

# **COMUNE DI SANDIGLIANO**

## **Nuovo piano regolatore Generale Comunale**

Legge regionale n°56 del 05.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni

### **NORME DI ATTUAZIONE aggiornate ed integrate**

**Elab.**

**PR.b**

**ELABORATO AGGIORNATO ALLA VARIANTE PARZIALE 3/2024**

**REDATTA DALL'ARCH. GIULIO CARTA E APPROVATA CON D.C.C. n° 18 del 26.07.2024**

DELIBERA DI APPROVAZIONE REGIONALE : n. 16-3204 del 30 dicembre 2011

## INDICE

### TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

#### CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.0 – Finalità	pag.5
Art. 1.1.1 - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano	pag.6
Art. 1.1.2 - Collegamento con i livelli di pianificazione territoriale	pag.6
Art. 1.1.3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia	pag.6
Art. 1.1.4 Tutela generale dell'ambiente	pag.7
Art. 1.1.5 - Elaborati costituenti il Piano	pag.8
Art. 1.1.6 - Funzione degli elaborati di piano e delle norme	pag.9

#### CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 1.2.1 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo	pag.10
Art. 1.2.2 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag.14
Art. 1.2.3 – Definizioni	pag.14

### TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.0.1 – Generalità	pag.16
-------------------------	--------

#### CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INSEDIAMENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 2.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag.17
--	--------

#### SPECIFICAZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Art. 2.1.2 - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCR)	pag.19
Art. 2.1.3 - Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - agricola (NCP)	pag.19
Art. 2.1.4 - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA)	pag.21

#### CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.2.1 - Ristrutturazione urbanistica (RU)	pag.23
Art. 2.2.2 - Completamento urbanistico (CU)	pag.23
Art. 2.2.3 - Nuovo impianto (NI)	pag.23

#### CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 2.3.1 - Modifica di destinazione d'uso degli edifici	pag.24
Art. 2.3.2 - Modifica di destinazione d'uso del suolo	pag.24
Art. 2.3.3 - Sistemazione del suolo e del luogo	pag.25
Art. 2.3.4 - Coltivazione di cave	pag.25
Art. 2.3.5 - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale	pag.25
Art. 2.3.6 - Recinzioni e muri di contenimento	pag.27

## TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 3.0.1 – Generalità pag.30

### CAPO 1° - USI PUBBLICI

Art. 3.1.1 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ( SP ) pag.31  
Art. 3.1.2 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale pag.34  
Art. 3.1.3. - Aree per impianti urbani pag.34  
Art. 3.1.4 - Aree per la viabilità pag.35  
Art. 3.1.5 - Definizione e classificazione delle strade pag.36  
Art. 3.1.6 - Prospetto della classificazione delle strade pag.37  
Art. 3.1.7 - interventi convenzionati ( permessi di costruire convenzionati) pag.38

### CAPO 2° - USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1 - Nuclei di antica formazione ( NAF ) pag.39  
Art. 3.2.2 - Aree edificate ( AER ) pag.42  
Art. 3.2.3 - Aree di completamento ( AC ) pag.44  
Art. 3.2.4 - Aree di espansione ( AE ) pag.45

### CAPO 3° - USI PRODUTTIVI

Art. 3.3.1 - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano ( IPC ) pag.46  
Art. 3.3.2 - Aree per nuovi impianti produttivi ( NIP ) pag.48  
Art. 3.3.3 - Aree artigianali ed industriali di riordino da attrezzare ( AR ) pag.49

### CAPO 4° - USI TERZIARI

Art. 3.4.0 - Generalità pag.51  
Art. 3.4.1 - Attrezzature commerciali e direzionali esistenti ( ICE ) pag.52  
Art. 3.4.2 - Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali ( NIC ) pag.53  
Art. 3.4.3 - Impianti esistenti di tipo alberghiero ( ITA ) pag.54  
Art. 3.4.4 - Impianti privati per il tempo libero ( IPTL ) pag.55  
Art. 3.4.5 - Attrezzature e servizi privati, di interesse collettivo ( ASP ) pag.56

### CAPO 5° - USI AGRICOLI

Art. 3.5.0 – Generalità pag.57  
Art. 3.5.1 - Aree agricole pag.58  
Art. 3.5.2 - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra – agricoli o abbandonati pag.60  
Art. 3.5.3 – Area aeroporto di Cerrione. pag.60

## TITOLO IV - VINCOLI

Art. 4.0.1 – Generalità pag.61

### CAPO 1° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI

Art. 4.1.1 - Natura dei vincoli pag.61

### CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

Art. 4.2.1 - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4) pag.61  
Art. 4.2.2 - Parchi privati, di valore ambientale (V5) pag.62  
Art. 4.2.3 - Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale pag.62

### CAPO 3° - VINCOLI LEGALI

Art. 4.3.1 - Richiamo alle leggi vigenti	pag.63
Art. 4.3.2 - Zone di rispetto cimiteriale	pag.63
Art. 4.3.3 - Fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci Stradali	pag.63
Art. 4.3.4 - Fascia di rispetto della ferrovia	pag.63
Art. 4.3.5 - Fascia di rispetto di elettrodotti di A. T.	pag.64
Art. 4.3.6 - Fascia di rispetto dei gasdotti	pag.64
Art. 4.3.7 - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua	pag.64
Art. 4.3.8 - Zone di rispetto alle risorse idriche	pag.64
Art. 4.3.9 - Fascia di rispetto dell'aeroporto	pag.65
Art. 4.3.10 – Aree vincolate a filtro	pag.65
Art. 4.3.11– Aree vincolate dalla carta di sintesi geologica	pag.65
Art. 4.3.12– Aree vincolate dalla FASCE DI RISPETTO PER AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.M. 09-05-2001	pag.65
Art. 4.3.13 – Area a qualsiasi destinazione d'uso ricadenti ad una distanza pari a metri 200 dalle aree destinate ad usi produttivi	pag.66

### TITOLO V - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5.0.1 – Generalità	pag.67
-------------------------	--------

### CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5.1.1 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	pag.67
Art. 5.1.2 - Strumenti urbanistici esecutivi	pag.68
Art. 5.1.3 - Intervento edilizio diretto	pag.69
Art. 5.1.4 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata	pag.69

Stralcio della relazione geologica / carta di sintesi, norme e prescrizioni geologico tecniche	pag.70
---	--------

## **TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO**

#### **Art. 1.1.0 - Finalità**

Il Piano Regolatore Generale Comunale, di cui le presenti norme di attuazione costituiscono parte integrante e sostanziale, ha lo scopo:

- di fornire uno strumento urbanistico generale al territorio comunale, per consentirne l'esercizio delle competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio;
- di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali assumendo come obiettivi :
  - a) un equilibrato rapporto tra residenze e servizi, finalizzato al soddisfacimento dei relativi fabbisogni pregressi e previsti, individuati a seguito di indagine analitica, con il massimo utilizzo del patrimonio edilizio, dei servizi sociali e delle attrezzature pubbliche e delle infrastrutture esistenti;
  - b) la difesa attiva del patrimonio agricolo, industriale ed artigianale, delle risorse naturali ed ambientali, dei beni culturali e del patrimonio storico-artistico;
- di assolvere alla funzione di strumento generale per la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati nel territorio.

Tali finalità vengono perseguite nel contesto delle leggi nazionali e regionali ed in conformità agli obiettivi delineati secondo le procedure di cui all'art. 15 della L.R. n. 70/91.

Il Piano Regolatore Generale Comunale verrà definito, negli articoli che seguono, con la sigla: P.R.G..

### **Art. 1.1.1 - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano**

Ai sensi della Legge n° 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni nonché ai sensi delle Legge Regionale n° 56 del 05/12/1977, con le modifiche ed integrazioni e del testo unico sull'edilizia, la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G. viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute negli elaborati grafici.

Le indicazioni del P.R.G. si estendono all'intero territorio comunale, ne disciplinano l'uso e la tutela sia mediante norme di attuazione sia mediante le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole del Piano.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio, di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n° 70/91.

Il P.R.G. è sottoposto a revisione periodica nei termini di legge e negli altri casi da essa previsti.

All'atto dell'approvazione degli strumenti di pianificazione di cui all'art.3 a), b), c) della L.R. 45/94. Il P.R.G.C. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali in esso indicate.

### **Art. 1.1.2 - Collegamento con i livelli di pianificazione territoriale**

Il P.R.G. ed i relativi strumenti urbanistici esecutivi assicurano il necessario collegamento fra il processo di pianificazione e gestione del territorio comunale e quello proprio del livello regionale e degli altri Comuni limitrofi.

### **Art. 1.1.3 - Trasformazione urbanistica ed edilizia**

Tutti gli interventi sul suolo, sulle costruzioni e manufatti esistenti, le innovazioni e trasformazioni dei siti, l'utilizzazione delle risorse naturali in genere, ad eccezione delle attività ed operazioni di coltura agricola e degli interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente costituiscono modifiche dell'ambiente che travalicano l'ambito delle decisioni personali e necessitano di un indirizzo e di un controllo da parte del Comune che, nel pubblico interesse, garantisce la validità funzionale e sociale della utilizzazione del territorio.

Pertanto ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, e modifica dei siti in genere, del territorio comunitario, prevista dal P.R.G. e dal relativo programma di attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata a permesso di costruire da parte del Comune o D.I.A.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione necessarie, a meno che esista l'impegno dei richiedenti il permesso di costruire a realizzarle, a loro cura e spese, secondo le prescrizioni del Comune.

#### **Art. 1.1.4 Tutela generale dell'ambiente**

L'ambiente, sia nel suo aspetto naturale che in quello derivato dalle successive trasformazioni storiche operate dall'uomo, è di interesse pubblico.

Il Comune ne cura la conservazione, lo sviluppo e l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione ed in generale di tutti gli utenti.

Pertanto qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi agli indirizzi sopra enunciati.

In particolare:

- Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la loro destinazione d'uso e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e di eventuali recinzioni.
- Nelle aree agricole esterne agli abitati è vietato, di norma, procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento, ad alterazione di corsi d'acqua e di sentieri. Tutte le tracce della presenza e dell'operosità dell'uomo, legate alla tradizione costruttiva e di lavoro dovranno essere salvaguardate; dovranno altresì essere adottati tutti i provvedimenti necessari al miglioramento dello stato idrogeologico del terreno.
- E' vietato dar corso a depositi di rifiuti di qualunque genere, compresi i depositi di rottami, e scaricare liquami di fognatura non depurati totalmente.
- Oltre a quanto specificamente espresso negli articoli delle presenti norme, tutti i segni e le testimonianze del lavoro dell'uomo e della sua cultura in coerenza formale con l'ambiente e di valore tradizionale, storico, documentario, e che sono espresse nelle tecniche costruttive, negli elementi di arredo urbano, nell'impianto urbanistico degli agglomerati, nella composizione degli edifici, andranno tutelati e valorizzati dal Comune e dai privati, nel caso in cui fossero interessati da interventi sia di modifica che di manutenzione.

#### **Art. 1.1.5 - Elaborati costituenti il Piano**

Compongono il P.R.G. i seguenti elaborati:

a) Fascicolo degli elaborati di progetto :

PR.1 - Rappresentazione sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni contermini - Planimetria in scala 1:25.000

PR.2 - Principali infrastrutture e suolo extraurbano: usi e vincoli – Planimetria in scala 1:5.000

PR.3a - Infrastrutture e suolo urbano: usi e vincolo - Planimetria in scala 1:2.000

PR.3b- Infrastrutture e suolo urbano: usi e vincolo - Planimetria in scala 1:2.000

PR.3c Infrastrutture e suolo urbano: usi e vincolo - Planimetria in scala 1:2.000

PR.4- territorio urbano ed extraurbano – addensamenti e localizzazioni Commerciali – Planimetria in scala 1:5.000

PR.5 - Vincoli idrogeologici - Planimetria in scala 1:5.000

- PR.6 - Nuclei di antica formazione in scala 1:1.000
- PR.7a- territorio urbano ed extraurbano –  
opere di urbanizzazione esistenti – illuminazione pubblica  
Planimetria in scala 1:5.000
- PR.7b- territorio urbano ed extraurbano – opere di urbanizzazione esistenti –  
Metanizzazione - Planimetria in scala 1:5.000
- PR.7c- territorio urbano ed extraurbano – opere di urbanizzazione esistenti –  
rete fognaria - Planimetria in scala 1:5.000
- PR.7d- territorio urbano ed extraurbano – opere di urbanizzazione esistenti –  
rete idrica potabile - Planimetria in scala 1:5.000
- PR.a - Relazione illustrativa
- PR.b - Norme di attuazione
- PR.c – Relazione di compatibilità ambientale
- PR.d - fascicolo delle osservazioni
- PR.e- territorio urbano ed extraurbano – osservazioni - Planimetria in scala 1:5.000  
- fascicolo di compatibilità acustica  
( composta da relazione e tavola n. 1bis /4827 – n.2 /4827 – n.3/4827 – n.4/4827 )  
- scheda di dimensionamento su modello regionale;

R.I.R. “area Ormezzano “

b) Fascicolo degli allegati tecnici ( tratto dal PRG Vigente approvato G.R.P. n° 11 - 24427 in data 28/04/1998 )

- AT.R - fascicolo delle schede di rilevamento
- AT.1 – rilevamento del patrimonio edilizio – planimetria in scala 1:2000 della numerazione degli edifici ;
- AT.2 – rilevamento del patrimonio edilizio – planimetria in scala 1:2000 del consumo del suolo e destinazione degli edifici ;

b) Fascicolo degli allegati geologici

- 1 Geo – relazione geologica
- 2 Geo – carta geologia e litotecnica 1:10000
- 3 Geo – carta dell'idrografia superficiale e delle opere idrauliche censite 1:5000
- 4 Geo – carta delle opere di regimazione idraulica 1:10000
- 5 Geo – carta geoidrologica 1:5000
- 6 Geo – carta geomorfologia e del dissesto ( alluvione del maggio 1998) 1:10000
- 7 Geo – carta della pericolosità geologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica 1:5000
- 8 Geo – documentazione fotografica

### **Art. 1.1.6 - Funzione degli elaborati di piano e delle norme**

Gli "elaborati di progetto", di cui all'articolo precedente, contengono le previsioni di piano; si specifica che:

- a) gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione;
- b) le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi previsti ed ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento, e precisano le modalità di attuazione e di gestione del piano;

Gli "allegati tecnici" hanno carattere descrittivo ed illustrativo.

## **CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI**

### **Art. 1.2.1 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo**

Si definiscono "parametri urbanistici" tutti quei parametri finalizzati a misurare il "carico urbanistico" sulle diverse aree del Piano, ossia gli abitanti e le attività, terziarie e produttive, insediati e/o insediabili, che determinano i relativi fabbisogni di opere di urbanizzazione e di servizi pubblici. Le densità d'uso del suolo debbono essere regolate con valori massimi da non superare; tuttavia, ai fini di un più razionale utilizzo delle previsioni insediative, talvolta si rende necessario stabilire anche delle soglie minime.

I parametri urbanistici sono essenzialmente quelli che consentono di stabilire l'edificabilità di ciascuna area di Piano, espressa in termini di superficie lorda di pavimento e/o di volume, nonché di superficie coperta, e precisamente:

#### Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
4. il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (vedi Sul), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative. Per quanto attiene i bassi fabbricati il calcolo dell'altezza è riportato all'art. 2.1.11

#### Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto. Relativamente ai bassi fabbricati vedi l'art. 2.1.11.

#### Numero dei piani della costruzione (Np)

1. numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili -compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani, sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccate perimetrali (definite dall'Hf, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

#### Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window, le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada.

#### Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

### Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai “bow window” ed alle verande; b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

a) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

b) ai porticati, ai “piloti”, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

c) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali il tutto nei limiti ripresi nell’articolo delle presenti N.T.A. “ fabbricati accessori”;

d) ai locali cantina, ( anche seminterrati ) , alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

e) ai cavedi.

### Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dalla S.u.I. al punto precedente, tutte le superfici non destinate al calpestio.

2. Le soglie di passaggio da un vano all’altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

### Volume della costruzione (V)

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

2. Per l’ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l’altezza di cui sopra è

quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 della Hf.

#### Superficie fondiaria (Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

#### Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], comprendente le superfici fondiarie (SF e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

#### Rapporto di copertura (Rc)

1. rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ( $Rc = Sc/Sf$ ): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

#### Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

#### Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m<sup>2</sup>]/[m<sup>2</sup>].

#### Indice di densità edilizia fondiaria (If)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $If = V / Sf$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m<sup>3</sup>] / [m<sup>2</sup>].

#### Indice di densità edilizia territoriale (It)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $I_t = V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^3]/[m^2]$ .

### **Art. 1.2.2 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi**

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o di superficie "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restando invece utilizzabili le eventuali quantità residue non sfruttate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volumi edificabili o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso nonché fra aree non con termini, ad eccezione delle zone agricole. Per quanto attiene le aree edificate residenziali ed i nuclei di antica formazione, sono ammessi modesti trasferimenti di volumetrie atti a rimuovere superfetazioni o piccoli fabbricati che siano di intralcio o pericolosi per la viabilità o fruizione di spazi pubblici. Tale intervento di demolizione con il recupero del volume demolito è ammesso unicamente mediante Permesso di costruire convenzionato ( nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi ) .

### **Art. 1.2.3 - Definizioni**

#### **Destinazione d'uso degli edifici**

- è quella indicata nella richiesta di permesso di costruire e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella indicata nella licenza edilizia, nella concessione o nel permesso di costruire ;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di piano e documentate da planimetrie catastali ;
- in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

### Edifici esistenti costituenti volume

- quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura;
- sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della Legge n° 1150/1942 e le costruzioni accessorie ( baracche, tettoie, depositi di attrezzi, autorimesse ) rilasciate con semplice autorizzazione.

### Unità immobiliare

- è la parte di una costruzione o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente ed autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

### Unità locale

- l'impianto (od il corpo di impianti) situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, miniera, ufficio, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

### Nucleo familiare

- è l'insieme di persone registrato presso l'anagrafe comunale; partecipano al nucleo familiare i conviventi.

### Abitante insediabile

- si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi edificabili in base al rapporto teorico di 1 abitante per ogni vano utile, ed attribuendo mediamente ad ogni vano un volume di 100 mc.

### Carico urbanistico

- è dato dal volume delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

### Locale abitabile

- nell'ambito della residenza, si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte dell'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona ai sensi del D.M. 5/7/1975;
- in ogni altro caso si definisce "locale abitabile" ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (laboratorio, ufficio, negozio, ecc.);
- ai sensi del D.M. 5/7/1975, l'altezza minima interna utile dei locali abitabili è fissata in 2,70 m, riducibile a 2,40 m per i corridoi, i disimpegno in genere, i bagni, i gabinetti ed i

ripostigli. Per i nuovi locali, destinati a soffitte o sottotetti l'altezza media non può essere inferiore a ml. 2.70 con un minimo assoluto di ml. 1,80; per i locali di servizio tale altezza media può essere ridotta a ml. 2,40.

#### Cortina edilizia

- è definita dalla sequenza "a schiera" di almeno tre edifici contigui.

#### Centri abitati e insediamenti previsti

- sono le parti di territorio comprese in un perimetro che delimiti i centri abitati e le aree di nuovo insediamento previste nei vari usi del suolo classificate al TITOLO III (con esclusione degli usi agricoli).

## **TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 2.0.1 - Generalità**

Per i tipi di intervento di cui al presente TITOLO sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo; in sintesi tutto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

Gli interventi in oggetto sono classificabili ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per i singoli edifici è esposta al successivo TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO -.

Una Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), composta secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, è chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti a permesso di costruire. Il rilascio dei permessi di costruire è regolato dalle vigenti leggi statali e regionali, che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti norme.

Ogni intervento fra quanti esposti al presente TITOLO può comportare la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio, con eventuale rimozione di edifici (o parte di essi), costruzioni, manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco o dal responsabile del servizio, sentita la C.I.E., in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

## **CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INSEDIAMENTO DI CARATTERE EDILIZIO**

### **Art. 2.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

1) Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

Manutenzione ordinaria;  
Manutenzione straordinaria;  
Restauro e di risanamento conservativo;  
Ristrutturazione edilizia;  
Costruzioni accessorie;  
nuove costruzione;

Gli interventi di natura urbanistica sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica - RU -) sono descritti al CAPO 2°.

Per quanto riguarda la definizione degli interventi, valgono le disposizioni contenute nel T.U. dell'edilizia ed in sub-ordine la circolare del Presidente della Giunta Regionale del 27.4.1984 n° 5/SG/URB.

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo ", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi

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

- d) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica;
- e) "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:
- e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);
  - e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
  - e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
  - e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
  - e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
  - e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
  - e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

2. Le definizioni di cui al comma 1 prevalgono sulle disposizioni degli strumenti urbanistici generali e dei regolamenti edilizi.

## **SPECIFICAZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO**

### **Art. 2.1.2- Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCR)**

Le nuove costruzioni di carattere residenziale sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o rese libere in conseguenza di demolizioni, in modo da configurare la formazione di un edificio totalmente nuovo.

Valgono le seguenti prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie:

- tipologia delle case uni - bifamiliare (villini, casette e simili): forme semplificate; di norma sono preferibili tetti a due o quattro falde con inclinazione media variabile fra il 30 % ed il 45 % e sono ammessi tetti piano; nel caso di installazione di pannelli solari, l' inclinazione delle falde deve essere connaturata all'installazione di tali apparati tecnologici; possono essere ammessi abbaini con caratteristiche conformi alla tradizione locale;
- tipologia delle case plurifamiliari (case condominiali e similari): forme semplificate, coerenti alla tecnica costruttiva adottata; sono ammesse le coperture piane senza sporto di gronda, oppure coperture a falde con pendenze analoghe a quelle degli edifici di antica formazione; tipi di copertura diversi sono ammessi nel caso di installazione di pannelli solari, nel qual caso la forma deve essere connaturata all'installazione di tali apparati;
- tutti i nuovi interventi edilizi a destinazione residenziale, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti, è fatto divieto di aggiungere elementi impropri compositivi all'architettura dei prospetti.

### **Art. 2.1.3 - Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - agricola (NCP)**

Le nuove costruzioni di carattere produttivo o terziario sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o in sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare la condizione di nuova costruzione.

Per tali interventi le modalità di attuazione ( mediante Permesso di Costruire con o senza Piano Esecutivo ) sono quelle dettate per le rispettive aree.

Circa i caratteri delle tipologie edilizie sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- di norma, forme semplificate, coerenti con la tecnica costruttiva adottata, con divieto di usare nei prospetti elementi decorativi impropri (archi, finestre non regolari, ecc.) e finiture contrastanti con la generalità degli edifici circostanti;
- per le attrezzature agricole, connesse ad edifici esistenti: tetto a doppia falda con manto a tegole di cotto , coerenti con la generalità degli edifici circostanti; per le attrezzature e gli edifici di nuovo impianto, per allevamenti industriali, può essere ammesso l'uso di strutture prefabbricate con copertura in fibrocemento; in tal caso devono essere impiegati materiali di tamponamento tradizionali, con linee architettoniche e coperture di forma e colore non contrastanti con l'ambiente, con l'obbligo di provvedere a schermature perimetrali a verde con alberi di alto fusto, di essenze tradizionalmente presenti nella zona (pioppi piramidali nelle aree piane, essenze resinose nelle aree collinari o montane);
- nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione non deve evidenziarsi per caratteri formali dal resto del fabbricato, e ciò sia quando è accorpato all'edificio principale sia quando ne è distinto;
- tutti i nuovi interventi edilizi, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

#### **Art. 2.1.4 - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA)**

Sono destinate a recepire esigenze e fabbisogni collaterali agli usi residenziali del suolo; si tratta quindi di costruzioni di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, ovvero autonome su lotto proprio, e principalmente destinate a:

- autorimesse
- laboratori familiari di pertinenza dell'abitazione e comunque non utilizzati per attività produttive
- depositi di attrezzi, materiali da giardino, legna ed altri materiali
- ricoveri per animali domestici o da cortile.

Per esse è richiesto il permesso di costruire e/o la Denuncia di inizio attività.

Le condizioni generali di ammissibilità (con le sole eccezioni indicate caso per caso nei successivi articoli) sono le seguenti:

- che, nei casi di costruzioni fuori terra addossate ad edifici esistenti, vengano impiegati forme e materiali in assonanza con essi, con il colmo del tetto parallelo al lato più lungo e con esclusione perciò dei prefabbricati in lamiera od in calcestruzzo od altri materiali incompatibili, sulle facce viste;
- che, nel caso di costruzioni completamente interrato, siano coperte da uno strato di terra vegetale dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso;

I parametri da rispettare sono i seguenti:

Q : rapporto massimo di copertura = pari a quello stabilito dalle norme delle singole aree di intervento

H : altezza massima = 2,50 mt. per coperture piane ;  
per coperture inclinate l'altezza massima di mt. 2,50 è da intendersi alla gronda ;

dc: distanza minima dai confini = 3,00 mt. salvo accordo tra confinanti per costruzioni sul confine, con facoltà dell'amministrazione di richiedere la registrazione e la trascrizione dell'atto che definisce tale accordo .

df: visuale libera minima

= 3,00 m

ds: distanza minima dai cigli di

strade pubbliche o di uso pubblico = 4,50 m all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti, Salvo il mantenimento degli allineamenti con fabbricati esistenti in aderenza

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare ad uso abitativo e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume né superficie utile lorda, ma solo superficie coperta (SC):

a) autorimesse

- limite dimensionale per cadauna = 25 mq di superficie netta

b) laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, ricoveri per animali domestici o da cortile, tettoie aperte aventi requisiti di stabilità e di durata, serre familiari

- limite dimensionale = 25 mq di superficie netta

nota - per i punti a) e b) - è possibile considerare le due pertinenze in modo unitario e costituenti un unico locale purchè non venga superata la sommatoria dei metri quadrati in franchigia ;

Non costituiscono inoltre volume quelle porzioni di fabbricato, aventi funzioni accessorie con altezza massima di mt. 2,50 a copertura piana , con le seguenti caratteristiche :

locali seminterrati con emergenza massima di ml. 1,00;

locali interrati ;

- i pannelli solari e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, sono ammesse sulle aree libere soltanto se collocate in modo da inserirsi nell'ambiente circostante; nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

## **CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO**

### **Art. 2.2.1 - Ristrutturazione urbanistica (RU)**

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

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente mediante gli interventi già descritti al CAPO 1°.

La ristrutturazione urbanistica è effettuabile solamente tramite gli strumenti esecutivi contemplati all'art. 5.1.2 seguente.

Per quanto riguarda i NAF valgono le limitazioni di cui al 4° comma, punto 4, lettera d) dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.- sempreché siano puntualmente indicati cartograficamente

### **Art. 2.2.2 - Completamento urbanistico (CU)**

"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate".  
(Art. 13, comma 3, lett. f - L.R. n °56/77)

Connaturato all'intervento edilizio sono: sia realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni, nonché degli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda agli articoli contenuti precedente nel CAPO 1°.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto (cfr. art. 5.1.3 seguente).

### **Art. 2.2.3 - Nuovo impianto (NI)**

"Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate". (Art. 13, comma 3, lett. g - L.R. n° 56/77)

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli di cui al CAPO 1° del presente TITOLO.

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi, ai sensi delle vigenti leggi, ed in base al successivo art. 5.1.5.

Connaturati all'intervento edilizio sono: sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo stesso.

### **CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO**

#### **Art. 2.3.1 - Modifica di destinazione d'uso degli edifici**

Un edificio subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che passa in tutto od in parte da una all'altra delle destinazioni del seguente elenco:

- uso residenziale
- uso residenziale rurale
- uso accessorio alla residenza
- uso per la produzione agricola
- uso per attività produttive artigianali ed industriali
- uso per attività turistiche - ricettive commerciali e direzionali
- uso per servizi sociali ed attrezzature pubbliche.

La modifica di destinazione d'uso può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile.

Si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle proprie ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione delle destinazioni in contrasto

Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre il permesso di costruire.

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree e di ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo d'intervento e riguarda sia lo stato di fatto che quello risultante dall'intervento stesso.

#### **Art. 2.3.2 - Modifica di destinazione d'uso del suolo**

Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere, manufatti, attività che vi si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (e con eccezione dell'avvicendamento delle colture) viene adibito ad attività ed usi diversi dai precedenti.

La modifica di destinazione d'uso è connaturata al permesso di costruire per gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico di cui ai CAPI 1° e 2° del presente TITOLO; negli altri casi la disciplina è istituita dagli Art. 48, 54, 55 della L.R. n° 56/77, nonché dall'Art. 56 della stessa Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione.

### **Art. 2.3.3 - Sistemazione del suolo e del luogo**

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente CAPO, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco (sentita la C.I.E.) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale esistenti.

### **Art. 2.3.4 - Coltivazione di cave**

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, nonché i piani di coltivazione e tutto quanto connesso ad una corretta tutela dell'ambiente sono disciplinati dalla Legge Regionale n° 69 del 22/11/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Le cave adibite all'estrazione di minerali di prima categoria (miniere) sono disciplinate dal Regio Decreto n° 1443 del 29 luglio 1927.

Gli interventi di coltivazione di cave in genere sono soggetti ad apposita concessione onerosa, ai sensi del DPR 380/01 Legge n° 10/77 ed all'art. 55 della L.R. n° 56/77.

Per le modificazioni del suolo e gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti ed al costo della sistemazione dei luoghi occorrente alla scadenza della concessione, determinati ai sensi degli Artt. 5 e 10 del L. n° 10/77.

### **Art. 2.3.5 - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale**

Vengono richiamati i seguenti aspetti della L.R. n° 32 del 2/11/1982:

E' vietato l'abbandono anche temporaneo di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico, privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che nei luoghi appositamente destinati dall'Amministrazione Comunale, convenientemente recintati e condotti secondo tecniche che evitino l'insorgere di pericoli e di inconvenienti diretti o indiretti per la salute pubblica, secondo le norme che regolano la materia; è vietato inoltre l'allestimento delle discariche lungo le aste fluviali entro 50 metri dalla zona demaniale.

Il comma precedente non si applica ai residui vegetali derivanti dalle operazioni agro - silvo - pastorali.

E' vietato parcheggiare veicoli nei prati, nelle zone boschive, in terreni agricoli; è vietato calpestare i prati destinati a sfalcio, nonché i terreni sottoposti a coltura anche se non cintati e segnalati, fatta salva la normativa della Legge Regionale n° 60 del 17 ottobre 1979.

Sono esclusi dal divieto di cui ai commi precedenti i mezzi impiegati nei lavori agro-silvo-pastorali, nelle opere idraulico- forestali, nelle operazioni di pronto soccorso, di vigilanza forestale, antincendio, di pubblica sicurezza, nonché i veicoli utilizzati per servizio pubblico.

La cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati, trasportati e commerciati.

Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali e di miglioramento fondiario e nel caso di opere edificatorie o di urbanizzazione nel rispetto delle norme vigenti.

La disciplina di cui al presente articolo non si applica ai terreni destinati a vivai.

### **Art. 2.3.6 - Recinzioni e muri di contenimento**

Sono previsti i seguenti casi:

a) recinzioni:

sono effettuabili, tramite permesso di costruire e/o D.I.A. su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al TITOLO IV;

I muri di recinzione, le recinzioni ad inferriate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 52 del regolamento edilizio.

Le recinzioni non devono ostacolare la visibilità o pregiudicare la sicurezza della circolazione; l'Autorità comunale, in sede di rilascio degli atti di assenso edilizio, può dettare condizioni particolari per conseguire tali finalità e per il migliore inserimento ambientale.

Le recinzioni di nuova costruzione tra le proprietà o verso spazi pubblici possono essere realizzate:

- a) a paramento chiuso in lastre prefabbricate o muro pieno per un'altezza massima di m. 2,20;
- b) di tipo aperto o semiaperto su muretto o cordolo di altezza massima di cm.50 sovrastato da cancellate, o siepi per un'altezza massima complessiva di m.2,20;
- c) con siepi mantenute ad una altezza massima di m. 2,20;
- d) con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a m.2,50, oppure con muretto avente altezza massima di cm. 30 e soprastante rete metallica il tutto per mt. 2,50;
- e) del tipo rurale in legno a staccionata;

Nelle zone residenziali in fregio alle vie ed agli spazi pubblici o nelle aree commerciali/produttive devono essere realizzate del tipo b) o c); nella parte residua

possono essere realizzate di tipo a); nelle zone agricole possono essere realizzate di tipo c),d),e);

Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva.

I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono : cls , mattoni intonacati, mattoni pieni facciavista, muratura con rivestimento in pietra, cotto;

I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono : cls, ferro , alluminio, legno, materiale plastico ( nelle aree residenziali di PRG sono escluse le cancellate in cls prefabbricato )

Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b) e d) di cui al comma 3, con altezza massima di mt. 1,20 calcolata dalla linea di spiccato dei muri medesimi. (Si precisa che l'altezza massima comunque non deve superare l'altezza di mt. 2,70 del fondo più basso)

I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a m 3,00 ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili devono arretrarsi di mt. 4,50 dal ciglio stradale, solo in casi particolari, ove sia dimostrata l'impossibilità di tale arretramento, è ammessa la soluzione "in allineamento" con l'obbligo di motorizzazione dell'apertura; gli stessi cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano a quanto previsto dall'art. 47 del regolamento edilizio

Eventuali apparecchiature videocitofoniche e di apertura elettrica o telecomandata e motorizzata dei cancelli devono essere opportunamente protette ed inserite armonicamente nel contesto della struttura; per i cancelli a movimento motorizzato protetto da fotocellule devono essere adottati i dispositivi di segnalazione atti a garantire la sicurezza degli utenti.

La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali.

- nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difforme dalle presenti norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste, quando ne costituisca un tratto minoritario, salvo casi particolari la cui determinazione è demandata alla C.I.E.;

- nell'ambito di nuclei di antica formazione non sono ammesse recinzioni nelle aree che risultino, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni consortili o comunque di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni del tipo a cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da muri in muratura o preferibilmente in pietra a vista non più alti di 1,80 m, e su specifico giudizio di compatibilità da parte della C.I.E.;

Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede a cura del proprietario frontista; l'impegno da sottoscrivere è connaturato alla richiesta di permesso di costruire e/o presentazione di D.I.A. per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

b) muri di contenimento:

1. I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 1,50 m, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a m. 1,50 è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

Per i muri di sostegno disposti lungo le sedi stradali valgono le prescrizioni delle leggi vigenti e dei loro regolamenti di esecuzione e di attuazione; in ogni caso, al piede dei muri che si affacciano su spazi pubblici deve essere prevista una canalina di raccolta delle acque di scorrimento superficiali e di quelle provenienti dalle aperture di drenaggio ricavate nei muri stessi, che devono essere convogliate alla rete di smaltimento.

I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in pietra o mattoni faccia-vista, manufatti in cls con inserti di piante coprenti;

Per i muri di sostegno isolati, l'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può richiedere l'uso dello stesso materiale di rifinitura dell'edificio realizzato sulla proprietà o l'uso del materiale tradizionale prevalente in altri muri della zona o il materiale ritenuto più opportuno per l'armonico inserimento nell'ambiente naturale.

L'Autorità comunale, sentita la Commissione Edilizia, può condizionare il rilascio del provvedimento di assenso necessario per la realizzazione dei muri di sostegno all'adozione di specifiche soluzioni progettuali motivate da ragioni di sicurezza e/o di tutela dell'ambiente: può altresì imporre il mascheramento di detti muri con arbusti, alberate o, comunque, con l'impiego di vegetazione.

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; è vietata la sostituzione dei suddetti muri o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato, purché la parte esterna visibile abbia comunque l'aspetto del muro a secco;

- nel caso della nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso materiale e tipo di lavorazione;

- l'allineamento lungo le strade deve coincidere con quello prescritto per le recinzioni.

## **TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO**

### **Art. 3.0.1 - Generalità**

Per "usi del suolo" si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia cui il territorio comunale è preordinato dal piano.

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo, a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi, ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al precedente TITOLO II.

Le principali classi d'uso del suolo fissate dal piano sono le seguenti:

- usi pubblici
- usi privati residenziali - produttivi - terziari - agricoli;

ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d'uso, esposte negli articoli seguenti.

In tutte le destinazioni d'uso del suolo ad una distanza pari a metri 200 dalle aree destinate ad usi produttivi per ogni intervento edilizio , oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in materia e fatte salve le speciali prescrizioni , concessioni, convenzioni e autorizzazioni previste nelle leggi e regolamenti, dovrà altresì essere presentata un'impegnativa che attesti la compatibilità ambientale e territoriale del nuovo insediamento con le destinazioni d'uso previste secondo i criteri definiti dal DM 9 maggio 2001 Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante e nelle linee guida regionali approvate con DGR 17-377 del 26/07/2010 .

## CAPO 1° - USI PUBBLICI

### **Art. 3.1.1 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale ( SP )**

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche ( SP ), nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. n° 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati del piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tale aree SP possono essere realizzati dall'Ente Pubblico, dietro approvazione del Comune, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, attrezzature di uso pubblico del tipo indicato nelle planimetrie di P.R.G., tramite concessione di diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività, e la cessione gratuita dell'immobile al Comune allo scadere della convenzione.

Le destinazioni specifiche previste sono:

#### **a) servizi per gli insediamenti residenziali:**

- aree con attrezzature per l'istruzione ( asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo ) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate da leggi e decreti in materia;

- aree per attrezzature di interesse comune ( religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative ) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore a ½ della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a 13,50 ml. ( salvo strutture eccezionali e limitate ), la distanza dai confini pari all'altezza, con un minimo di 5,00 ml. ; nei NAF sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con una altezza massima di 10,50 ml.;

- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi e per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo come nel caso precedente, per gli interventi edilizi quali chioschi, spogliatoi, palestre, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, è prescritto un indice di utilizzazione territoriale massimo ( UT ) di 0,50 mq./mq. e fondiario ( UF ) di 1,00 mq./mq. con una altezza massima di 7,50 ml. Ed una distanza minima dai confini di 10,00 ml.;

- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti - macchina in superficie, o all'installazione di autorimesse collettive; a queste ultime è da applicare la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune.

**” nell'area ad uso pubblico posta a ridosso della via Gramsci occupata dal centro anziani, sul tipo di intervento “ restauro conservativo “, nell'ambito di adeguamenti e/o miglioramenti del centro anziani è consentito un ampliamento del**

**fabbricato sui lati interni al cortile previo parere della soprintendenza beni architettonici ; “**

**b) servizi per gli insediamenti produttivi**

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non potrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;

- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto degli interventi, calcolata in base al rapporto massimo di copertura stabilito dal piano;

- le aree occorrenti sono di norma individuate cartograficamente; la loro localizzazione riveste carattere indicativo preferenziale; tuttavia possono essere reperite in adiacenza ( ma accorpate ) al lotto di competenza oppure anche nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal piano per le attrezzature in oggetto, ad una distanza minima di 200,00 ml.;

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune fra quelle indicate all'Art. 21 , comma 1 , punto 2 - L.R. n° 56/77. Su dette aree sono ammesse solo opere accessorie all'attività quali : cabine enel, telecom, gas, recinzioni precarie realizzate con cordolo in cls h. 30 cm. e soprastante rete metallica o inferriata aperta ( h. max complessiva mt. 2,20 ), il tutto previa stipula di convenzione con il comune , registrata e trascritta . In tale convenzione dovrà essere dichiarato l'impegno a rimuovere detti manufatti , da parte del richiedente e senza oneri per il Comune , nel caso necessitasse l'utilizzo dell'area per pubblica utilità ;

- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.

**c) servizi per gli insediamenti direzionali e commerciali:**

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;

- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;

- le aree occorrenti debbono essere reperite nell'ambito del lotto di competenza dell'insediamento.

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune fra quelle indicate all'Art. 21 , comma 1 , punto 3 - L.R. n° 56/77. Su dette aree sono ammesse solo opere accessorie all'attività quali : cabine enel, telecom, gas, recinzioni precarie realizzate con cordolo in cls h. 30 cm. e soprastante rete metallica o inferriata aperta ( h. max complessiva mt. 2,20 ), il tutto previa stipula di convenzione con il comune , registrata e trascritta. In tale convenzione dovrà essere dichiarato l'impegno a rimuovere detti manufatti , da parte del

richiedente e senza oneri per il Comune , nel caso necessitasse l'utilizzo dell'area per pubblica utilità ;

- negli interventi sul patrimonio edilizio esistente ( NAF ed AER ) dette aree potranno essere oggetto di monetizzazione, nell'ambito di apposita convenzione o di altro idoneo provvedimento amministrativo.

- sono comunque richiamate le norme di cui all'art.26 della L.R. 56/77 e s.m.i.

per le attività commerciali al dettaglio con una superficie di vendita superiore a 150 mq (corrispondente al vicinato ) la dotazione degli standards deve tenere conto, oltre ai parametri sopra esposti, anche dei parametri di cui all'art. Art. 25 " Fabbisogno di parcheggi e standard relativi ad insediamenti commerciali e ad altre attività presenti nell'area " della DCR 24/3/2006 n. 59-10831, così come riepilogati nella seguente tabella:

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35+0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60+0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140+0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245+0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
<u>M-SE2-3-4</u>	401-2500	$N = 0,045xS$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40+0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	<u>FINO A 18000</u>	$NCC = (N+N')x1,5$ (***)
G-CC4	<u>OLTRE 18000</u>	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.  
(\*\*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.  
(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.  
N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

### **Art. 3.1.2 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale**

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standard di cui all'Art. 22 della Legge Regionale n° 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati del piano, ove previste.

Le destinazioni specifiche previste sono:

#### **a) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:**

dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi del settore; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli edifici non superiore a 10,50 ml. Purché risulti una distanza dagli edifici circostanti pari almeno all'altezza della costruzione;

#### **b) aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali:**

dove è ammesso l'intervento pubblico, ovvero di enti ed associazioni di interesse pubblico o di singoli privati, alle condizioni dettate al precedente art. 3.1.1, per la realizzazione di infrastrutture di servizio alla utilizzazione pubblica delle aree in oggetto. Tali interventi saranno comunque ammissibili solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto generale di sistemazione dell'area considerata.

### **Art. 3.1.3. - Aree per impianti urbani**

Si tratta di aree destinate o destinabili ad impianti cimiteriali. A pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da Enti pubblici ( ENEL, TELECOM Italia, SNAM, ecc. )

- il piano non individua nuove aree, oltre a quelle già esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze d'intervento le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, con specifica variante di P.R.G.C. e con l'individuazione della relativa fascia di rispetto ove occorrente;

- per quanto riguarda gli impianti privati per la depurazione di acque reflue di proprietà o al servizio di singole aziende industriali esistenti, gli stessi potranno essere rilocalizzati rispetto allo stato di fatto registrato dal piano, ma il loro spostamento e/o nuova costruzione dovrà rispettare le norme della Legge 319/76 ed ottenere il preventivo parere favorevole dell'U.S.L. di competenza, per quanto riguarda la distanza e le modalità attuative delle fasce di rispetto previste dalla Legge. In ogni caso l'impianto di depurazione, nonché la relativa fascia di rispetto dovranno essere contenute di norma all'interno della proprietà dell'azienda; producendo atto pubblico regolarmente registrato e trascritto qualora vi vengano asservite altre aree limitrofe, non di proprietà dell'azienda stessa;

- per le opere di urbanizzazione primaria ed indotta, di cui alla L.R.56/77 e successive modificazioni, potranno essere realizzate anche su aree senza specifiche destinazione d'uso a servizi pubblici e/o tecnologici, prescindendo dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. ad eccezione delle distanze dai confini di proprietà e dalle strade.

#### **Art. 3.1.4 - Aree per la viabilità**

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione assunta dal Nuovo Codice della Strada ( D.L. 30.04.1992 n. 285 - D.P.R. 16.12.1992 n.495 - D.P.R. 26.04.1993 n.147 ).

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione, secondo il prospetto in calce al presente articolo.

La planimetria del P.R.G. individua e classifica le strade di tipo C; tutte le altre strade si intendono appartenenti alla classificazione di strada F , per quanto attiene la tipologia F' si intendono quelle catastalmente denominate " vicinali "

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire variazioni non sostanziali in sede di progetto esecutivo, senza che tali variazioni comportino variante al piano, purché contenute nelle fasce di rispetto; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno essere acquistate dall'Ente Pubblico; esse sono comunque inedificabili.

All'interno dei centri abitati e degli insediamenti ad essi contigui, gli allineamenti per l'edificazione potranno adeguarsi agli allineamenti preponderanti in atto nelle parti edificate.

### **Art. 3.1.5 Definizione e classificazione delle strade.**

1) Ai fini dell'applicazione delle Norme del Nuovo Codice della Strada si definisce " Strada " l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

2) le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade
- B - Strade extraurbane principali
- C - Strade extraurbane secondarie
- D - Strade urbane di scorrimento
- E - Strade urbane di quartiere
- F - Strade locali

3) Le strade di cui al comma 2) devono avere le seguenti caratteristiche minime:

**A - AUTOSTRADA** : Strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuali banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsia di decelerazione e accelerazione.

**B - STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE**: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchine pavimentate priva di intersezioni a raso con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; riservata per taluni categorie di veicoli a motore; per le eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsia di decelerazione e accelerazione.

**C - STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA** : strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

**D - STRADA URBANA DI SCORRIMENTO** : strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchine pavimentate e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

**E - STRADA URBANA DI QUARTIERE**: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

**F - STRADA LOCALE** : strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1 , non facente parte degli altri tipi di strade.

4) E' denominata " strada di servizio " la strada affiancata ad una strada principale ( autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento ) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principali e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

5) Riguardo al loro uso e funzionalità ai fini della circolazione, nonché per le esigenze di carattere amministrativo, le strade, come classificate ai sensi del comma 2), si distinguono in strade " Statali ", " Regionali ", " Provinciali "; e " Comunali ", secondo le indicazioni che seguono. Enti proprietari delle dette strade sono rispettivamente lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune . Per le strade destinate esclusivamente al traffico militare e denominate "strade militari", l'ente proprietario è considerato il Comando della Regione Militare Territoriale.

6) Le strade extraurbane di cui al comma 2) lettere “B” e “C” si distinguono in :

A - Statali, quando : a)costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale ; b) congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi; c) congiungono tra loro i capoluoghi di Regione ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti fra le Strade Statali; d) allacciano alla rete delle Strade Statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica; e) servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l’economia di vaste zone del territorio nazionale.

B - Regionali, quando allacciano i Capoluoghi di Provincia della stessa Regione tra loro o con il Capoluogo di Regione, ovvero allacciano i capoluoghi di provincia od i comuni con la rete stradale se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

C - Provinciale, quando allacciano al Capoluogo di Provincia , capoluoghi dei singoli Comuni della singola Provincia, o più capoluoghi di Comuni tra loro ovvero quando allacciano la rete statale o regionale i Capoluoghi di Comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale , commerciale , agricolo, turistico e climatico.

7) Le strade urbane di cui al comma 2) , lettera D,E,F, sono sempre comunali quando siano situate all’interno di centri abitati, eccettuati i tratti interni di Strade Statali, Regionali o Provinciali, che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a 10.000 abitanti. Sono Comunali anche le strade che congiungono il capoluogo del Comune con le sue frazioni, o le frazioni tra loro, ovvero che congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del Nuovo Codice , le Strade Vicinali sono assimilate alle Strade Comunali.

### **Art. 3.1.6 Prospetto della classificazione delle strade.**

Per quanto attiene in territorio comunale di Sandigliano sono state individuate tre tipologie di strade “ C” – “F” – “F’ ” . Per tali tipologie sono state di seguito riportate le relative fasce di rispetto:

Classif. Strade ex D.L. 285/92 e s.m.i.	Larghezza totale delle strade			Valori di arretramento dal confine della viabilità esistente o di progetto ( in caso di sovrapposizione tra viabilità esistente e viabilità in progetto si prenda in considerazione il confine più esterno tra le due viabilità ( inteso come più sfavorevole per il proponente l’edificazione )				
	Larghezza minima della carreggiata	Numero delle corsie	Larghezza minima della banchina o marciapiede	All’interno del centro abitato		All’esterno del centro abitato		
				Per le recinzioni	Per la edificazione	Per le recinzioni	Per la edificazione	
							Nei casi “A”	Nei casi “B”
C	7,50	2	1,50	1,50	7,50 o //	3,00	10,00	30,00
F	3,00	1 o 2	0,50	1,50	5,50	3,00	5,50	20,00
F’	3,00	1 o 2	0,50	1,50	5,50	3,00	5,50	10,00

“A” - in aree edificabili (esistenti e/ di nuovo impianto - residenziali, produttive, terziarie ) soggette ad attuazione diretta o a S.U.E;

“B” - tutti gli altri casi;

// - allineamento coincidente con l’esistente

Le aree di arretramento delle recinzione dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede a cura del proprietario frontista; l’impegno da sottoscrivere è connaturato alla richiesta di permesso di costruire e/o presentazione di D.I.A. per l’esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

**Art. 3.1.7 . interventi convenzionati sulle aree ad USO PUBBLICO e nelle aree residenziali di completamento ( PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI )**

Gli interventi sotto riportati, ancorché concordati con l'Amministrazione Comunale sono unicamente contenuti in permessi di costruire convenzionati.

1 - Nelle aree per usi pubblici del presente CAPO 1 i privati possono realizzare , dietro approvazione ( con il permesso di costruire ) del Comune, attrezzature di uso pubblico od urbanizzazioni, tramite stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività, e la cessione gratuita dell'opera al Comune allo scadere della convenzione.

2 – Nelle aree residenziali di Completamento con obbligo di convenzione le opere di urbanizzazione primaria ed indotta, di cui alla L.R.56/77 e successive modificazioni, dovranno essere realizzate con le modalità di cui al comma precedente:

- su aree a destinazione specifica SP poste a ridosso delle aree edificabili stesse ;
- su aree senza specifiche destinazione d'uso a servizi pubblici ma ritenute , dall'amministrazione comunale, idonee ad ospitare opere e/o servizi di carattere pubblico;

3 – in tutte le altre aree edificabili di nuovo impianto ( residenziali, produttive, terziarie ) le opere di urbanizzazione primaria ed indotta, di cui alla L.R.56/77 e successive modificazioni, potranno essere realizzate con le modalità di cui al primo comma :

- su aree a destinazione specifica SP poste a ridosso delle aree edificabili stesse ;
- su aree senza specifiche destinazione d'uso a servizi pubblici ma ritenute , dall'amministrazione comunale, idonee ad ospitare opere e/o servizi di carattere pubblico;

## CAPO 2° - USI RESIDENZIALI

### Art. 3.2.1 - Nuclei di antica formazione ( NAF )

#### 1) Definizione:

Agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico - artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme.

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essa, l'individuazione puntuale degli edifici di elevato valore storico - ambientale e quelli di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

Tali edifici sono classificati " Beni culturali ambientali ", ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e perciò risultano assoggettati agli interventi di tipo RC1 e/ o RC2.

Obiettivo del piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico - ambientali e delle testimonianze culturali tradizionali.

#### 2) Destinazione d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.a) Destinazione proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali ( autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa ecc. ), i servizi sociali e le attrezzature, pubbliche o private, di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio ( all'interno degli addensamenti A1, A4 e localizzazioni L2 : commercio al dettaglio come da tabelle di compatibilità contenute nei criteri commerciali approvati con D.C. n.16 del 05.03.2007 – nel resto del territorio : commercio di vicinato ) , gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

2.b) Destinazioni ammesse, se non nocive o moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio che si possa svolgere anche in unità immobiliari di carattere residenziale.

2.c) Destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie utile lorda e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto. Per le attività esistenti riscontrate nocive o moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico ( o di Tecnico incaricato ) e dell'Unità Sanitaria Locale, il comune emetterà l'ordinanza per l'esecuzione, entro un congruo periodo di tempo, gli interventi atti ad eliminare le cause di nocività e molestia.

### 3) Tipi di intervento ammessi:

Manutenzione ordinaria;  
Manutenzione straordinaria;  
Restauro e di risanamento conservativo;  
Ristrutturazione edilizia ad esclusione della demolizione e ricostruzione ;  
Costruzioni accessorie;

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1 con particolare riferimento al comma 4; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 2.1.1.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso ai fini residenziali dei volumi esistenti ( rustici o di altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali od isolati ); gli interventi devono consistere unicamente nel restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico. Si rimanda all'art. 2.3.1 per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

### 4) Modalità di intervento:

- il permesso di costruire
- la Denuncia di inizio attività;
- strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge Regionale 56/77 e s.m.
- permesso di costruire convenzionato

### 5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente ;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

### 6) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, escluso le costruzioni accessorie;
- ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme compositive, elementi costruttivi, tipi di lavorazione e di materiali aderenti alla tradizione locale;
- le costruzioni accessorie sono ammesse se ricavate nel contesto degli edifici esistenti, secondo i criteri prescritti al precedente art. 2.1.4, i cui parametri sono da osservare soltanto per quanto attiene l'altezza ( H ), in tutti i casi, e la distanza del ciglio stradale ( DS ) nei casi in cui non siano ricavate nel contesto degli edifici esistenti; per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile;

- in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al rischio relativo all'immissione dei veicoli sulla strada, il Sindaco potrà imporre l'arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la concessione;
- per gli interventi su immobili ricadenti in queste aree, il richiedente il permesso di costruire dovrà presentare, oltre che i disegni di progetto in scala adeguata, con relazione sui materiali esterni che si intendono usare e sulle modalità del loro impiego, anche un rilievo quotato sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto, corredato da una serie di fotografie che documentino esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio interessato dall'intervento e dell'ambiente circostante allo stesso;
- per gli edifici che non presentino condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino necessarie per eliminare gli inconvenienti rilevati;
- sono ammesse le modifiche all'attuale destinazione d'uso per quegli edifici non di abitazione per i quali il P.R.G. ammette interventi di Restauro e di risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia delle presenti norme;
- tutti i tipi di intervento previsti, oltre a perseguire lo scopo di migliorare le qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originali ed il recupero di quelli compresi o impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio, compresa la sistemazione di parchi, giardini, e spazi liberi facenti parte dell'unità immobiliare assoggettata all'intervento;
- in particolare andranno recuperati e valorizzati con procedimento di restauro rigoroso i seguenti elementi decorativi ed i tipi costruttivi:
  - \* stipiti ed architravi datati o anche solo lavorati, in aperture esterne;
  - \* affreschi, meridiane, stemmi, fasce e riquadrature delle aperture esterne;
  - \* volte e sottopassi stradali;
  - \* loggiati ad arco ed architravi, che potranno solo essere chiusi da serramenti a scomparsa;
  - \* tetti con manto di copertura in tegole di cotto ;
  - \* comignoli dei tetti di antica fattura;
  - \* tutti quegli elementi di arredo urbano, quali fontane, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in blocchi di pietra, scalinate e strade pedonali in pietra a massello ed in ciottoli, lavatoi pubblici, binari ( trottoiri ) in pietra delle strade ;
  - \* tutti quegli elementi che costituiscono una testimonianza originale della tradizione costruttiva e decorativa locale.
- All'interno delle zone di recupero, laddove individuate dal PRGC, il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'approvazione del Piano di Recupero ( P.R.). Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione del Piano di Recupero, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria .
- E' fatto divieto di utilizzare materiali prefabbricati in cemento o altre strutture in contrasto formale con i caratteri dell'ambiente circostante.
- In caso di interventi a destinazione commerciale , ricadenti in addensamento A1, si prescrive che gli stessi siano rispettosi di tutti i vincoli riportati ai punti sopra elencati e dovranno adattarsi al "contenitore" e non viceversa.

- La tavola grafica PR6 ( scala 1:1000) individua gli interventi sull'edificato esistente in particolare il restauro rigoroso e conservativo. Per quanto attiene la ristrutturazione edilizia si intende quanto espresso all'art. 2.1.1 ad esclusione della demolizione e ricostruzione .

### **Art. 3.2.2 - Aree edificate ( AER )**

#### 1) Definizione:

Parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione, dotati totalmente o parzialmente di infrastrutture che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, ne presentano valori ambientali da salvaguardare; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri ed alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il piano si pone l'obbiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli altri edifici prevede interventi di ristrutturazione edilizia e urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici addizionali.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.a) Destinazione proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali ( autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature, pubbliche e private, di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio ( all'interno degli addensamenti A1, A4 e localizzazioni L2 : commercio al dettaglio come da tabelle di compatibilità contenute nei criteri commerciali approvati con D.C. n.16 del 05.03.2007 – nel resto del territorio : commercio di vicinato ), gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

2.b) Destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

2.c) Destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.I.E. e l'Unità Sanitaria Locale.

#### 3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Costruzioni accessorie;
- Ristrutturazione urbanistica

Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al comma 4 dell'art. 2.0.1.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso per la residenza, di fabbricati già adibiti ad altro uso, purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1 per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

Per tipologia costruttiva, materiali usati, caratteristiche di finitura, le nuove strutture dovranno armonizzarsi con l'edificio principale e con le costruzioni limitrofe di migliore qualità formali. Il tetto dovrà essere a falde inclinate con copertura in tegole curve od omogenea a quella dell'edificio principale.

#### 4) Modalità di intervento:

- il permesso di costruire
- la Denuncia di inizio attività;
- strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge Regionale 56/77 e s.m.
- permesso di costruire convenzionato

#### 5) Parametri:

5.a) Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi ( da concedere per una sola volta ) pari al 20% del volume residenziale esistente nel rispetto dei seguenti parametri:

- IF: indice di densità fondiaria massima = 2 mc/mq
- Q: rapporto di copertura massimo = 40%
- H: altezza massima = 10,50 m o pari all'esistente
- df: visuale libera minima = 10,00 m,
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 m oppure distanze inferiori ,  
mediante accordo registrato e  
trascritto tra le parti confinanti.

In carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

### **Art. 3.2.3 - Aree di completamento ( AC )**

#### 1) Definizione:

Aree di norma non edificate inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione della loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge. Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano. Ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2.a) Destinazione proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali ( autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature, pubbliche e private, di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

2.b) Destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto di servizio alla residenza, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

#### 3) Tipi di intervento:

Nuova costruzione;  
Costruzioni accessorie;

#### 4) Modalità di intervento:

- permesso di costruire
- Denuncia di inizio attività;
- strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge Regionale 56/77 e s.m.
- permesso di costruire convenzionato

#### 5) Parametri:

l'edificazione dovrà avvenire , con intervento edilizio diretto nel rispetto dei seguenti parametri:

- IF: indice di densità fondiaria massima = 0,40 mc/mq
- H: altezza massima fuori terra = 9,50 m
- df: visuale libera = 10,00 m
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 m o nulla, mediante accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti aderenza

6) l'edificazione delle aree residenziali contraddistinte con i numeri 30, 34 e 35 ( così come individuate nell'elaborato Sgeo) dovrà avvenire in prossimità dell'edificato esistente .

## **Art. 3.2.4 - Aree di espansione ( AE )**

### 1) Definizione:

Aree non edificate esterne agli insediamenti o ai margini di essi, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione ( ma con previsione della loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge) oggetto di insediamento residenziali di nuovo impianto.

### 2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2.a) Destinazione proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali ( autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature, pubbliche o private, di interesse collettivo, le attività turistiche e ricettive.

2.b) Destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione in modo prevalente di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

### 3) Modalità di intervento:

- Denuncia di inizio attività;
- Permesso di costruire;
- strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge Regionale 56/77 e s.m.
- permesso di costruire convenzionato

### 4) Parametri:

l'attuazione avverrà attraverso S.U.E. e nel rispetto dei seguenti parametri:

- |  |  |
|--|--|
| - IT: indice di densità territoriale massimo | = 0,50 mc/mq   |
| - If: indice di densità fondiaria massimo    | = 0,60 mc/mq   |
| - Rc: rapporto di copertura massimo          | = 50%  |
| - H: altezza massima                         | = 10,50 m  |
| - df: visuale libera minima                  | = 10 m   |
| - dc: distanza dai confini del perimetro     | = 5,00 m o nulla , mediante<br>accordo registrato e<br>trascritto fra le parti confinanti. |

## CAPO 3° - USI PRODUTTIVI

### **Art. 3.3.1 - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano ( IPC )**

#### 1) Definizione:

Parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di vari dimensioni; per essi si ammettono, nel periodo di validità del piano, interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi, alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.a) Destinazione proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive ne moleste ( ovvero non comportanti emissioni di polveri esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti ); locali per il commercio al minuto ( con la limitazione di mq. 150,00 ) per prodotti derivanti dall'attività in essere o prodotti ad essa affine , nonché uffici collegati alle attività, attrezzature ai servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie;

2.b) Destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive quali: commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi ( o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi ) nella misura massima di un alloggio per ogni unità immobiliare e nelle dimensioni più avanti specificate;

2.c) Destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'USL, si richiederà ( tramite apposita ordinanza del Sindaco, entro i limiti di tempo congrui ) la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato e ove le predisposizioni non siano state effettuate ovvero effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale "impianto in sede impropria " per esso saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione.

#### 3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione;
- Costruzioni accessorie;

- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzabili dal titolare o dal custode( o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi ), saranno soggette a demolizione oppure a manutenzione ordinaria e straordinaria ,oppure, nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva, anche a ristrutturazione edilizia .

#### 4) Modalità di intervento:

- Denuncia di inizio attività;
- permesso di Costruire
- strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge Regionale 56/77 e s.m.
- permesso di costruire convenzionato

## 5) Parametri:

- Q: rapporto di copertura massimo 66% della SF.

Sono consentiti, per gli impianti esistenti già eccedenti tale rapporto di copertura, un incremento " una tantum " di mq.250 per quelli di superficie non superiore a 1.000 mq; ed ampliamenti non superiori a 500mq per gli impianti di maggiore dimensione;

- H: altezza massima degli edifici

= 15,00 mt. Nonché quella di ml. 25,00 per i soli corpi di fabbrica destinati ad ospitare attrezzature tecniche di supporto all'attività e/o costituire essi stessi valenza architettonica per attività connesse di rappresentanza (\*)

(\*) In caso in cui l'edificio produttivo sia confinante ( anche parzialmente ) con aree a destinazione residenziale e/o terziaria, l'altezza massima non potrà superare i mt. 10,00

-dc: distanza minima dai confini

= pari all'altezza dell'edificio con un minimo di 6,00 mt. . In caso di accordo scritto tra confinanti con l'intervento del Comune è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori registrate e trascritte; per gli ampliamenti degli impianti già esistenti, limitatamente ai " NAF ", valgono le norme del Codice Civile;

- df: distanza minima dai fabbricati

= 12,00 mt.

Standard urbanistici

= si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) per gli aspetti quantitativi; specificando che per tutti i rilevanti incrementi di carico urbanistico - cioè, gli interventi di ristrutturazione o di nuova costruzione sono assoggettati a concessione convenzionata per la dotazione delle aree ad essi occorrenti per gli standards urbanistici (10% di SF), di cui al quinto comma art. 49 L.R. 56/77, oppure atto unilaterale di impegno.

- le nuove costruzioni di tipo NCP non appartenenti all'impianto preesistente dovranno rispettare i parametri riferiti ai nuovi impianti ( NIP ) al successivo art. 3.3.2.

- le residenze ammesse potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda destinata agli usi propri ed ammessi non sia inferiore a 200 mq; la superficie lorda utile dell'alloggio non può comunque superare i 150 mq.

Prescrizione particolare :

Per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino presenza di sostanze pericolose ai sensi dell'art. 2 c.1 del 334/1999 e s.m.i. oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in tale materia e fatte salve le speciali prescrizioni, concessioni, convenzioni e autorizzazioni previste nelle leggi e regolamenti, dovrà altresì essere presentata un'impegnativa che attesti la compatibilità del nuovo insediamento con le destinazioni d'uso previste secondo i criteri di cui al D.M. 9/05/2001 sulla base delle seguenti informazioni che devono essere dettagliate :

- tipologia, quantità e pericolosità sostanze/preparati/rifiuti utilizzati e/o detenuti;
- tipologia lavorazioni svolte;
- tipologia eventi incidentali credibili con possibili impatti all'esterno con riferimento alla natura delle sostanze / preparati / rifiuti coinvolti e alle fasi di lavorazione interessate;
- impatto della nuova attività sulla viabilità e sul traffico preesistente ;
- disponibilità di due vie di accesso/fuga indipendenti ;

**Prescrizioni particolari insediamento contraddistinto in cartografia dalla sigla D**  
(Oggetto di variante 1 della Variante Parziale 3/2024)

- Ambito incluso tra le "Aree di ricarica degli acquiferi profondi – Disciplina regionale ai sensi dell'art. 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n.117-10731 del 13.03.2017", alle cui prescrizioni si rimanda.
- Aree indicate dal PTP tra quelle con elevata vulnerabilità idrogeologica della falda, deve pertanto essere previsto un approfondimento conoscitivo inerente tali particolari condizioni di fragilità. Per quanto concerne lo smaltimento dei reflui si rimanda alle indicazioni contenute nella relazione geologica allegata alla variante; è comunque necessario promuovere la separazione delle reti miste, l'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque piovane che prevedano un loro utilizzo a fini irrigui o igienico-sanitari e, in generale, vanno contenute le superfici impermeabilizzate compatibilmente con le esigenze legate al tipo di attività insediata.

**Art. 3.3.2 - Aree per nuovi impianti produttivi ( NIP )**

Definizione

Aree singole destinate per nuovi impianti produttivi ( NIP ); le destinazioni d'uso sono quelle contemplate al punto 2 del precedente art. 3.3.1. ; il tipo di intervento è quello della nuova costruzione ( NCP ), soggetto ad apposito permesso di costruire); parametri uguali a quelli di cui all'art. 3.3.1. , punto 5; ma con il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie fondiaria e con l'individuazione degli standard urbanistici ( 20 % della superficie territoriale St ).

Prescrizione particolare :

Per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino presenza di sostanze pericolose ai sensi dell'art. 2 c.1 del 334/1999 e s.m.i. oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in tale materia e fatte salve le speciali prescrizioni, concessioni, convenzioni e autorizzazioni previste nelle leggi e regolamenti, dovrà altresì essere presentata un'impegnativa che attesti la compatibilità del nuovo insediamento con le destinazioni d'uso previste secondo i criteri di cui al D.M. 9/05/2001 sulla base delle seguenti informazioni che devono essere dettagliate :

- tipologia, quantità e pericolosità sostanze/preparati/rifiuti utilizzati e/o detenuti;
- tipologia lavorazioni svolte;

- tipologia eventi incidentali credibili con possibili impatti all'esterno con riferimento alla natura delle sostanze / preparati / rifiuti coinvolti e alle fasi di lavorazione interessate;
- impatto della nuova attività sulla viabilità e sul traffico preesistente ;
- disponibilità di due vie di accesso/fuga indipendenti ;

### **Art. 3.3.3 - Aree artigianali ed industriali di riordino da attrezzare ( AR )**

Si individuano nel territorio comunale:

#### **AR - Aree di riordino per impianti produttivi e di nuovo impianto artigianale:**

##### 1) Definizione:

Trattasi di aree industriali, o artigianali, in parte attrezzate, che per ubicazione, dimensione e caratteristiche del sito, si prestano, previa un'azione di riordino e di organizzazione dell'intera area, ad ospitare nuovi insediamenti prevalentemente artigianali.

##### 2) Destinazione d'uso proprie ed ammesse:

2.a) destinazioni proprie: impianti industriali ed artigianali, depositi e magazzini ed attività commerciali accessorie dell'attività produttiva servizi tecnici ed amministrativi degli impianti citati; attrezzature tecnologiche comunali o di altri enti pubblici;

2.b) destinazioni ammesse: una sola abitazione per ciascun impianto, purché di superficie utile produttiva non inferiore a 300 mq. , per una superficie utile massima di mq. 150, ad uso esclusivo del custode o del titolare dell'azienda, purché collocata in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste, quali scarichi, fumi, rumori.

##### 4) Modalità di intervento:

- strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge Regionale 56/77 e s.m.

##### 3) Tipi di intervento ammessi:

Manutenzione ordinaria;  
Manutenzione straordinaria;  
Ristrutturazione edilizia;

- insediamenti produttivi di Nuova costruzione, subordinatamente a S.U.E. di cui al punto seguente.

##### 4) Modalità di intervento:

- il permesso di costruire e la Denuncia di inizio attività solo per Manutenzione straordinaria e la Ristrutturazione edilizia;

- nel caso di nuova costruzione : S.U.E. , esteso all'area appositamente perimetrata da PRGC.

##### 5) Parametri:

- Q : rapporto di copertura massimo = 50% della SF.  
- UF: indice di utilizzazione fondiaria = 1,5 mq/mq.  
- dc: distanza dai confini = pari all'altezza dell'edificio con un minimo di 6,00 mt.

- ds: distanza dai cigli stradali = ove non sia prevista una fascia di arretramento a protezione del nastro stradale, il distacco minimo dei fabbricati e delle recinzioni dai cigli delle strade veicolari dovrà essere almeno di m. 5,00.
- df: distanza minima dai fabbricati = 12,00 mt.
- H: altezza massima degli edifici = 15,00 mt. Nonché quella di ml. 25,00 per i soli corpi di fabbrica destinati ad ospitare attrezzature tecniche di supporto all'attività e/o costituire essi stessi valenza architettonica per attività connesse di rappresentanza (\*)

(\*) In caso in cui l'edificio produttivo sia confinante ( anche parzialmente ) con aree a destinazione residenziale e/o terziaria, l'altezza massima non potrà superare i mt. 10,00

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) per gli aspetti quantitativi;

Per gli insediamenti esistenti, nel caso di ristrutturazione edilizia, completamento ed ampliamento, la misura della dotazione di aree per attrezzature al servizio degli impianti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal Piano, di cui non più di 2/3, coincidente eventualmente con la fascia di arretramento stradale, da destinarsi a verde e parcheggio.

Ai sensi dell'art. 26 della Legge Regionale 56/77, il rilascio di Permessi relativi alla realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedono più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq, è subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione.

Prescrizione particolare :

Per gli interventi relativi ad insediamenti produttivi che comportino presenza di sostanze pericolose ai sensi dell'art. 2 c.1 del 334/1999 e s.m.i. oltre alla documentazione prevista dalle norme vigenti in tale materia e fatte salve le speciali prescrizioni, concessioni, convenzioni e autorizzazioni previste nelle leggi e regolamenti, dovrà altresì essere presentata un'impegnativa che attesti la compatibilità del nuovo insediamento con le destinazioni d'uso previste secondo i criteri di cui al D.M. 9/05/2001 sulla base delle seguenti informazioni che devono essere dettagliate :

- tipologia, quantità e pericolosità sostanze/preparati/rifiuti utilizzati e/o detenuti;
- tipologia lavorazioni svolte;
- tipologia eventi incidentali credibili con possibili impatti all'esterno con riferimento alla natura delle sostanze / preparati / rifiuti coinvolti e alle fasi di lavorazione interessate;
- impatto della nuova attività sulla viabilità e sul traffico preesistente ;
- disponibilità di due vie di accesso/fuga indipendenti ;

## **CAPO 4° - USI TERZIARI**

### **Art. 3.4.0 - Generalità**

Si intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche ovvero per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati, di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione d'uso di altra natura ( residenziale - produttiva ) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Le attività terziarie qui contemplate si intendono di tipo privato, in quanto quelle di tipo pubblico rientrano nei casi previsti al CAPO 1° del presente TITOLO III .

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il “ Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita “ di cui alla Legge n° 426/1971 e successive modificazioni ed integrazioni, anche per quanto riguarda l'ambulantato e gli esercizi pubblici.

Gli usi direzionali, contemplati al presente CAPO, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

Per le attività turistiche si contemplano i seguenti casi:

- attività di tipo alberghiero ( comprendenti gli alberghi, le pensioni, le locande, i motel, le case - albergo le colonie ed ogni altro tipo simile );
- attività di tipo extra - alberghiero, comprendente i villaggi turistici, i campeggi, le case per la residenza temporanea ( “ seconda casa “ ) e similari; vengono aggregate a questo tipo di attività le convivenze, i collegi, i conventi, i pensionati, ecc.
- Il rilascio dei Permessi di Costruire per gli insediamenti commerciali è subordinato ai disposti dell'art. 26 - 6° comma e seguenti della L.R. 56/77 e s.m.i..

## **Art. 3.4.1 - Attrezzature commerciali e direzionali esistenti ( ICE )**

### 1) Definizione:

Parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse :

2.a) Destinazione proprie: le attività commerciali ( all'interno degli addensamenti A1, A4 e localizzazione L2 : commercio al dettaglio – nel resto del territorio : commercio di vicinato) , gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio alla attività commerciale e quelle che comportino la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni ( parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative;

2.b) Destinazioni ammesse: le residenze esistenti o previste nei limiti di cui al successivo art. 3.4.2 , punto 4 ultimo comma .

### 3) Tipi di intervento :

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione;
- Costruzioni accessorie;

- strumento urbanistico esecutivo ( L.R. 56/77 ) per le aree specificatamente indicate sulla cartografia del PRG; in tutte le altre aree, per gli interventi di ristrutturazione edilizia o di nuova costruzione di superficie lorda utile superiore al 50% di quella esistente ( concessi una sola volta per ciascuna attrezzatura ), è d'obbligo l'assoggettamento a permesso di costruire convenzionato, per la dotazione delle aree occorrenti per gli standards urbanistici.

### 4) Parametri:

- Q: rapporto di copertura massimo = 66%;

- H: altezza massima = 15,00 mt. Nonché quella di ml.25,00 per i soli corpi di fabbrica destinati ad ospitare attrezzature tecniche di supporto all'attività e/o costituire essi stessi valenza architettonica per attività connesse di rappresentanza

-dc: distanza minima dai confini = pari all'altezza dell'edificio con un minimo di 6,00 mt.

-df: visuale libera minima = 10,00 mt.

standard urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. - sub c) precedente.

-UT: indice di utilizzazione territoriale = 5000 mq/ha

-UF: indice di utilizzazione fondiaria = 0,66 mq/mq

### **Compatibilità territoriale dello sviluppo**

Si intende richiamata la tabella di compatibilità contenuta nei criteri commerciali approvati con D.C. n.16 del 05/03/2007

### **Prescrizioni particolari insediamento contraddistinto in cartografia dalla sigla E (Oggetto di variante 2 della Variante Parziale 3/2024)**

- Ambito incluso tra le “Aree di ricarica degli acquiferi profondi – Disciplina regionale ai sensi dell’art. 24, comma 6 delle Norme di piano del Piano di Tutela delle Acque approvato con D.C.R. n.117-10731 del 13.03.2017”, alle cui prescrizioni si rimanda.
- Aree indicate dal PTP tra quelle con elevata vulnerabilità idrogeologica della falda, deve pertanto essere previsto un approfondimento conoscitivo inerente tali particolari condizioni di fragilità. Per quanto concerne lo smaltimento dei reflui (l’insediamento è allacciato alla rete CORDAR) è comunque necessario promuovere la separazione delle reti miste, l’utilizzo di sistemi di raccolta delle acque piovane che prevedano un loro utilizzo a fini irrigui o igienico-sanitari e, in generale, vanno contenute le superfici impermeabilizzate compatibilmente con le esigenze legate al tipo di attività insediata.

### **Art. 3.4.2 - Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali( NIC )**

#### 1) Definizione:

Parti di territorio destinate all’insediamento di attività commerciali o direzionali, non legate funzionalmente con gli insediamenti residenziali ( magazzini all’ingrosso, supermercati, sedi bancarie, autorimesse d’uso collettivo, attrezzature per il trasporto ecc.)

#### 2) Destinazioni d’uso proprie, ammesse :

2.a) Destinazione proprie: le attività sopra definite e tutte le altre contemplate all’art. 3.4.1 precedente;

2.b) Destinazioni ammesse: residenze del custode e/o del gestore.

#### 3) Tipi di intervento :

- nuova costruzione
- - strumento urbanistico esecutivo ( L.R. 56/77 ) per le aree specificatamente indicate sulla cartografia del PRG; mentre per tutte le altre aree, è d’obbligo il permesso di costruire convenzionato

#### 4) Parametri:

-UT: indice di utilizzazione territoriale = 5000 mq/ha

-UF: indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq

- Q: rapporto massimo di copertura = 60%;

- H: altezza massima = 15,00 mt. Nonché quella di ml.25,00 per i soli corpi di fabbrica destinati ad ospitare attrezzature tecniche di supporto all'attività e/o costituire essi stessi valenza architettonica per attività connesse di rappresentanza
- dc: distanza minima dai confini = pari all'altezza dell'edificio con un minimo di 6,00 mt.
- df: visuale libera minima = pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non meno di 10,00 mt.

standard urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. - sub c) precedente, con la precisazione tuttavia che le aree devono essere reperite all'interno dell'area destinata all'uso in oggetto.

L'abitazione del custode e/o del gerente non può superare i 150 mq di superficie utile lorda, per ogni unità locale di almeno 200 mq di superficie lorda destinata alle attività commerciali e direzionali.

### **Compatibilità territoriale dello sviluppo**

Si intende richiamata la tabella di compatibilità contenuta nei criteri commerciali approvati con D.C. n.16 del 05/03/2007

### **Art. 3.4.3 - Impianti esistenti di tipo alberghiero ( ITA )**

#### 1) Definizione:

Parti del territorio ove sono presenti attività di tipo alberghiero, individuate nelle planimetrie del P.R.G. ; sono pertanto comprese le attività inserite in edifici od aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

La presente norma vale anche per l'area di tipo "alberghiero esistente soggetta a S.U.E. " posta a ridosso del NAF ( a nord della chiesa parrocchiale ) e limitrofa alla scuola media di Sandigliano . Tale area viene dovrà unicamente essere utilizzata quale completamento della preesistente struttura ricettiva posta all'interno del NAF e denominata cascina ERA.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse :

2.a) Destinazione proprie: alberghi, pensioni, locande, case albergo, colonie e tutti gli immobili in cui viene offerto un servizio turistico di ospitalità temporanea;

2.b) Destinazioni ammesse: le residenze esistenti o previste per il gestore e/o custode e le attività commerciali, di servizio o accessorie o comunque integrative di tipo diretto all'utenza turistica, comprese le attrezzature all'aperto per il tempo libero.

#### 3) Tipi di intervento :

- 
- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;

#### 4) Modalità di intervento:

- Denuncia di inizio attività;
- Permesso di Costruire;
  
- strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge Regionale 56/77 ( dove precisato )
- permesso di costruire convenzionato

#### 4) Parametri:

-UT: indice di utilizzazione territoriale	= 5000 mq/ha
-UF: indice di utilizzazione fondiaria	= 0,60 mq/mq
-IF: indice di densità fondiaria massima	= 3,00 mc/mq
- H: altezza massima	= 10,50 mt. o pari all'esistente
-dc: distanza minima dai confini	= pari all'altezza dell'edificio con un minimo di 6,00 mt.
-df: visuale libera minima	= 10,00 mt. o pari all'esistente.

standard urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. - sub c).

Per gli altri aspetti si fa riferimento al Codice Civile.

### **Art. 3.4.4 - Impianti privati per il tempo libero ( IPTL )**

#### 1) Definizione:

Parti del territorio ove esistono o sono previsti impianti privati per il tempo libero ( per attività sportive, ricreative , culturali, per lo spettacolo, per la musica, centri ippici, pesca sportiva, campo scuola golf, ecc.. )

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.a) Destinazione proprie: costruzioni e attrezzature strettamente attinenti all'esercizio degli impianti sopra definiti ;

2.b) Destinazioni ammesse: le abitazioni, limitatamente a quelle per il custode e/o per il gestore, locali di ristoro, servizi igienici e gestionali, comprese attività agricole collaterali ;

2.c) Destinazioni in contrasto: ogni altra destinazione non prevista dai punti precedenti, compresa la destinazione d'uso a fini di residenza privata, fissa o stagionale, nonché i campeggi;

#### 3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione;
- Costruzioni accessorie;

#### 4) Modalità di intervento:

- Denuncia di inizio attività;
- Permesso di Costruire;
- strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge Regionale 56/77 ( dove precisato )
- permesso di costruire convenzionato

## 5) Parametri:

- nel caso di interventi di nuova costruzione :
- UT: utilizzazione territoriale massimo = 0,30 mq/mq
- UF: utilizzazione fondiaria massima = 0,50 mq/mq
- Q: rapporto massimo di copertura = 25%
- H: altezza massima = 7,5 m
- dc: distanza minima dai confini = pari all'altezza dell'edificio con un minimo di 6,00 m
- ds: distanza minima dai cigli stradali = come le aree edificabili (AER)  
standard urbanistici: si rimanda al precedente art. 3.1.1, lett.c)

la superficie utile lorda dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 150 mq per ciascuna abitazione.

Nel caso dell'area a destinazione specifica "campo scuola Golf " non valgono i parametri sopra espressi ma l'intervento edificatorio deve limitarsi ad una edificazione complessiva massima di 500 mq. avente altezza massima di mt.4,50. Eventuali fabbricati a servizio dell'impianto ( campo da golf) dovranno essere ubicati nella porzione d'area non interessata da allagamenti nel corso dell'evento del maggio 1998 .

### **Art. 3.4.5 - Attrezzature e servizi privati, di interesse collettivo ( ASP )**

#### 1) Definizione:

Parti del territorio ove esistono o sono previsti attrezzature e servizi privati, integrati o surroganti attrezzature e servizi pubblici ( cliniche, collegi, istituti di istruzione privati ).

#### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse :

2.a) Destinazione proprie: quelle di cui al punto 1) precedente, comprendono tutte le attività specifiche di cui si compone ciascuna destinazione ;

2.b) Destinazioni ammesse: le residenze esistenti o quelle necessarie per la custodia continuativa dell'immobile, nonché per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività.

#### 3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione;

#### 4) Modalità di intervento:

- Denuncia di inizio attività;
- Permesso di Costruire;
- strumenti urbanistici esecutivi di cui alla legge Regionale 56/77 e s.m. ( dove precisato )
- permesso di costruire convenzionato

## 5) Parametri:

Per le attrezzature assimilabili a quelle pubbliche , si applicano le prescrizioni funzionali e tipologiche previste dalle leggi e dai decreti in materia, con i parametri di cui all'art. 3.1.1.

Per tutti gli altri parametri, si fa riferimento all'art. 3.1.1 , comma 3, lettera a)

## **CAPO 5° - USI AGRICOLI**

### **Art. 3.5.0 - Generalità**

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nella planimetria PR2 in scala 1/10000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli successivi segue quanto disposto dall' Art. 25 della L.R. n° 56/77, con l'avvertenza che eventuali discordanze con il Piano Zonale di Sviluppo Agricolo di cui alla L.R. n° 20/78, costituiranno automatica richiesta di variante al P.R.G.C. da recepire nelle forze e con le procedure della L.R. n° 56/77.

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete di servizio del territorio urbano o di collegamento fra parti di esso; sono inoltre consentite costruzioni accessorie art. 2.1.4 (limitatamente a 25mq. e destinati a : ai depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, nonché di ricoveri per animali domestici o da cortile).

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli articoli seguenti, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli o associati.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formulazione della popolazione coltivatrice.

Per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1000 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare ( **NON SONO AMMESSI TRASFERIMENTI DI CUBATURA TRA AZIENDE DIVERSE** ).

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate come "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.

Per quanto non evidenziato o in contrasto valgono le prescrizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.

### **Art. 3.5.1 - Aree agricole**

#### 1) Definizione:

- Incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso con rocce e detriti, - Boschi cedui e fustaie. Terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, per risaie, per colture industriali del legno, nonché aree incolte di recente dismissione dell'uso agricolo e recuperabili. - Colture orticole e floricole o fruttivinicole (legnose specializzate), esistenti all'aperto od in serra, e nuovi terreni adibiti a tale uso.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

2.a) Destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e per gli inerenti macchinari ed impianti e per il ricovero del bestiame; bosco ceduo e fustaia; colture floricole, orticole od in serra, con relative attrezzature di servizio; frutteti razionali a densità d'impianto normale, vigneti;

2.b) destinazioni ammesse: la residenza rurale; coltivazione industriale del legno, nonché l'inserimento di aziende florovivaistiche con relative strutture; l'inserimento di edifici attinenti alle attività complementari di stoccaggio, esposizione trasformazione e commercializzazione dei prodotti coltivati, purché collegate ad attività aziendali agricole esistenti.

### 3) Tipi di intervento:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Nuova costruzione;
- Costruzioni accessorie;

### 4) Modalità di intervento :

- Denuncia di inizio attività;
- Permesso di Costruire;
- permesso di costruire convenzionato

### 5) Parametri:

#### 5.a) Per le attrezzature agricole e zootecniche:

H : altezza massima	= 7,50 m, salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc.)
Q : rapporto di copertura massimo	= 1/3 dell'area oggetto dell'intervento
DC : distanza dai confini	= 6,00 m

distanza delle nuove strutture di allevamento ( escluso i piccoli allevamenti di carattere familiare ) da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.)

= 300 m per i suini
= 200 m per gli avicunicoli (pollame, conigli, colombi,..)
= 100 m per ogni altro animale

Per le stalle di nuova costruzione e l'ampliamento di quelle esistenti, con conduzione a carattere familiare ( per familiare si intende una realtà di allevamento con un numero massimo di capi fissato dai regolamenti d'igiene e dal servizio veterinario il tutto inquadrabile in una gestione di tipo hobbistico – piccolo pollaio, un suino , un bovino di taglia piccola, ecc. ) , la distanza dalle aree residenziali sarà di almeno 20 m.

#### 5.b) Per le abitazioni rurali:

IF : indice di densità fondiaria	= si fa riferimento al comma 12 art. 25 L.R. 56/77 e s.m.
H : altezza massima	= 7,50 m

DC : distanza dai confini = 5,00 m

distanza minima fra le abitazioni  
rurali e le attrezzature destinate  
a ricovero di animali = 20,00 m

- il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti;

- è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, con le procedure di cui ai commi 13 e 14 dell'Art. 25 della L.R. n° 56/77);

- nel caso di ristrutturazione edilizia (RE) con miglioramento degli impianti igienico-sanitari, è ammesso un incremento volumetrico del 20 % per la residenza rurale esistente, per una sola volta; 25 mq di superficie utile ovvero 75 mc sono comunque consentiti, nell'osservanza dei disposti;

- gli eventuali cambiamenti di classe di colture e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificate dal Comune in sede di rilascio della concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G..

### **Art. 3.5.2 - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra - agricoli o abbandonati.**

Sono, contemplati i seguenti casi:

- edifici adibiti ad usi extra - agricoli:

valgono le norme dettate per gli edifici in aree edificate, di cui all'art. 3.2.2, con le modalità di intervento edilizio diretto e nel rispetto delle destinazioni d'uso in atto;

- edifici rurali abbandonati, di cui viene richiesto il recupero senza cambiamento di destinazione d'uso:

la destinazione d'uso è confermata, purché si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. , autorizzati e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;
- Costruzioni accessorie;

applicando i parametri, per le modificazioni volumetriche, dettati per le singole aree agricole;

- edifici rurali abbandonati, di cui viene richiesto il recupero con il cambiamento di destinazione d'uso:

possono essere trasformati per residenza temporanea solamente quelli esistenti nelle aree agricole, con modalità di cambiamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1, purché accatastati e/o autorizzati nelle planimetrie del P.R.G.; per essi, nei limiti della volumetria esistente, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e restauro conservativo;

nel caso di edifici diroccati è ammesso il recupero con la ripetizione delle forme e dei materiali originari; per il manto di copertura è da preferire il reimpiego di coppi. Quanto alla dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi nel territorio agricolo, si rimanda all'art.5.1.4 seguente, con specifico richiamo alla lettera c), ove si espongono le condizioni per il rilascio di concessioni nei casi in cui mancano alcune opere di urbanizzazione.

### **Art. 3.5.3 – Area aeroporto di Cerrione.**

la destinazione presente d'uso è confermata, purché si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. , autorizzati e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro e di risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia;

non sono ammesse nuove edificazioni se non ampliamenti pari al 20% dell'edificato esistente ( sul territorio di Sandigliano )

## **TITOLO IV - VINCOLI**

### **Art. 4.0.1 - Generalità**

Per "vincoli" si intendono le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela geologica, di salvaguardia di valori storico-ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

## **CAPO 1° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI**

### **Art. 4.1.1 - Natura dei vincoli**

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio (rappresentate in scala 1/5000) in cui, per ragioni di instabilità dei versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geologiche dei terreni, gli interventi devono essere assoggettati a vincoli specifici.

Sul territorio del Comune di Sandigliano non insistono vincoli di tipo idrogeologico; pertanto gli elaborati di PRG non individuano aree soggette a particolari limitazioni di tale natura, così come è risultato dagli studi ed indagini di settore effettuate.

## **CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI**

### **Art. 4.2.1 - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)**

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo di cui all'art. 2.3.2, le nuove recinzioni a carattere fisso ( sono invece ammesse le delimitazioni temporanee di aree utilizzate per colture agricole di particolare pregio, a scopi di sicurezza o di tutela della produzione, da effettuarsi tuttavia con tipi di materiali coerenti con l'ambiente ed il paesaggio ) e ogni nuovo altro manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete;

I muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria, mentre eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e risanamento conservativo .

Si intendono richiamate le indicazioni dell'art. 2.11 della variante n.1 al P.T.P.

### **Art. 4.2.2 - Parchi privati, di valore ambientale (V5)**

Nell'ambito delle aree così classificate sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 3.2.2 delle aree edificate residenziali ( escluse le operazioni di demolizione e ricostruzione, nonché quelle di ristrutturazione urbanistica ed edilizia per gli immobili cartograficamente classificati dal PRGC come beni culturali ed ambientali ex art. 24. L.R. 56/77, e perciò assoggettati alla normativa di tipo RC1 ed RC2 ). Per le alberature esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 12 e art. 15 L.R. 04.09.1979 n° 57 e previo impegno di sostituzione delle alberature abbattute con analoghe essenze.

### **Art. 4.2.3 - Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale**

Gli edifici dotati di valore documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati in quanto beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 ( art. 3.2.1 delle Norme di Attuazione ) ; possono essere oggetto solo di restauro e risanamento conservativo subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di competenza. Gli edifici compresi negli elenchi di cui alla legge 1089/39 possono invece essere assoggettati ai soli interventi di restauro e risanamento conservativo .

I manufatti e le strutture viarie di valore storico potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

## **CAPO 3° - VINCOLI LEGALI**

### **Art. 4.3.1 - Richiamo alle leggi vigenti**

Vengono denominati "vincoli legali" quelli derivanti da specifiche disposizioni di legge viventi; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica di quanto qui previsto senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G..

### **Art. 4.3.2 - Zone di rispetto cimiteriale**

Si richiamano i disposti dell'art. 27, comma 5 della L.R. n° 56/77: non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume delle costruzioni esistenti; oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Il P.R.G. prevede ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77 le fasce di rispetto cimiteriali. Tali fasce, anche in difformità dalle rappresentazioni cartografiche riportate sulle tavole di piano, sono fissate nella misura minima di mt. 150. Eventuali riduzioni di dette fasce, approvate nelle forme di Legge ( secondo quanto previsto dalla circolare regionale n° 16/URE del 09.12.1987 " Modalità di individuazione delle zone di rispetto dei cimiteri nei Piani Regolatori " ) saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante al piano regolatore.

Si intendono di seguito richiamate le disposizioni di cui all'art. 28 della legge 01.08.2002;

### **Art. 4.3.3 - Fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali**

Secondo le norme dettate dal precedente art. 3.1.4, gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia purché, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada. Le distanze dai confini stradali devono essere rispettose dei disposti di cui al DL 285/92 e DPR 495/92 integrati rispettivamente con DL 360/93 e DPR 147/93 : disposti che prevalgono sulla mancata rappresentazione cartografica ovvero sulle fasce diversamente rappresentate.

Sono ammessi altresì i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabine, pensiline) ad una distanza fra i medesimi non inferiore a 250 m e da ogni area residenziale almeno 150 m; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno 2,00 m.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama i precedenti art. 3.1.6 e 2.3.6, con la precisazione che lungo le strade statali o provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi, il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

### **Art. 4.3.4 - Fascia di rispetto della ferrovia**

Per una profondità di 30,00 m dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia viene individuata ai lati delle linee ferroviarie una fascia di rispetto; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti a ordinaria e straordinaria manutenzione, a restauro e risanamento conservativo, a ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Ogni intervento è regolato dalle disposizioni contenute nel D.P.R. n° 753 del 11/7/1980.

#### **Art. 4.3.5 - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.**

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di alta tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

#### **Art. 4.3.6 - Fascia di rispetto dei gasdotti**

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore nel nulla osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

#### **Art. 4.3.7 - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua e di classificazione dei rischi**

Si dovrà fare riferimento alle indicazioni e norme di cui alla carta di sintesi ed alla relazione geologica allegata ( capitolo 4) al PRG il tutto in adeguamento al P.A.I. ;

#### **Art. 4.3.8 - Zone di rispetto alle risorse idriche**

Si richiamano le norme di cui al Decreto del Presidente della Repubblica 24 maggio 1988 n. 236, sull'attuazione della Direttiva CEE n. 80/788 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art. 15 della Legge 16 aprile 1987, n. 183. In particolare all'art. 6 del citato Decreto si precisa che " le zone di rispetto sono delimitate in relazione alle risorse idriche da tutelare e comunque devono avere un'estensione di raggio non inferiore a 200 metri rispetto al punto di captazione. Tale estensione è stata ridotta con det. Regionale n.426 del 17.10.2002 , con riferimento ai contenuti dell'All. II della Deliberazione G.R. del 26 aprile 1995 n. 102-45194, sono state definite : una Zona di Tutela Assoluta (ZTA), una Zona di Rispetto Ristretta (ZRR) comprendente l'area invilupata dall'isocrona a 60 giorni e una Zona di Rispetto Allargata (ZRA), esterna alla precedente, identificata dalla isocrona a 180 giorni.

**All'interno delle aree di salvaguardia è vietato l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali;**

**Zone di Tutela Assoluta (ZTA)** si ricorda che esse sono normate dall'art. 5, comma 1 del D.P.R. 24 maggio 1988, n. 236 e s.m.i., ovvero si prescrive sempre la totale inedificabilità nel raggio di almeno 10 metri attorno all'opera di captazione.

**Zone di Rispetto Ristrette** (isocrona 60 giorni) all'interno di tale zona è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati, a qualsiasi uso destinati; sui fabbricati preesistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie di legge, sono consentiti solo gli interventi edilizi di recupero funzionale e d'adeguamento igienico-sanitario fermi restando i divieti di cui all'articolo 21, comma 5, del D.Lgs. n. 152/1999 e successive modifiche ed integrazioni;

**Zone di Rispetto Allargate** (isocrona 180 giorni), in relazione alla loro funzione di area di protezione secondaria finalizzata alla prevenzione dei fenomeni di inquinamento caratterizzati da difficile degradabilità, all'interno di questa zona non è consentito l'attuazione dei seguenti interventi di uso del suolo:

- scariche di qualunque tipo;
- apertura di cave
- centri di accumulo di sostanze e/o materiali pericolosi di qualunque tipo;
- spandimento di pesticidi e fertilizzanti chimici;
- scarico sul suolo e nel sottosuolo delle sostanze di cui agli elenchi I e II – All. A del D.Lgs 133/92.

E' consentita invece, la realizzazione di fognature ( anche quelle al servizio di insediamenti civili ) a condizione che siano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria; le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l'Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale territorialmente competente;

All'interno delle zone di rispetto ristretta ed allargata le attività agricole sono ammesse esclusivamente nel pieno rispetto delle condizioni stabilite alle lettere c), n), del comma 5, dell'art. 21 del Decreto Legislativo n. 152/1999 e, in ogni caso, in conformità del Codice di Buona Pratica Agricola, approvato con il D.M. 19 aprile 1999. In tal caso il conduttore del fondo comunica al Dipartimento dell'A.R.P.A. competente per territorio e al Comune di Sandigliano, il programma delle attività agrarie che intende attuare.

In queste due zone sono altresì ammesse le recinzioni, i fabbricati accessori di cui all'art. 2.1.4. nonché le tettoie di tipo aperto.

#### **Art. 4.3.9 - Fascia di rispetto dell'aeroporto.**

Per una profondità di ml. 300 dal perimetro dell'aeroporto Civile di 3° livello di Cerrione viene individuata una fascia di rispetto; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti all'ordinaria , straordinaria manutenzione, al restauro e risanamento conservativo , alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Ogni intervento è regolato dalle disposizioni contenute nella Legge 4 febbraio 1963 n° 58 e s.m.

#### **Art. 4.3.10 – Aree vincolate a filtro**

In queste aree non sono ammesse nuove costruzioni di alcun tipo, possono essere eseguite opere di recinzione oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Si intendono richiamate le indicazioni dell'art. 2.11 della variante n.1 al P.T.P. ;

#### **Art. 4.3.11– Aree vincolate dalla carta di sintesi geologica**

In queste aree prevalgono le prescrizioni e/o le limitazioni ( anche assolute) riportate nell'allegata relazione geologica, il tutto con riferimento alla carta di sintesi sovrapposta alla carta di zonizzazione urbanistica.

#### **Art. 4.3.12– Aree vincolate dalla FASCE DI RISPETTO PER AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.M. 09-05-2001**

1. Si tratta di aree poste in prossimità dello stabilimento Ilario Ormezzano – SAI S.p.a. di Gaglianico, classificato tra gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 09-05-2001.

2. Pur essendo individuate zone d'impatto sicuro o zone di danno esterne all'area dello stabilimento per un'estensione di 160 metri, le cartografie di Piano indicano anche l'estensione di un'area di esclusione pari a 360 metri in conformità a quanto definito dalle linee guida regionali approvate con DGR 17-377 del 26/07/2010 e una zona di attenzione o di osservazione di raggio pari a 500 metri in coerenza con quanto riportato nel Piano di Emergenza Esterno redatto ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 334/99.

3. All'interno della sopra indicata zona di danno esterno (160 m.), per i nuovi insediamenti, ampliamenti o ristrutturazioni, è prescritto l'impiego di serramenti ed altri dispositivi idonei ad isolare gli ambienti dall'atmosfera esterna per la protezione del personale e dei visitatori al verificarsi di emissioni nocive accidentali, nonché l'adozione di misure precauzionali nella realizzazione degli impianti, in particolare quelli che comportano l'apertura di prese d'aria dall'esterno, quali l'impianto di condizionamento o di ventilazione.

4. Viste la tipologia delle destinazioni d'uso nelle aree di cui al punto 2 e al fine di garantire uno sviluppo compatibile tra lo stabilimento a rischio di incidente rilevante ed il territorio, nei lotti interessati da tali zone non sono ammessi interventi eccedenti la manutenzione straordinaria.

**Art. 4.3.13– Aree a qualsiasi destinazione d'uso ricadenti ad una distanza pari a metri 200 dalle aree destinate ad usi produttivi.**

Si richiama quanto disposto al 4° comma dell'art. 3.0.1

## **TITOLO V - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 5.0.1 - Generalità**

Per i Comuni obbligati alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione e per quelli che volontariamente intendono farne uso, il P.R.G. si attua per mezzo di programmi pluriennali di attuazione che coordinano gli interventi strutturali ed infrastrutturali pubblici e privati; definendo, anche in relazione alle leggi vigenti nazionali e regionali, quali interventi sono ammessi in forma diretta (mediante concessione singola) e quali interventi sono da comprendere in strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è condizione necessaria per l'intervento.

Si intendono in ogni caso da applicarsi le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/77 e s.m.

## **CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 5.1.1 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)**

Definisce l'operabilità nel tempo e nello spazio del P.R.G.; la sua natura è definita all'Art. 33 della L.R. n° 56/77; i suoi contenuti sono quelli indicati all'Art 34 ed i suoi elaborati all'Art. 35, mentre le procedure di formazione e di approvazione, i tempi e la sua efficacia sono definiti agli Art. 36 e 37 della stessa L.R. n° 56/77.

A titolo integrativo, in merito alle modalità di formazione, si adotteranno le seguenti procedure:

- comunicazione alla popolazione (a mezzo degli strumenti ritenuti più adatti) dell'avvio delle operazioni di formazione del P.P.A., evidenziando, se del caso, gli obiettivi del programma e gli indirizzi in ordine alle scelte territoriali ma comunque indicando la durata dell'arco temporale di validità del P.P.A., il termine di presentazione delle richieste preliminari di inclusione nel programma, le documentazioni minime indispensabili da allegarvi;
- consultazioni generalizzate e specifiche con gli interessati circa le conclusioni e le scelte del programma; sottoscrizione delle dichiarazioni di intenti a conferma delle richieste preliminari; comunicazione delle scelte.

Le richieste di conclusione di intervento nel P.P.A hanno la sola finalità di rendere note alla pubblica amministrazione le volontà e gli intenti degli operatori; non costituisce quindi titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel P.P.A..

### **Art. 5.1.2 - Strumenti urbanistici esecutivi**

Gli strumenti urbanistici esecutivi si applicano nelle porzioni del territorio indicate nelle planimetrie di Piano ; essi richiedono una progettazione di dettaglio intermedia fra il P.R.G. ed il progetto diretto e possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) - Piano Particolareggiato (P.P.), con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli Artt. 38, 39, 40 della L.R. n° 56/77;
- b) - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge n° 167/62 e secondo l'Art. 2 della Legge n° 10/77 e l'Art. 41 L.R. n° 56/77;

- c) - Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.), con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'Art. 43 della L.R. n° 56/77;
- d) - Piano di Recupero (P.R.), ai sensi e con i contenuti di cui agli Artt. 27, 28, 30 della L.457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- e) - Piano delle aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), formato ai sensi dell'Art. 27 della L. n° 865/71.

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'Art. 45 della L.R. n° 56/77, nella quale la concessione gratuita di aree "SP" all'interno del Piano Esecutivo può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove, tra quelle già indicate dal P.R.G., ovvero la sua monetizzazione, esclusa la quota per parcheggi pubblici.

Si richiama inoltre la facoltà prevista all'Art. 46 della stessa legge relativa ai "Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia - esproprio ed urbanizzazione degli immobili espropriati": tali comparti sono individuabili in sede di formazione del P.P.A..

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico sono individuate nelle planimetrie del P.R.G. o in sede di formazione dei P.P.A.; senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; si richiamano altresì le norme di cui al 6° comma art. 17 L.R. 56/77 e s.m.

### **Art. 5.1.3 - Intervento edilizio diretto**

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo, con le seguenti modalità:

- Permesso di costruire con e senza contributo
- Permesso di costruire convenzionato
- Denuncia di Inizio Attività
- Permesso di costruire convenzionato

### **Art. 5.1.4 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata**

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'Art. 51 della L.R. n° 56/77.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici e/o alle aree di loro pertinenza, spazi di sosta e parcheggi;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;

c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modeste dimensioni, ed in cui non vi sia la possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla sub-irrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla Legge n° 319 del 10/5/1976 e Decreto Legislativo n. 152 del 11/05/1999 e s.m.;

d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;

e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

Stralcio della relazione geologica/ carta di sintesi , norme e prescrizioni geologico tecniche



## **Norme tecniche di attuazione**

### **Classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica**

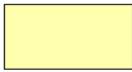
La zonizzazione del territorio comunale è stata effettuata, conformemente alle prescrizioni della *Circolare del Presidente della Giunta regionale n.7/LAP* approvata in data 6 maggio 1996 – “*L.R. 5 Dicembre 1977, N. 56, e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici*”.

Per la normativa predisposta si è preso esame anche degli elaborati del *Piano per l'Assetto Idrogeologico (PAI)* redatto dall'*Autorità di Bacino del Po* che per l'intero territorio comunale non presenta alcuna perimetrazione di rischio e di dissesto.

Il territorio è stato classificato per aree omogenee in base alla pericolosità geomorfologica mediante la suddivisione in tre classi di idoneità d'uso.

La zonazione del territorio è riportata nella ***Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica*** (*Elaborato 7GEO*) di cui si riporta la legenda.

## CLASSI DI IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

<b>1</b>		<p>Porzioni di territorio in cui le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.</p> <p><i>In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D.M. 14/01/2008, in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione.</i></p>
<b>2</b>		<p>Porzioni di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica legate a modesti fenomeni di laminazione d'acqua (battente &lt; 40 cm) o alla limitata soggiacenza della falda (&lt;2m) possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14/01/2008 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.</p> <p><i>In queste aree sono ammissibili nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni purchè i progetti di intervento siano basati su indagini geologiche attuate secondo le indicazioni del D. M. 14.01.2008, comprendenti: rilievo geologico e morfologico esteso ad un intorno significativo; caratterizzazione geotecnica dei terreni; indicazioni sulla circolazione idrica superficiale e sotterranea.</i></p>
<b>3</b>	 Indifferenziata	<p>Porzioni di territorio generalmente inedificate già interessate in passato da fenomeni di laminazione o potenzialmente esondabili; fino ad ulteriori eventuali riclassificazioni delle aree esondabili valgono le medesime prescrizioni della classe IIIa; le condizioni di rischio idraulico, in seguito all'approvazione del presente PRG, potranno essere valutate con maggior dettaglio mediante appositi studi idraulici per determinare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno vincolanti dal punto di vista urbanistico. Tali studi dovranno essere rinviati ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi idraulici di dettaglio adeguati.</p> <p><i>Per i fabbricati che risultano compresi in Classe III indifferenziata, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. Con specifico riferimento alle attività agricole presenti sul territorio, in assenza di alternative praticabili, è consentita la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Analogamente alle prescrizioni fissate per la Classe 2, tutti gli interventi verranno condizionati a livello di singola concessione edilizia, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.</i></p>
<b>3a</b>		<p>Porzioni di territorio generalmente inedificate (fasce di 15 m dai corsi d'acqua) in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti anche a causa della possibile azione diretta dei corsi d'acqua.</p> <p><i>Non sono ammesse nuove edificazioni, mentre sono possibili, sulla base di indagine geologica-idraulica, interventi non altrimenti localizzabili (come infrastrutture anche stradali) oppure la ristrutturazione ed i limitati ampliamenti di fabbricati esistenti. Lungo i corsi d'acqua non sono ammissibili modificazioni morfologiche (quali riporti) che possono limitare il deflusso. Sui fianchi dei tronchi canalizzati o tombinati nuovi interventi non devono accentuare l'artificializzazione del rio. Si rammenta la validità del R.D. 523/1904 per la fascia di 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua demaniali, con le conseguenti limitazioni.</i></p>
<b>3b1</b>		<p>Porzioni di territorio edificate interessate in passato da fenomeni di laminazione d'acqua ma per le quali sono già stati eseguiti interventi di riassetto idraulico nel corso degli ultimi 10 anni. Per tale motivo, al fine di rendere attuabili le previsioni di piano sarà sufficiente redigere uno studio idraulico (ai sensi della D.G.R. n. 2-11830 del 28/07/2009) che accerti la funzionalità delle opere eseguite ai fini della riduzione del rischio. Tale studio, necessariamente, non potrà essere condotto nell'ambito dei singoli settori urbanizzati, bensì dovrà interessare l'intero territorio comunale o comprendere gli interi bacini dei corsi d'acqua di interesse.</p> <p><i>Fino alla verifica che attesti l'assenza di rischi di natura idraulica, in queste aree non sono ammessi nuove edificazioni e completamenti che aumentino il carico antropico ma sono altresì consentiti, per gli insediamenti preesistenti, gli interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, del tipo MO, MS, RC, REA, REB, D, limitati ampliamenti, adeguamenti igienico-funzionali, piccoli fabbricati accessori di pertinenza (box, ricovero attrezzi, ecc), recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano. In seguito alla positiva verifica della valenza urbanistica degli interventi eseguiti si potranno realizzare anche nuove costruzioni. Nel caso in cui la verifica idraulica dimostrasse l'insufficienza delle opere di regimazione eseguite per la mitigazione del rischio ai fini urbanistici, rimarranno valide le prescrizioni precedentemente indicate e si dovranno individuare le ulteriori opere idrauliche necessarie per ridurre la pericolosità nei settori ancora vulnerabili.</i></p>
<b>3b2</b>		<p>Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.</p> <p><i>Fino all'esecuzione e verifica dei Progetti di Riassetto idraulico (Sottoclasse 3b2), in queste aree non sono ammessi nuove edificazioni e completamenti che aumentino il carico antropico ma sono altresì consentiti, per gli insediamenti preesistenti, gli interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, del tipo MO, MS, RC, REA, REB, D, limitati ampliamenti, adeguamenti igienico-funzionali, piccoli fabbricati accessori, recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano. A seguito della realizzazione e della verifica degli interventi di riassetto e di sistemazione dei corsi d'acqua, saranno possibili nuove edificazioni e completamenti, previa indagini finalizzate alla compatibilità idrogeologica e idraulica.</i></p>
<b>3b4</b>		<p>Porzioni di territorio edificate adiacenti ai corsi d'acqua (fasce di 15 m) nelle quali anche in seguito alla realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.</p> <p><i>Sono ammessi gli adeguamenti che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, oltretutto gli adeguamenti igienico-funzionali, escludendo, viceversa, la realizzazione di nuove unità abitative.</i></p>



Sulla base di quanto sin qui esposto, vengono di seguito riportate le Norme Tecniche di Attuazione di carattere geologico, suddivise in base alle Classi di rischio individuate.

## **CLASSE 1 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA**

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico.

Si tratta di aree, non soggette ad attiva dinamica idraulica o idrogeologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche.

*In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D.M. 14.01.2008, con caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione.*

## **CLASSE 2 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA**

Porzioni di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica legate a modesti fenomeni di laminazione d'acqua (battente idrico <40cm) o alla limitata soggiacenza della falda (<2m) possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 14.01.2008 e realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

### **Limitazioni d'uso**

*In queste aree sono ammissibili nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni purchè i progetti di intervento siano basati su indagini geologiche attuate secondo le indicazioni del D. M. 14.01.2008, comprendenti: rilievo geologico e morfologico esteso ad un intorno significativo; caratterizzazione geotecnica dei terreni; indicazioni sulla circolazione idrica superficiale e sotterranea.*

### **Prescrizioni tecniche**

*Le restrizioni dal punto di vista edificatorio variano in funzione della natura e dall'entità di rischio.*

*In tali aree è consigliabile procedere all'innalzamento del piano inferiore di calpestio delle nuove costruzioni e degli ampliamenti rispetto al piano di campagna di riferimento. L'entità di innalzamento e ogni misura di prevenzione dal rischio dovrà essere valutata di volta in volta ed accuratamente valutata mediante indagini geomorfologiche ed idrauliche in funzione dell'entità e dell'andamento prevedibili per le acque di laminazione. Tali indagini dovranno in particolare evidenziare tutti gli accorgimenti tecnici atti a ridurre o a eliminare rischio di inondabilità nell'ambito dell'area di intervento, senza comportare effetti negativi sulle aree limitrofe e condizionamenti della loro capacità edificatoria. Dovrà essere tra l'altro valutato con attenzione e documentato il ruolo dei manufatti minori di tipo lineare eventualmente presenti sulle potenziali vie di afflusso e deflusso dei volumi idrici (recinzioni, marciapiedi, muretti di varia natura, arginelli, cunette, fossi colatori, ecc.).*

*La disposizione planimetrica di tutti i manufatti (tra cui recinzioni, rilevati anche temporanei, rampe di accesso, piazzali, cabine di manovra di sottoservizi, depositi e/o accumuli di varia natura, ecc.) dovrà tenere conto delle linee preferenziali di scorrimento dei volumi idrici e favorire i deflussi. In particolare, dovrà essere verificata la non interferenza delle recinzioni con il libero deflusso di eventuali acque di esondazione.*

*Dovrà, inoltre, essere predisposto un adeguato sistema di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche afferenti alle aree impermeabilizzate, prediligendo la loro dispersione in sottosuolo in modo adeguato (senza interferire sui manufatti esistenti, ne' su quelli in progetto).*

*La realizzazione di locali interrati è di norma sconsigliata. L'intervento è ammissibile a condizione che: (i) sia realmente motivato il suo carattere di indispensabile funzionalità e di non diversa localizzazione, (ii) l'azione delle acque presenti caratteri di bassa energia ed il raggiungimento di altezze di pochi centimetri, (iii) il rischio di inondabilità sia eliminabile attraverso la realizzazione di programmi manutentivi e con l'adozione di modesti accorgimenti tecnici realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante, senza*

*comportare effetti negativi sulle aree limitrofe e condizionamenti della loro capacità edificatoria.*

*In caso di soggiacenza della falda a modesta profondità, tale da interferire con le opere in progetto, dovranno essere realizzati adeguati interventi strutturali di protezione atti a garantire l'impermeabilizzazione dei locali, documentando e dimostrando l'efficacia nel tempo degli stessi.*

### **CLASSE 3 - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA**

---

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da escludere l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

#### **Classe 3 indifferenziata**

---

Porzioni di territorio generalmente inedificate già interessate in passato da fenomeni di laminazione o potenzialmente esondabili; fino ad ulteriori eventuali riclassificazioni delle aree esondabili valgono le medesime prescrizioni della classe IIIa; le condizioni di rischio idraulico, in seguito all'approvazione del presente PRG, potranno essere valutate con maggior dettaglio mediante appositi studi idraulici per determinare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno vincolanti dal punto di vista urbanistico. Tali studi dovranno essere rinviati ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi idraulici di dettaglio adeguati.

#### **Limitazioni d'uso**

---

*Per i fabbricati che risultano compresi in Classe III indifferenziata, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione. Con specifico riferimento alle attività agricole presenti sul territorio, in assenza di alternative praticabili, è consentita la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.- Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi l.s. e in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipiente.*

#### **Prescrizioni tecniche**

---

*Analogamente alle prescrizioni fissate per la Classe 2, tutti gli interventi verranno condizionati a livello di singola concessione edilizia, all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.*

#### **Sottoclasse 3a**

---

Porzioni di territorio generalmente inedificate o interessate da fabbricati non abitativi in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti a causa della possibile azione diretta dei corsi d'acqua. Tale fascia (principalmente di 15 m dalle sponde d'alvo) è stata applicata a tutti i corsi d'acqua principali con deflussi continuativi indipendentemente dal fatto che essi siano demaniali o no, per alcune aste secondarie più rilevanti, caratterizzate da flussi limitati ed occasionali, è stata adottata una fascia di 5 m.

#### **Limitazioni d'uso**

---

*Non sono ammesse nuove edificazioni, né modificazioni morfologiche (quali riporti) che possono limitare il deflusso. Sui fianchi dei tronchi canalizzati o tombinati nuovi interventi non devono accentuare l'artificializzazione del rio.*

*Sono ammessi solo i seguenti interventi:*

*a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;*

- b) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;*
- c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;*
- d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;*
- e) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;*
- f) gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal P.R.G. e dai P.P.;*
- g) i percorsi pedonali o ciclabili, quando non altrimenti localizzabili;*
- h) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n.69 e del R.D. 29/7/27 n.1443, e relative strade di accesso;*
- i) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la manutenzione e lo sfruttamento forestale, secondo le disposizioni legislative vigenti con particolare riferimento alle disposizioni del PAI; la conservazione allo stato di natura, il mantenimento delle limitate attività agricole in atto, le variazioni colturali che non costituiscono ostacolo al regolare deflusso delle acque o che non producano instabilità dei versanti;*
- j) la recinzione dei terreni purché le opere non modifichino il regolare deflusso delle acque, anche in occasione di piene eccezionali;*

### **Prescrizioni tecniche**

*Tutti i progetti per gli interventi ammessi, analogamente a quanto prescritto per la Classe 2, dovranno essere redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente.*

Si evidenzia che i tratti di rii demaniali modificati sia con specifica autorizzazione ai sensi del R.D. n. 523 del 25/07/1904, sia abusivamente, mantengono la relativa fascia di rispetto fino ad alienazione del tratto di rio di interesse (sdemanializzazione). Per le opere ricadenti entro tali fasce occorre richiedere l'autorizzazione ("nullaosta idraulico") al competente servizio OO.PP. della Regione Piemonte ai sensi del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, Capo VII, che prescrive il divieto di realizzare edifici e movimenti di terreno per una fascia dell'ampiezza di 10 m dalle sponde senza apposita autorizzazione.

### **Sottoclassi 3b**

Porzioni di territorio generalmente edificate interessate in passato da fenomeni di allagamento e laminazione d'acqua a bassa o media energia o aree poste in prossimità dei corsi d'acqua (mediamente 15 m) nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente o, quantomeno, la verifica idraulica ai fini urbanistici delle opere di regimazione già realizzate in .

**Sottoclasse 3b1** – Gli interventi di riassetto idraulico già eseguiti sul reticolo idrografico nel corso degli ultimi 10 anni hanno interessato direttamente o indirettamente queste aree. Per tale motivo, al fine di rendere attuabili le previsioni di piano sarà sufficiente redigere uno studio idraulico (ai sensi della D.G.R. n. 2-11830 del 28/07/2009) che accerti la funzionalità delle opere eseguite ai fini della riduzione del rischio. Tale studio, necessariamente, non potrà essere condotto nell'ambito dei singoli settori urbanizzati, bensì dovrà interessare l'intero territorio comunale o gli interi bacini dei corsi d'acqua di interesse. Pertanto l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti, con successiva prevista trasformazione in una delle sottoclassi IIIb ( IIIb2 , IIIb3, IIIb4 ).

**Sottoclasse 3b2** – Le condizioni di rischio riscontrate rendono necessaria la realizzazione di opere di regimazione idraulica a difesa degli abitati secondo un cronoprogramma degli interventi.

**Sottoclasse 3b4** - Porzioni di territorio generalmente edificate poste in prossimità dei corsi d'acqua (mediamente 15 m) soggette a possibile azione diretta dei corsi d'acqua o comunque da destinare alla salvaguardia del reticolato idrografico.

## **Limitazioni d'uso**

---

*Fino alla verifica che attesti l'assenza di rischi di natura idraulica (Sottoclasse 3b1), ovvero, sino all'esecuzione e verifica dei Progetti di Riassetto idraulico (Sottoclasse 3b2), ovvero anche in assenza di rischi idraulici (Sottoclasse 3b4), in queste aree non sono ammessi nuove edificazioni e completamenti che aumentino il carico antropico ma sono altresì consentiti, per gli insediamenti preesistenti, gli interventi che consentano una più razionale fruizione degli edifici esistenti, del tipo MO, MS, RC, REA, REB, D, limitati ampliamenti, adeguamenti igienico-funzionali, piccoli fabbricati accessori di pertinenza (quali box, ricovero attrezzi, ecc...), recinzioni, posa di manufatti di arredo urbano, previa verifica atta a determinare che tali fabbricati, ancorchè di modeste dimensioni, non arrechino pregiudizio alle condizioni di deflusso delle acque e non costituiscano aggravio delle condizioni di rischio al contorno.*

*In seguito alla positiva verifica della valenza urbanistica ("collaudo") degli interventi di Riassetto idraulico eseguiti (ad esclusione delle aree in Sottoclasse 3b4 e delle aree in sottoclasse 3b1, per le quali si dovrà prima prevedere la riclassificazione in una delle sottoclassi IIIb) si potranno realizzare anche nuove costruzioni abitative di completamento nelle aree interstiziali.*

*Nel caso in cui la verifica idraulica dimostrasse l'insufficienza delle opere di regimazione eseguite per la mitigazione del rischio ai fini urbanistici, rimarranno valide le prescrizioni precedentemente indicate e si dovranno individuare le ulteriori opere idrauliche necessarie per ridurre la pericolosità nei settori ancora vulnerabili.*

*La realizzazione di locali interrati non è in ogni caso ammessa.*

## **Prescrizioni tecniche**

---

*Tutti i progetti per gli interventi ammessi, analogamente a quanto prescritto per la Classe 2, dovranno essere redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente. In particolare si prescrive che le opere che comportano possibili modificazioni esterne (modesti ampliamenti, modifiche di sagoma dei fabbricati, recinzioni, piccoli fabbricati accessori, ...), non dovranno creare ostacolo al deflusso di eventuali acque di esondazione. In assenza di alternative praticabili saranno da evitare nuovi fabbricati accessori isolati.*

*A seguito della realizzazione e della verifica degli interventi di riassetto e di sistemazione dei corsi d'acqua, saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti, previa indagini finalizzate alla compatibilità idrogeologica e idraulica, limitatamente alla sottoclasse 3b2. Per quanto attiene alla sottoclasse 3b4, anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico. Tale possibilità è subordinata all'approvazione da parte dell'Amministrazione Comunale di un cronoprogramma degli interventi necessari ed alla verifica della loro attuazione. Gli interventi di riassetto potranno essere attuati anche da soggetti privati, purché l'approvazione degli interventi e la loro verifica siano di competenza dell'ente pubblico.*

*Per gli interventi compresi all'interno della fascia di 10 m dalle sponde dell'alveo, occorre richiedere l'autorizzazione ("nullaosta idraulico") al competente servizio OO.PP. della Regione Piemonte ai sensi del Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, Capo VII, che prescrive il divieto di realizzare alcun intervento senza apposita autorizzazione all'interno di tali fasce.*

## **Norme generali**

---

L'impermeabilizzazione delle superfici di servizio (parcheggi, piazzali) e della viabilità interna di lotti edificatori di grande estensione dovrà essere limitata il più possibile favorendo quindi una sistemazione a verde, a fondo naturale oppure di tipo misto, ma comunque tale da permettere l'infiltrazione degli apporti meteorici nel sottosuolo.

In occasione della realizzazione di nuove costruzioni o di interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e/o risanamento conservativo di quelle esistenti, è raccomandabile la raccolta mediante cisterne delle acque piovane provenienti dalle falde di copertura da destinare all'adattamento delle aree verdi ornamentali.

Il drenaggio e l'allontanamento delle acque meteoriche ricadenti all'interno del singolo lotto deve essere attuato in modo compatibile con la capacità di smaltimento del corpo idrico recettore di pertinenza e/o della rete fognaria. Ove possibile, sarà opportuno integrare la dispersione delle acque anche mediante sistemi che favoriscano l'infiltrazione nel sottosuolo (pozzetti perdenti o subirrigazione).

Gli sbancamenti artificiali ed i riporti di materiale dovranno essere adeguatamente sostenuti e drenati al fine di garantire la stabilità dei pendii sia a breve (se temporanei) che a lungo termine. Nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto dall'orlo delle stesse di estensione non inferiore alla loro altezza.

La trivellazione dei pozzi per acqua per qualsiasi uso è soggetta alla osservanza di quanto previsto ai punti 1.e), 5 e 6 dell'art. 56 della L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e s.m.i. e alla L.R. 22/96 ed è vietata in modo assoluto all'interno delle aree di salvaguardia riportate in carta. La trivellazione di pozzi per uso potabile pubblico (acque erogate a terzi mediante impianti di acquedotto che rivestono carattere di pubblico interesse) è soggetta all'osservanza delle norme di cui all'art. 94 del D. Lgs. 152/2006.

Devono essere rispettate le norme contenute nel D.M. LL.PP. 14/01/2008 (caratterizzazione geologica e geotecnica) che sono obbligatoriamente applicabili "a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica".

Devono essere integralmente rispettate le prescrizioni del P.A.I. – Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico in quanto normativa sovraordinata, ed in particolare devono essere rigorosamente rispettati i disposti di cui all'art. 9 e all'art. 18, comma 7 delle Norme di Attuazione<sup>1</sup>.

La compatibilità delle attività estrattive è strettamente vincolata alla situazione geologica locale; pertanto gli interventi di scavo e di recupero delle aree oggetto di coltivazione devono essere attuati in modo da non determinare situazioni peggiorative dell'assetto geomorfologico, idraulico ed idrogeologico. Inoltre il recupero deve prevedere un adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale delle superfici cavate. L'attività estrattiva è normata dalla L.R. 22/11/78 n.69 e dalla L.R. 4/9/1979 n. 57.

---

<sup>1</sup> Art. 9 – Limitazioni alle attività di trasformazione ed uso del suolo derivanti dalle condizioni di dissesto idraulico ed idrogeologico. Art. 18 – Indirizzi alla pianificazione urbanistica.

## **Cronoprogramma schematico**

---

Per la messa in sicurezza dei settori di territorio soggetti ad allagamenti ovvero, per la verifica degli interventi di regimazione idraulica già eseguiti nel corso degli anni si elencano le seguenti indicazioni :

**Classe III indifferenziata:** in seguito all'approvazione del presente PRG le condizioni di rischio idrauliche delle aree ricadenti in questa classe potranno essere valutate nel dettaglio mediante appositi studi idraulici (secondo le modalità previste dall'allegato B della D.G.R. n. 2-11830 del 28/07/2009) per determinare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno vincolanti dal punto di vista urbanistico. Tali studi dovranno essere rinviati ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi idraulici di dettaglio adeguati. Per tale procedura sarà necessaria la ripubblicazione del Piano Regolatore e l'approvazione delle autorità regionali competenti.

**Sottoclasse IIIb1:** Per rendere attuabili le previsioni di piano nelle aree ricadenti in questa sottoclasse sarà necessaria la verifica della valenza urbanistica degli interventi di regimazione idraulica già eseguiti, attraverso uno specifico studio idraulico (secondo le modalità previste dall'allegato B della D.G.R. n. 2-11830 del 28/07/2009). Tale studio, necessariamente, non potrà essere condotto nell'ambito dei singoli settori urbanizzati, bensì dovrà interessare l'intero territorio comunale o gli interi bacini dei corsi d'acqua coinvolti dalle aree di interesse. Pertanto l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti, con successiva prevista trasformazione in una delle sottoclassi IIIb ( IIIb2 , IIIb3, IIIb4 ) . Laddove la verifica idraulica dimostrasse l'insufficienza delle opere di regimazione eseguite per la mitigazione del rischio ai fini urbanistici, rimarranno valide le prescrizioni più restrittive e si dovranno individuare le ulteriori opere idrauliche necessarie per ridurre la pericolosità nei settori ancora vulnerabili.

Rientrano in questo tipo di valutazioni gli abitati che rientrano nei seguenti bacini:

Rio Chiave-Carpanetto (Regione Figliei e Frazione Gabarello Superiore);

Rio Torazza (Frazioni Casale Superiore e Inferiore, Frazione Torazza – parte),

Rio Fraschea (Frazione Fraschea, Cascina Andriana)

**Sottoclasse IIIb2:** le condizioni di rischio riscontrate nelle aree ricadenti in questa sottoclasse rendono necessaria la realizzazione di opere di regimazione idraulica a difesa degli abitati secondo un cronoprogramma che dovrà essere dettagliato sulla base di uno studio idraulico.

Attualmente è prevista la sola realizzazione del canale scolmatore che confluirà nel Rio Moglie a monte del castello; tale intervento consentirà la messa in sicurezza di Frazione Moglie e dell'abitato Centrale.

Restano da definire gli interventi per la messa in sicurezza delle Loc. Boscazzo e Torazza (parte) e delle restanti aree che risulteranno a rischio in seguito agli specifici studi idraulici.

PER TUTTI I CORSI D'ACQUA, CANALI E FOSSI RESTA FERMA LA NECESSITA' DI UNA SISTEMATICA MANUTENZIONE E PULIZIA A CURA DEI SOGGETTI TERRITORIALMENTE COMPETENTI AL FINE DI GARANTIRNE LA CORRETTA FUNZIONALITA' IDRAULICA NEL TEMPO