU);
  - la casa di Re Arduino, in via Arduino, 27;
  - il ponte sospeso di Campore;
  - la torre rotonda in via Arduino;
  - la torre quadrata in via Arduino;
  - i resti del castello di Salto;
  - villa Ida in località Vassetto.
3. Su tali aree ed edifici si applica la normativa prevista dall'art. 24 della L.R. 56/77 e dalle leggi specifiche in materia di tutela dei monumenti.
4. All'interno delle aree del Centro Storico CS1 e CS2, su tutti gli interventi in edifici esistenti, è richiesta dalla presente norma una specifica salvaguardia dell'impianto originale per cui sono ammessi solo utilizzi di materiali di facciata conformi all'impianto urbano antico.
5. Le facciate debbono essere trattate a intonaco liscio senza inclusioni di materiali plastici e silicei, rivestimenti vari di alcun genere.

- 6.** Le zocolature devono essere in pietra naturale tipo Luserna dell'altezza massima di cm 50 e disposte ad elementi verticali uniformi. I particolari di facciate come lesene, cornici, volute, architravi ecc. dovranno essere anch'essi eseguiti a intonaco salvo per le parti originariamente costruite in altri materiali.
- 7.** I serramenti esterni dovranno essere in legno verniciato con serramenti tipo gelosia.
- 8.** Gronde, pluviali, discese ecc. devono essere, di norma, in rame ovvero in materiale plastico o zincato ma debitamente colorato in marrone testa di moro.
- 9.** Non sono ammesse coperture piane se non praticabili o con materiali resinoplastici (tipo ondolux). Tutti i tetti dovranno essere coperti con coppi alla piemontese su orditura originaria.
- 10.** Per tutto quanto non espressamente regolamentato dal presente articolo si richiamano i disposti normativi del Piano del Colore e dell'arredo urbano, che interessa l'ambito delle aree CS1, CS2 e CS3
- 11.** Nelle aree NA (e NR) dovranno essere tenute in considerazione le tipologie antiche per cui non sono ammessi rifacimenti di balconi, ballatoi, infissi se non nel medesimo materiale originario. Così pure dicasi per le coperture dei tetti. In occasione di interventi di ristrutturazione e ricostruzione non potranno essere eseguiti ampliamenti e coperture con materiali e tipologie difformi da quelli dell'edificio originario.
- 12.** Le tipologie di riferimento per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente negli ambiti frazionali di maggior pregio sono esemplificate nell'allegato B richiamato nelle prescrizioni specifiche delle Tabelle Parametriche delle singole aree NA e NR.
- 13.** Le presenti Norme hanno validità di carattere generale tese alla conservazione degli aspetti tipologici-storico-testimoniali della zona. Tuttavia, sulla scorta di approfondite analisi di composizione architettonica, possono proporsi soluzioni innovative con l'impiego di materiali non esistenti all'epoca dell'originario impianto.

## **Art. 47 - Aree per impianti tecnologici-urbani e territoriali**

1. Il PRG non individua apposite aree per la localizzazione di stazioni e cabine elettriche, attrezzature telefoniche, impianti per telecomunicazioni, ecc., in quanto queste possono essere realizzate anche su aree non specificatamente destinate, acquisibili dal Comune e dagli enti preposti al servizio, ai sensi delle vigenti leggi di settore pur non essendo subordinata (ai sensi degli artt. 1 e 231 del C.P.T.) al rilascio di ~~concessione edilizia~~ **permesso di costruire** di cui all'art. 7 delle presenti Norme o alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 6 delle presenti Norme.
  
2. La realizzazione di tali attrezzature dovrà comunque rispettare i seguenti parametri edificatori:
  - a) per stazioni elettriche e sottostazioni:
    - superficie coperta  $1/2$  della  $S_f$ ;
    - ammissibilità in aree destinate ad impianti produttivi;
  - b) per cabine elettriche:
    - se ricadenti in arca agricola, la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a m. 3, sempre che, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzera stradale non sia inferiore a metri 5;
    - ammissibilità in aree di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere;
  - c) attrezzature telefoniche di rete:
    - compatibili con ogni classe di destinazione;
  - d) impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia:
    - compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di distretto e comunali, a usi residenziali e alla viabilità;
  - e) eliporti per trasporti di emergenza:
    - compatibili con le possibilità di atterraggio e di elevazione;
    - distanza minima dai fabbricati o emergenze esistenti m 50;
  - f) impianti funiscioviari di salita:
    - compatibili con l'ammissibilità del sito;
    - fascia di rispetto ai lati dell'impianto di 50 m.

## Titolo VI

### NORMATIVA SPECIFICA

**Art. 48** - Soppresso

**Art. 49** - Aree di parcheggio ed autorimesse, box auto

1. Le aree per parcheggi ed autorimesse pubbliche sono ricavate:
  - a) nelle zone per parcheggi pubblici indicati dal PRG attraverso le planimetrie;
  - b) nelle zone per la viabilità anche se non indicato espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali;
  - c) in tutte le zone pubbliche e private, in base ai parametri indicati dalle presenti Norme.
  
2. I parcheggi e le autorimesse di cui ai punti a) e b) sono esclusivamente pubblici, anche se realizzati in ~~concessione~~ **permesso di costruire**; quelli di cui al punto c) sono di uso pubblico e privato.
  
3. Le aree per parcheggi e autorimesse private, salvo più gravose prescrizioni di legge, devono essere realizzate in base alle seguenti quantità minime:
  - a) edifici residenziali:

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; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su.
  - b) edifici industriali e artigianali:

1 mq/5 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 50 mq di Su.
  - c) edifici terziari (direzionali, commerciali o equivalenti):

1 mq/2 mq di Sul; le esigenze pregresse vanno soddisfatte in occasione di interventi di ristrutturazione, ampliamento e nuova costruzione eccedenti i 25 mq di Su e, comunque, in caso di cambio di destinazione d'uso.

4. Nel Centro Storico la disposizione di cui al comma precedente può essere eccezionalmente derogata solo in caso di documentata impossibilità al reperimento dei parcheggi privati, che, all'occorrenza, sono individuabili anche ai piani terreni degli edifici, con possibilità di accesso diretto alle vie interne e perimetrali del Centro Storico, anche se in prossimità di incroci, purché i passi carrai e i relativi portoni delle autorimesse siano dotati di segnalatori e specchi.
5. Le aree a parcheggio privato devono essere ricavate sull'area fondiaria di pertinenza, sopra o sotto suolo, ovvero all'interno di fabbricati, ivi compresi i bassi fabbricati pertinenziali.
6. E' consentita l'edificazione di box privati ad uso rimessa d'auto in tutte le aree residenziali definite dal PRG, qualora non fosse possibile ricavare tali spazi coperti all'interno del fabbricato nei limiti del successivo art. 54 ter.
7. Con riferimento alla L. 122/89 la deroga alle norme indicate nella legge si applica nel limite massimo del rapporto di 1/10 della cubatura del fabbricato a cui si intendono asservite le rimesse, e comunque con un minimo di un posto auto per unità abitativa qualora realizzate nell'interrato o al piano terreno degli edifici.
8. In caso di edificazione sull'area di pertinenza non si dovrà superare 1/3 del lotto libero.

## **Art. 50 – Cave, torbiere e discariche**

1. La formazione di rilevati per accumulo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche è sottoposta al regime di ~~concessione~~ **permesso di costruire** oneroso, secondo quanto previsto dal 2° e 3° comma dell'art. 55 della L.R. 56/77.
2. La richiesta di ~~concessione~~ **permesso di costruire** deve essere accompagnata da tutti gli elementi utili a valutare la pericolosità, presente e futura, dell'intervento proposto, dal punto di vista statico, idrogeologico ed igienico.
3. La coltivazione di cave e torbiere è sottoposta alle prescrizioni della L.R. 22 novembre 1978, n. 69

## **Art 51 - Opere di consolidamento e protezione**

1. Nelle aree contigue ad opere di consolidamento e protezione non possono essere eseguiti interventi edilizi di qualsiasi specie fino all'esecuzione delle opere anzidette.
2. Ove si verifichi la necessità, il Consiglio Comunale può con propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento senza che ciò costituisca variante del PRG; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

## **Art. 52 – Portici e porticati**

- 1.** Il PRG non prescrive con indicazioni topograficamente definite, salvo che per alcuni S.U.E. nelle aree CS1 e CS2, la formazione di portici nelle costruzioni, rimandando ogni indicazione in merito alla formazione degli S.U.E.
- 2.** Ove non altrimenti indicato dagli S.U.E. o dalle tabelle parametriche, la formazione di tali spazi porticati dovrà essere passante per almeno il 50% dello sviluppo del fronte; l'area porticata sarà assoggettata ad uso pubblico.

### **Art. 53 - Arretramenti e allineamenti - Recinzioni e muri di contenimento**

1. Fatto salvo quanto previsto ai precedenti articoli l'amministrazione Comunale definisce, con separati provvedimenti, l'utilizzazione e le attrezzature delle aree risultanti dagli arretramenti.
2. In particolare, per quanto attiene alle recinzioni, gli allineamenti sono definiti dall'Amministrazione Comunale, in rapporto alle preesistenze ed alle caratteristiche del sito.
3. Le recinzioni in tutto il territorio comunale debbono essere realizzate a giorno, con un rapporto minimo del 50% tra pieno e vuoto, con altezza mediamente non superiore a metri 2,00 dal piano marciapiede, di cui max. cm 80 di muretto di base e preferibilmente con elementi costruttivi molto semplici, strutture a griglia metallica mascherata da siepi.
4. L'altezza delle siepi può essere limitata in presenza di particolari esigenze ambientali o di viabilità.
5. Sono ammesse recinzioni piene solo se non prospettanti la via pubblica.
6. E' ammessa la costruzione di muri controterra sul confine a condizione che questi non costituiscano ostacolo visivo alle proprietà adiacenti; l'altezza massima consentita, misurata al piede di scarpa verso valle, è fissata in metri 0,50.
7. Sono altresì ammessi terrazzamenti per modifiche dei profili altimetrici di terreni con pendenza inferiore al 40% e con altezza massima di metri 3, ad intervalli di metri 2,00.

#### **Art. 54 - Aree vincolate a verde privato**

1. Il PRG individua con apposita simbologia, le aree per le quali è prescritto il mantenimento a verde privato. Su tali aree è impedito, senza previa autorizzazione comunale, l'abbattimento o la sostituzione degli elementi arborei di alto fusto.
2. Su tali aree è consentita, previa autorizzazione comunale, la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria in sottosuolo, ovvero il convogliamento delle acque di strade pedonali non asfaltate, e di impianti sportivi all'aperto ad uso privato (piscina, bocce, tennis, ecc), che non comportino la costruzione di volumi edilizi propri né connessi all'attività sportiva (depositi, spogliatoi, docce, ecc).
3. Queste aree non hanno capacità edificatoria ancorché appartenenti ad aree libere residenziali.



minimo di mq 100 e un massimo di mq 300 di SL, nel rispetto di un rapporto di copertura massimo di 1/2.

4. Per i fabbricati non residenziali in contrasto con le destinazioni d'uso di zona, sono ammessi esclusivamente gli ampliamenti di cui all'art. 2bis delle presenti N.d.A.
5. L'ampliamento in verticale potrà avvenire sul filo delle attuali murature, qualora non costituisca condizione peggiorativa della visibilità viaria.
6. Nei confronti di terzi dovrà rispettarsi l'aderenza ovvero la distanza minima di metri 10.
7. Per gli edifici ad uso residenziale compresi nelle zone e fasce di rispetto possono essere rilasciati ampliamenti con il massimo del 20% del volume preesistente, tale ampliamento dovrà avvenire sul lato opposto della infrastruttura viaria e ferroviaria da salvaguardare, qualora si tratti di ampliamenti orizzontali; potrà avvenire invece sul filo delle attuali murature in caso di sopraelevazione.
8. L'ampliamento necessario all'adeguamento igienico delle altezze non sarà da computarsi nelle percentuali e limiti stabiliti dal presente articolo.
9. Per i fabbricati esistenti nelle aree attualmente edificate, ricadenti lungo gli assi viari, l'ampliamento consentito non dovrà essere peggiorativo delle condizioni di visibilità esistenti.
10. Tali ampliamenti si applicano quando risulti esaurita la capacità edificatoria a seguito dell'applicazione dell'If, qualora configuri mediante applicazione dell'indice fondiario un valore inferiore al minimo stabilito.

## **Art. 54 ter – Bassi fabbricati**

I bassi fabbricati consentiti sono unicamente quelli di seguito descritti:

### **1. Autorimesse**

La realizzazione delle autorimesse è ammessa solo nella pertinenza di edifici per i quali sia accertata l'assenza di idonee strutture da adibire a tale destinazione d'uso, comunque nel rispetto della L 122/89. Per i fabbricati licenziati prima dell'entrata in vigore della L.R. 56/77 sono ammesse autorimesse con il limite di due per alloggio, comprese le esistenti, esenti da cubatura. (ai soli fini della capacità edificatoria). Le modalità di costruzione sono:

- a) non superare con la SC il 50% della superficie libera;
- b) non superare i 20 mq utili;
- c) non superare l'altezza max di 2,5 mt. all'imposta e con copertura a falde e manto consoni alla zona;
- d) essere costruite in muratura o prefabbricato pesante;
- e) le distanze restano regolamentate dal Codice Civile; per le situazioni preesistenti, diversamente la distanza sarà di mt. 3, oppure sul confine.

2. L'accesso delle autorimesse sarà sempre ad almeno 5 metri da ogni via pubblica transitabile, con la sola esclusione delle strade a fondo cieco dove tale distanza è ridotta a 1 metro.

3. Nei Centri Storici, qualora l'accesso avvenga direttamente su una via pubblica, dovrà essere realizzato in modo che l'apertura non interessi la sede viaria. Nel caso di cui al 1° comma, nella richiesta di ~~concessione~~ **permesso di costruire** dovrà precisarsi a quale unità abitativa sono poste a servizio le autorimesse.

4. Le autorimesse costruite contestualmente al fabbricato principale possono essere realizzate a norma di C.C. purché abbiano le caratteristiche sopra precisate e sia conteggiata la cubatura secondo l'indice.

### **5. Depositi attrezzi**

In tutte le zone agricole possono costruirsi piccoli depositi attrezzi Con il numero massimo di 1 per ogni superficie coltivata compresa tra mq 500 e 5000, tali costruzioni sono esenti da cubatura purché realizzate secondo le seguenti prescrizioni:

- a) non superare l'altezza di metri 2,5 all'imposta delle falde con esclusione dei tetti piani;

- b) non superare i 20 mq utili;
- c) realizzate in muratura e intonacate con malta bastarda;
- d) le distanze restano quelle del Codice Civile;
- e) non sono ammessi tetti piani.

#### **6. Ricovero animali domestici**

Tali costruzioni, ammesse solo nelle zone agricole, devono avere le stesse caratteristiche di cui al precedente punto B), con le seguenti ulteriori limitazioni:

- a) mq 10 utili;
- b) rispetto di tutte le norme contenute nel testo unico delle leggi sanitarie ed eventuali norme particolari.

#### **7. Serre.**

Con l'osservanza delle prescrizioni stabilite per il punto B) è consentito in tutte le zone, tranne per le zone CS1 e CS2, realizzare piccole serre con il massimo di 10 mq., l'altezza massima è fissata in mt. 2,00, le distanze restano regolamentate dalle norme del Codice Civile. La pavimentazione sarà in terra.

#### **8. Serbatoi per gas GPL**

Sul territorio comunale tutti i serbatoi di GPL dovranno essere del tipo interrato.

- 9. Le norme di cui ai commi 5, 6 e 7 si applicano a coloro che non hanno i requisiti di imprenditore agricolo a titolo principale, soggetti per i quali valgono le prescrizioni del precedente art.40.

#### **Art. 54 quater - Opere relative ai corsi d'acqua**

1. La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolati anche di ampia sezione, non è ammessa in nessun caso;
2. Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la lunghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
3. Non sono ammesse occlusioni, anche parziali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata tramite riporti vari;
4. Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
5. Nei casi di nuova edificazione è sempre necessaria l'esecuzione di idonee verifiche atte ad escludere che l'edificazione prevista produca effetti peggiorativi nei confronti dell'assetto idrogeologico delle aree limitrofe. Nelle aree di pianura l'edificazione dovrà essere subordinata ad analisi atte ad individuare il minimo livello di soggiacenza della falda freatica superficiale con divieto di edificazione di locali interrati al di sotto di adeguato franco da tale livello. Nelle aree collinari è prescritta l'esecuzione di ogni accorgimento costruttivo atto ad evitare sovrappressioni idrauliche a tergo delle murature con divieto di versamento di acque da tetti, piazzali e opere di drenaggio sui versanti al di fuori degli impluvi naturali o di adeguate condutture.

## **Titolo VII**

### **NORME TRANSITORIE E FINALI**

#### **Art. 55 – Deroghe alle norme di P.R.G.**

1. Le opere e gli interventi inseriti in strumenti urbanistici esecutivi adottati e/o approvati mantengono la loro efficacia e sono realizzati nel rispetto dei parametri allora utilizzati per la formazione degli S.U.E. stessi, ferma restando la prevalenza di limitazioni e/o prescrizioni eventualmente introdotte dalla Relazione Idrogeologica del PRGC o da strumenti normativi sovraordinati (PSFF, PAI, ecc.). .
2. Con la procedura dell'art. 41 quater della L.17/08/1942, n. 1150 e l'art. 3 della L. 21/12/1955, n. 1357 e la L. 13/89 oltre alle indicazioni della circolare PRG del 31/12/91, il Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del PRG nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.
3. La deroga può riguardare l'ubicazione, gli indici di edificabilità, di ampliamento e di altezza, con la sola osservazione della distanza dai confini e dai fabbricati, e del rapporto di copertura che non potrà essere superiore a 1/3 dell'area.
4. Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della ~~concessione~~ **permesso di costruire** in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale, contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione da cui deriva il pubblico interesse, e contenente i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità fatta propria dal Comune o assunta come tale. Con il D.P.R. 27 aprile 1978, n.384, sono definiti edifici pubblici a carattere collettivo e sociale, tutte le costruzioni aventi interesse amministrativo, culturale, giudiziario, economico, sanitario e comunque edifici in cui si svolgono attività comunitarie o nei quali vengono prestati servizi di interesse generale
5. Ricostruzione di edifici crollati in tutto o in parte in seguito ad eventi accidentali.

E' consentita la ricostruzione di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, con le preesistenti destinazioni d'uso, cubature, altezze, confrontanze e distanze dai confini, nei soli casi risultanti da perizia asseverata da professionista abilitato, di crolli causati da eventi naturali eccezionali o da fatti o atti dolosi o colposi non imputabili al proprietario del bene o dell'aveve titolo.

6. La disposizione non si applica ai crolli dolosamente determinati dal proprietario o dall'aveve titolo o comunque causati in corso d'opera per imperizia o trascuratezza dello stesso o dell'assuntore dei lavori.
7. Il Comune consente la ricostruzione, in base ai prescritti parametri dei materiali da usare nell'intervento e può comunque, dandone motivazione, assentire cubature o superfici utili inferiori alle preesistenti.
8. Tale norma si applica anche per quegli edifici il cui stato di degrado sotto il profilo statico può costituire pericolo alla incolumità pubblica e privata previa perizia asseverata.
9. Oltre gli indici edilizi, in caso di ricostruzione, dovranno essere impiegati gli stessi elementi tipologico-costruttivi (murature portanti, volte, orizzontamenti, cornicioni, coperture ecc.);
10. Nei casi non rientranti nelle fattispecie suddette, il nuovo edificio dovrà rispettare tutti gli indici e parametri della zona urbanistica propria;
11. Baracche, tettoie, strutture precarie non assimilabili a fabbricati, non saranno da ritenersi rientranti in tale casistica, con esclusione di fabbricati precari oggetto di condono edilizio, di sensi della L. 47/85 e s.m.i.

**Art. 56 - Impianti di interesse pubblico (servizi elettrici, telefonici, acquedotto e gas)**

1. L'ubicazione sul territorio comunale dei fabbricati relativi agli impianti in titolo (cabine, stazioni, sottostazioni, serbatoi e simili, con l'esclusione dei centri di lavoro per la S.I.P.) prescinde dalle destinazioni d'uso delle zone territoriali, dagli indici e dai rapporti di edificabilità.
2. Debbono in ogni caso essere rispettate le distanze dai nastri stradali e dai confini di proprietà.
3. L'installazione di tali attrezzature deve comunque essere autorizzata dall'Amministrazione Comunale.

**Art. 57 – Edifici o attività in contrasto con la destinazione di zona**

1. L'Amministrazione Comunale disporrà le modalità ed i termini entro cui gli insediamenti e le attività in contrasto con le destinazioni d'uso di area dovranno essere allontanati.
2. E' ammessa la continuità di attività in atto non nocive, non pericolose e non rumorose, in aree di PRG dove ne sia previsto l'allontanamento, quando non intervenga richiesta di trasformazioni; le ristrutturazioni degli edifici e gli eventuali ampliamenti sono autorizzabili solo qualora interessino aree già di proprietà dell'azienda prima dell'adozione del PRG definitivo.
3. Gli eventuali ampliamenti, in ogni caso mai superiori al 10% dell'area coperta alla data di adozione del PRG definitivo, devono portare ad un massimo di copertura dell'area (parte esistente più ampliamento) di 1/2 del lotto, e sono consentiti a condizione che non siano rivolti alla trasformazione dell'attività produttiva in atto alla data di adozione del PRG preliminare. La superficie utile lorda degli ampliamenti non potrà comunque superare i mq 100.

**Art. 58 - Regime dell'edilizia pubblica ex legge 167 nell'area RE1**

1. Il PRG non individua nuove aree per edilizia pubblica ex L. 167 in quanto il fabbisogno si intende soddisfatto con gli interventi già effettuati.
2. Sono comunque salvi gli S.U.E. adottati c/o approvati.

## **Art. 59 - Richiamo alla relazione geologico-tecnica per la formazione e gestione del P.R.G.**

1. La citata relazione costituisce parte integrante del Piano e si richiama pertanto integralmente;
2. Ogni richiesta di ~~concessione~~ **permesso** per nuove costruzioni e fabbricati dovrà essere corredata dall'estratto della relazione geologica e rispettare le indicazioni in essa contenute.
3. In particolare, riguardo le aree tratteggiate nella relazione geologica, la loro utilizzazione è vincolata ad interventi di sistemazione idrogeologica, la cui idoneità è subordinata al parere vincolante della Regione (circolare 14 LAP/PET dell' 8/10/98). Pertanto la Pubblica Amministrazione dovrà sospendere ogni determinazione in merito alle istanze di ~~Concessione~~ **permesso di costruire**, ove non rispettate le condizioni di impianto e/o realizzate le opere indicate nella relazione geologico-tecnica.
4. Tutti i progetti di nuova costruzione residenziali, industriali, artigianali e **commerciale** dovranno essere corredati da una relazione geologica e geologico applicativa o geotecnica (come specificato nel D.M. Marzo 1988), al fine di evidenziare quelle caratteristiche del terreno che possono essere causa, sia in fase esecutiva che a costruzione ultimata, di specifici dissesti.  
**L'esecuzione degli elaborati di natura geologica e geotecnica, da allegare ai singoli progetti, atti ad ottenere i permessi ad edificare o agli studi di fattibilità laddove richiesto, dovrà essere conforme a quanto disposto dalla Circolare P.G.R 11/PRE del 18.05.1990.**
5. Sarà compito del Geologo incaricato, unitamente al Tecnico progettista, valutare le modalità ed il dettaglio delle analisi geologiche e geotecniche da attuarsi in rapporto all'importanza dell'opera, alla morfologia del sito e ai dati geologici già obiettivamente conosciuti.
6. Le analisi geologiche dovranno essere sviluppate in modo tale da fornire al tecnico progettista tutti quei dati sul terreno che permettano di affrontare con obiettività sia il dimensionamento delle fondazioni ~~ovvero~~ **sia** il contenimento dei versanti in dissesto.
7. In sede esecutiva si verificherà la effettiva rispondenza tra analisi geologica preliminare e situazione reale, approfondendo e dettagliando eventualmente le analisi geologiche, ove queste vengano ritenute indispensabili dal Geologo incaricato unitamente al Tecnico progettista.

8. Sui terreni alluvionali interessati da future costruzioni residenziali, industriali o artigianali, dovranno essere eseguite prove geotecniche atte a definire il carico ammissibile sino ad una profondità stabilita in sede progettuale dal Geologo responsabile unitamente al Tecnico progettista.
9. Il Tecnico progettista dovrà, in collaborazione con il Geologo incaricato, specificare e dettagliare in sede di progetto esecutivo, la tipologia delle varie analisi geologiche e geotecniche eseguite e che hanno indotto la scelta di determinati criteri progettuali, allegando anche eventualmente una chiara documentazione fotografica a colori delle diverse tipologie litologiche incontrate alle varie profondità (fotografie delle pareti di scavo o dei campioni di terreno).
10. **In particolare** le tabelle parametriche delle aree interessate da criticità idrogeologiche, come individuate e definite nella “carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica”, riportano, nelle prescrizioni specifiche, le limitazioni all’attività edificatoria e di trasformazione del suolo e le eventuali condizioni di sicurezza per l’esecuzione degli interventi.
11. **In generale, sull’intero territorio comunale, con riferimento alla Carta di Sintesi dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica, dovranno valere comunque i seguenti criteri:**

#### **Aree in classe I**

Comprendono porzioni del territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche. Ogni insediamento dovrà essere unicamente preceduto da indagini dirette tendenti al controllo dell’omogeneità spaziale dei litotipi interessati dall’opera, al fine di produrre una corretta verifica della capacità portante dei terreni di fondazione ai sensi del D.M. LL. PP. 11.03.1988, sez. B. - C.

I risultati della verifica dovranno essere esposti in una specifica relazione geotecnica, da presentare prima del rilascio del permesso ad edificare, che dovrà essere parte integrante del progetto.

Il progetto, per interventi di nuova edificazione o ristrutturazione complessa, dovrà in ogni caso considerare l’esclusione esplicita o l’eventualità di condurre verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità, ottemperando alle prescrizioni del D.M. 11/03/1988.

#### **Aree in classe II**

Comprendono porzioni del territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto delle opere, esclusivamente

nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Ove specificatamente imposto nelle schede monografiche redatte nel contesto della presente e delle future varianti urbanistiche, ogni tipo di insediamento deve essere vincolato (oltre alle verifiche di cui al punto precedente) a specifiche indagini di fattibilità, tendenti alla verifica della stabilità del manufatto in rapporto ad ogni possibile grado di libertà di scivolamento o rottura del terreno, tenendo conto della posizione e delle oscillazioni della falda freatica (D.M. LL.PP. 11.03.1988, sez. G.), che dovranno essere riportate su una specifica relazione geologica, parte integrante del progetto.

Il progetto per l'esecuzione dell'intervento edilizio dovrà puntualmente valutare:

*in tutte le aree urbanistiche ricadenti in classe II<sup>a</sup>:*

- 1) interventi e/o accorgimenti strutturali per tutti i casi di nuova edificazione o ristrutturazione complessa;
- 2) la soggiacenza e le caratteristiche della falda freatica proponendo conseguentemente adeguate soluzioni tecniche;

*in tutte le porzioni di aree urbanistiche ricadenti in classe II<sup>a</sup> ed adiacenti alla successiva classe III<sup>o</sup>:*

- 1) la realizzazione di indagini geognostiche finalizzate alla verifica di stabilità dell'insieme opera-terreno.

#### **Aree in classe IIb**

Comprendono le porzioni di territori che richiedono specifiche indagini geognostiche prodromiche all'attuazione dei progetti esecutivi. Le indagini dovranno valutare la potenza delle coltri di copertura e le loro caratteristiche geotecniche, finalizzando i risultati alla verifica di stabilità dell'insieme opera-terreno ai sensi del D.M. 14.01.2008"

#### **Aree in classe IIIa**

Comprendono le porzioni inedificate del territorio che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee ad ospitare nuovi insediamenti, ovvero a perimetrare aree destinate alla fruizione edilizia. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R. 56/77. Eventuali fabbricati isolati inclusi in ambito IIIa per mero errore cartografico e perché non individuati sulle carte utilizzate per la restituzione, devono intendersi appartenenti alla Classe IIIb3. Per questi edifici, esclusi quelli ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, potranno essere consentite la manutenzione, gli adeguamenti igienico-funzionali e, qualora fattibili dal punto di vista tecnico, la ristrutturazione e gli ampliamenti funzionali. Per questi ultimi due casi, i permessi ad edificare saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e

geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione, descritti in una specifica relazione geologica. In riferimento alle attività agricole presenti lungo i versanti o in prossimità del reticolo idrografico non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.A.I. (che trovano comunque collocazione in ambiti esterni all'alveo ordinario o straordinario del corso d'acqua), in assenza di alternative praticabili e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, sarà possibile la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno e in presenza di copertura assicurativa. Non sarà comunque possibile realizzare tali nuovi fabbricati in settori interessati da processi attivi o incipienti di dinamica di versante o da processi distruttivi di dinamica torrentizia o di conoide. La fattibilità degli edifici dovrà essere verificata da opportune indagini geologiche e idrogeologiche di dettaglio secondo i disposti del D.M. 11.03.1988 e la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici finalizzati alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Nelle aree che non evidenziano situazioni di dissesto pregresso, in atto o incipiente, sarà possibile l'edificazione di strutture non destinate ad incremento del carico antropico.

Per le porzioni di aree urbanistiche ricadenti nella classe geologica IIIa, restano escluse le possibilità di realizzare nuove costruzioni fatta salva l'utilizzazione della eventuale capacità edificatoria. In tali aree, esclusivamente per gli edifici già esistenti, potranno essere sempre consentite la manutenzione e gli adeguamenti igienico-funzionali. Potranno altresì essere consentite la ristrutturazione e gli ampliamenti funzionali nei soli casi di interventi il cui progetto sia debitamente corredato di studi di compatibilità geomorfologica, comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di rischio ed a prescrivere i necessari accorgimenti tecnici per la loro mitigazione, contenuti in una specifica relazione geologica.

Le porzioni di territorio inserite in classe IIIa all'interno di lotti edificabili (ad esempio, fasce di rispetto del reticolo idrografico, ecc.), sebbene utilizzabili nel computo della cubatura e delle superfici realizzabili, non potranno essere impiegate a fini edificatori.

In tutte le aree classificate nelle Classi Terze resta comunque esclusa la realizzazione di nuovi campeggi.

#### **Aree in classe III non differenziata**

L'ambito dei versanti montani e collinari non edificati o con presenza di edifici isolati è ricompreso nella classe III non differenziata, restando inteso che tali ambiti devono essere ascritti ad un'area complessivamente di Classe IIIa, con locali aree di Classe IIIb o Classe II. L'analisi di

dettaglio per attribuire eventuali classificazioni meno penalizzanti sarà realizzata nell'ambito di future revisioni del PRGC in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da adeguati studi geomorfologici di dettaglio. Sino allo svolgimento di queste indagini, per tale classe valgono tutte le limitazioni previste per la classe IIIa.

### **Aree in classe IIIb**

Comprendono le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino in modo sostanziale il carico antropico. A seguito di opportune indagini di dettaglio che escludano situazioni di grave pericolo, dettagliate in una specifica relazione geologica, saranno dunque accettabili gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti: ampliamenti (mediante la realizzazione di ulteriori vani o il recupero di quelli preesistenti inutilizzati), realizzazione di locali di pertinenza quali box o ricovero attrezzi, ecc.. Saranno invece escluse nuove unità abitative fino all'avvenuta eliminazione o minimizzazione delle condizioni di pericolosità sull'intera area in classe IIIb2 (e, quindi, non sul singolo lotto edificatorio compreso all'interno di essa), attuati da soggetti pubblici o privati, purché l'approvazione del progetto ed il collaudo delle opere siano di competenza dell'Ente Pubblico.

Nelle aree in classe IIIb3 non sarà viceversa possibile realizzare nuovi fabbricati ad uso civile abitazione, ma solo fruire dei fabbricati esistenti per un modesto incremento del carico antropico. Per i fabbricati inclusi nella classe IIIb4 potranno essere ammesse le sole opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In riferimento ai corsi d'acqua appartenenti al reticolo idrografico minore, anche qualora non evidenziati sugli elaborati cartografici, per mero errore materiale o per la scala di rappresentazione utilizzata, dovrà essere in ogni caso adottata una fascia di inedificabilità di 10 metri per ogni sponda, salvo condizioni più restrittive dettate dalle specifiche verifiche idrauliche condotte in sede di progetto dell'intervento edilizio.

- 12.** Oltre a quanto già recepito al precedente articolo 54 quater – Opere relative ai corsi d'acqua, ai sensi della Circolare P.G.R. 08.05.1996 n. 7/LAP, restano altresì stabilite le seguenti prescrizioni:
  - §** non sono ammessi restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso; è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati;

- § dovrà essere garantita costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua naturali ed artificiali, pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti, verificando le sezioni di deflusso per i tratti di alveo intubati ed adeguando quelle insufficienti;
- § nell'ambito di interventi nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti, dovrà essere posta particolare attenzione alla regimazione delle acque superficiali, che andranno captate, regimate e convogliate in linee di impluvio naturali;
- § qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati, al fine di garantire - a breve e lungo termine - la stabilità dei pendii, verificata attraverso specifica relazione geologica;
- § non potranno essere ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda freatica;
- § il ricorso a particolari innalzamenti artificiali del piano di campagna, al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei manufatti in fenomeni di inondazione, potrà essere permesso solo qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso degli eventi di piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- § in riferimento al P.A.I., per gli ambiti di pericolosità inclusi nelle fasce fluviali e per l'area RME, si richiamano integralmente i disposti delle N.di A. dello stesso ed in particolare i disposti di cui all'art. 9 e all'art. 51.

**13.** Per quanto non espressamente indicato nel presente articolo, si fa riferimento ai contenuti della Circolare P.G.R. 08/05/1996 n. 7/LAP, della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP/96, del Piano Stralcio Fasce Fluviali (D.P.C.M. 24/07/1998) e del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico P.A.I. (B.U.R. n. 31 del 04/08/1999).

**14.** Le indagini specifiche dovranno fare riferimento al D.M. 11.03.1988 e alle s.m. e i., con particolare riferimento al D.M. 14.01.2008.

**Art. 60 – Ambiti territoriali assimilati alle zone territoriali omogenee.**

1. Ai sensi dei D.M. 2/4/68 n.1444 e per gli effetti dell'art. 17 L. 68/67 n° 765, si stabilisce la seguente corrispondenza o assimilabilità con gli ambiti del presente PRG:

a) zone omogenee A - assimilate a:

- nuclei di antica formazione CS (art.25);

b) zone omogenee B - assimilate a:

- nuclei residenziali esterni NR (art. 25);
- nuclei residenziali in zona agricola NA (art. 26);
- aree residenziali esistenti urbanisticamente consolidate RC (art. 27);
- aree residenziali esistenti, di completamento e di integrazione RI (art. 28);
- aree residenziali per interventi di edilizia pubblica a capacità esaurita RP (art. 30);
- aree per impianti industriali che si confermano nella loro ubicazione IPC (art. 31);
- aree di trasformazione per impianti industriali da rilocalizzare IPT (art. 32);
- aree per impianti artigianali che si confermano nella loro ubicazione IAC (art. 34);
- aree per attività commerciali e terziarie esistenti TCE (art. 36);
- aree di trasformazione urbanistica per attività polifunzionali integrate TU (art. 38)

c) zone omogenee C - assimilate a:

- aree residenziali di espansione RE (art. 29);

d) zone omogenee D - assimilate a:

- aree per impianti industriali di nuovo insediamento IPN (art.33);
- aree per impianti artigianali di nuovo insediamento IAN (art.35);
- aree per attività commerciali e terziarie di nuovo impianto TCN (art.37);

e) zone omogenee E - assimilate a:

- area di rispetto ambientale (art. 39);
- aree per attività agricole e silvo-pastorali (art. 40);

f) zone omogenee F - assimilate a :

- aree per attrezzature ferroviarie (art. 42);
- aree destinate a servizi Pubblici (art. 21);
- parco fluviale PF (art. 22);
- aree di interesse archeologico AA (art. 22 bis);
- aree per servizi di pubblica utilità (art. 23). Con esclusione delle aree a servizi localizzate nell'ambito delle zone urbanistiche assimilate a quelle di tipo A e di tipo B.

**Art. 61 – Scadenza di vincolo urbanistico**

1. La pubblica utilità non può essere legittimamente dichiarata per le aree destinate a servizi pubblici previsti dal PRG a seguito dell'inutile decorso del termine quinquennale stabilito dalla L. 1187/78, e non siano intervenuti gli strumenti urbanistici attuativi né sia stato pronunciato il decreto di esproprio.

## Titolo VIII

### NORMATIVA SPECIFICA SUL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA

#### Art. 62 – Riconoscimento delle zone di insediamento e riferimenti grafici

1. Ai sensi e per gli effetti del D.L. 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n. 563-13414 si riconoscono sul territorio di Cuorgnè i seguenti addensamenti e le seguenti localizzazioni, come perimetrati nella tavola di Piano n.12: "Perimetrazione degli ambiti di insediamento commerciale", in scala 1:5.000.

<b>Addensamento o Localizzazione</b>	<b>Descrizione</b>
<b>A1</b>	Centro storico
<b>A3</b>	Assi viari di: A3.a: Via Torino A3.b: Via Ivrea - Via XXV Maggio
<b>A4</b>	Assi viari di: A4.a: Corso Dante - Via Don Minzoni - Via San Giovanni Bosco A4.b: Località Pedaggio
<b>L1</b>	Via Brigate Partigiane TCE2
<b>L2</b>	Località Camporotondo TCN1 + TCN2 + TCE3

2. Gli assi viari riconosciuti come addensamenti A3 e A4 sono considerati per gli interi fronti destri e sinistri, con possibilità di estensione per una profondità laterale di 200 metri lungo l'intera via.

**Art. 63 – Tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo.**

1. Si definisce come vincolante, fatta salva ogni successiva modifica, la seguente tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo:

Tipologie	Superficie in metri quadrati	Addensamenti			Localizzazioni	
		A1	A3	A4	L1	L2
Vicinato	Fino a 250	Si	Si	Si	Si	Si
Medie AM 1	Da 251 a 400	Si	Si	Si	Si	No
Medie AM 2	Da 401 a 900	Si	Si	Si	Si	No
Medie AM 3	Da 901 a 1800	No	Si	No	Si	Si
Medie AM 4	Da 1801 a 2500	No	Si	No	Si	Si
Medie E 1	Da 251 a 400	Si	Si	Si	Si	Si
Medie E 2	Da 401 a 900	Si	Si	Si	Si	Si
Medie E 3	Da 901 a 1800	No	Si	No	Si	Si
Medie E 4	Da 1801 a 2500	No	No	No	No	Si
Medi CC	Da 251 a 2500	Si (*)	Si	No	Si	Si
Grandi M 1	Da 2501 a 4500	No	No	No	No	Si
Grandi M 2	Da 4501 a 7500	No	No	No	No	No
Grandi M 3	Da 7501 a 12000	No	No	No	No	No
Grandi M 4	> 12000	No	No	No	No	No
Grandi E 1	Da 2501 a 3500	No	Si	No	No	Si
Grandi E 2	Da 3501 a 4500	No	No	No	No	No
Grandi E 3	Da 4501 a 6000	No	No	No	No	No
Grandi E 4	> 6000	No	No	No	No	No
Grandi CC 1	Da 2501 a 6000	No	Si	No	No	Si
Grandi CC 2	Da 6001 a 12000	No	No	No	No	Si
Grandi CC 3	Da 12001 a 18000	No	No	No	No	No
Grandi CC 4	> 18000	No	No	No	No	No

Nota (\*): Sì per i soli centri commerciali naturali e sequenziali, ad esclusione dei centri commerciali classici.

**Art. 64 – Aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali.**

1. Le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato funzionali agli impianti commerciali, nell'ambito di ciascuna zona di insediamento commerciale, come riconosciute all'articolo ~~59~~ 49 del presente articolato, e perimetrare nella tavola n.12 di PRG "Perimetrazione degli ambiti di insediamento commerciale", saranno individuate e normate secondo le disposizioni contenute negli articoli precedenti e nelle altre leggi di settore **con particolare riferimento alle disposizioni dell'art. 25 della D.C.R. 29.10.99 n. 563-13414, come modificata dalla D.C.R. 23.12.03.**

**Art. 65 – Limiti a cui sottoporre il commercio nei centri storici e negli ambiti di interesse artistico e naturale.**

1. Per quanto attiene all'insediamento commerciale nell'ambito del centro storico e negli ambiti di interesse artistico e naturale, si rimanda alle norme di cui agli articoli 24 e 46 delle presenti norme, al rispetto del Piano del Colore e dell'Arredo Urbano.

**Art. 66 – Destinazioni d'uso.**

1. Ad integrazione di quanto previsto all'articolo 19 delle presenti norme, si prevede che l'individuazione della destinazione d'uso commerciale deve avvenire in sintonia con gli articoli 12, 13, 14, 16 e 24 della deliberazione del Consiglio Regionale 29/10/1999 n° 563-13414, oltre che con la tabella dell'articolo 63.

**Art. 67 – Standards minimi di parcheggio.**

1. Per quanto attiene allo standard minimo dei parcheggi pubblici, riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie di strutture distributive, si rimanda al rispetto dell'articolo 21 della L.R. 56/77 ed alla tabella di cui all'art. 25 della deliberazione del Consiglio Regionale 29/10/1999 n° 563-13414.

**Art. 68 – Verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità.**

1. Ai sensi e per gli effetti del D.L.vo 114/98, della L.R. 28/99 e della DCR n° 563-13414 articolo 27, gli interventi inerenti superfici di vendita superiori a mq 1800 sono subordinati alle verifiche di impatto ambientale e sulla viabilità; per le superfici inferiori le predette verifiche possono essere richieste se rilevate necessarie in sede di istruttoria di ogni singola domanda.
2. Gli studi di impatto dovranno debitamente considerare quanto previsto dall'art. 27 della precitata deliberazione di C.R.

**Art. 69 – Contestualità dei titoli.**

1. Per quanto attiene al rilascio delle autorizzazioni o delle concessioni edilizie e delle autorizzazioni commerciali sarà seguito il principio della contestualità e di quant'altro previsto all'articolo 28 della deliberazione del Consiglio Regionale n. 563-13414.
2. Il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita avviene in base ai criteri e alle procedure stabiliti con deliberazione del C.C. del 15/01/01 n. 4.

**Art. 70 – Disposizioni finali.**

1. Rispetto all'individuazione delle localizzazioni è fatta salva la possibilità di riconoscerne ulteriori qualora ricorrano le condizioni, in sede di istruttoria delle domande di autorizzazione per le medie e grandi strutture.
2. La presente costituisce integrazione formale e sostanziale anche agli strumenti attuativi del PRG adottati e approvati.
3. Per quanto non espressamente previsto si fa esplicito rinvio alle norme di settore.

## **Titolo IX**

### **PRESCRIZIONI E LIMITAZIONI PER L'ATTIVITA' URBANISTICO-EDILIZIA PER OPERE STRUTTURALI ED INFRASTRUTTURALI, SU TUTTO IL TERRITORIO COMUNALE, DERIVANTI DALLE VALUTAZIONI TECNICHE E DETERMINAZIONI DEI PARERI GEOLOGICI DELLE DIREZIONI REGIONALI DIFESA SUOLO, OPERE PUBBLICHE E DELL'A.R.P.A.**

#### **Art. 71 – Prescrizioni attuative di carattere generale, valide per l'intero territorio comunale**

1. Eventuali difformità, anche parziali, riscontrabili nella lettura ed interpretazione degli elaborati tecnico-prescrittivi del P.R.G.C., sia geologici che urbanistici, determinano in sede attuativa la prevalenza delle disposizioni più restrittive tra quelle individuabili in detti elaborati.

Le porzioni di aree oggetto di trasformazione edilizia ricadenti in classe geologica IIIa ed individuabili come tali nella carta di sintesi non possono essere utilizzate per l'edificazione; la relativa capacità edificatoria potrà essere trasferita sulla parte edificabile del lotto d'intervento nel rispetto di tutti i parametri di zona e previa verifica che l'intervento non comprometta il corretto assetto idrogeologico del sito oggetto di intervento e delle zone contermini.

## **Art. 72 – Prescrizioni disposte dai pareri della Direzione Regionale Difesa del Suolo**

1. Lungo l'asta del torrente Orco a monte del ponte del concentrico è vigente la perimetrazione P.A.I. di dissesto areale legato alla dinamica fluviale e torrentizia a pericolosità molto elevata (Ee); pertanto all'interno di detta area sono unicamente ammessi gli interventi di cui all'art. 9 delle NdA del P.A.I. detta norma è estesa a tutte le tipologie di dissesto presenti sul territorio comunale (esondazioni, frane e conoidi). In riferimento alla perimetrazione dell'area RME si richiamano le norme di cui al Titolo IV delle N. di A. del P.A.I..

Rispetto alla perimetrazione delle fasce fluviali di pericolosità, contenuta negli elaborati di piano, deve intendersi come prevalente, in caso di difformità, quella individuata nella cartografia del P.S.F.F. di cui al DPCM del 24.07.1998 ad eccezione delle due modifiche afferenti il torrente Orco (fascia A e fascia B entrambe in sponda destra) introdotte ex art. 27 comma 3 delle N. di A. del P.A.I..

Le norme d'uso dei suoli, vigenti all'interno delle fasce fluviali, sono quelle del titolo II° delle NdA del P.A.I. con particolare riguardo agli articoli 29, 30 e 39.

## **Art. 73 – Prescrizioni disposte dai pareri della Direzione Regionale Opere Pubbliche**

1. Il torrente Gallenca è stato individuato nell'Atlante dei Rischi Idraulici e Idrogeologici dell'Autorità di Bacino del fiume Po con pericolosità molto elevata. A seguito degli accertamenti e degli studi idraulici condotti è prevista per tutta l'asta torrentizia una fascia minima di rispetto pari a mt 30,00.

Per il torrente Bandono che costituisce il corso d'acqua più rilevante tra quelli esistenti in sx del torrente Orco gli studi effettuati hanno portato a determinare quale fascia di rispetto con vincolo di inedificabilità una fascia minima pari a mt 15,00 su tutta l'asta torrentizia.

Fermo restando i disposti di cui al precedente art. 43 – Aree e fasce di rispetto – punto 3 – fasce di rispetto per laghi, fiumi, torrenti e canali, per tutti i tracciati di canali scolmatori realizzati nell'ambito di interventi di sistemazione idraulica, del reticolo idrografico minore, anche nel caso di eventuale mancata rappresentazione grafica, è prevista una fascia minima di rispetto pari a mt 10,00.

Per i corsi d'acqua irrigui a portata costante rimane fissata la fascia minima pari a mt 5,00 così come individuata dalle Norme di Attuazione del P.A.I..

#### **Art. 74 – Prescrizioni disposte dai pareri dell’A.R.P.A.**

1. Come norma di carattere generale è stabilito il tassativo divieto di intubamento di rii e corsi d’acqua nonché la necessità di procedere in sede di interventi di nuova edificazione con l’esecuzione di idonee verifiche atte ad escludere che l’edificazione stessa produca effetti peggiorativi nei confronti dell’assetto idrogeologico delle aree limitrofe.

Si vedano in particolare i disposti contenuti al precedente art. 54 quater.

In qualunque punto del territorio comunale vale in ogni caso la norma più restrittiva tra quelle vigenti (comprese quelle contenute nel P.R.G.C. e nello studio idrogeologico di supporto allo stesso). Per quanto riguarda gli edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, non localizzabili in ambiti posti in classe I o II, si fa espresso riferimento alle norme contenute nel P.A.I. ed al punto 6.2 della NTE della Circ. 7/LAP.

La realizzazione di locali interrati è condizionata all’effettuazione di adeguate verifiche circa la reale soggiacenza della falda idrica nell’area interessata dall’intervento, al fine sia di individuare la quota minima al quale può essere realizzato il piano di calpestio mantenendo un adeguato franco da tale livello, sia di realizzare le varie parti dell’intervento in maniera adeguata.