



**Regione Piemonte**



**Città Metropolitana di Torino**

# **COMUNE DI CINZANO**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**Aggiornamento Cartografico ex art. 17, 12° comma, della  
L.R. 56/77 e s.m.i.**

### **NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**Integrazione con le norme relative alla variante normativa  
al P.R.G.C. vigente D.C.C. n° 6 del 30/04/2004**

Ottobre 2016

**Il Sindaco**  
**Delfino Casalegno**

**Il Responsabile del Procedimento**  
**Geom. Federico Peci**

**Il Progettista**  
**Arch. Corrado Goldin**

**Il Segretario Comunale**  
**Dott.ssa Maria Ausilia Romano**

# COMUNE DI CINZANO

## PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

### NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

#### *Indice*

#### *TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI*

##### CAPO I – NORME GENERALI

Art. 1.	Efficacia del P.R.G.C.	Pag. 5
Art. 2.	Trasformazioni soggette alle autorizzazioni di legge	Pag. 5
Art. 3.	Ambiti territoriali di Piano Regolatore Generale Comunale	Pag. 6
Art. 4.	Articolazione normativa e prescrizioni cartografiche di piano	Pag. 6
Art. 5.	Condizioni generali di edificabilità	Pag. 7
Art. 6.	Capacità insediative nel P.R.G.C.	Pag. 7
Art. 7.	Sistemazione urbanistica	Pag. 10
Art. 8.	Attività in corso e autorizzazioni temporanee	Pag. 10
Art. 9.	Elaborati costituenti il P.R.G.C.	Pag. 10

#### *TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.*

##### CAPO I – STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 10.	Modalità d'attuazione del P.R.G.C.	Pag. 13
Art. 11.	Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)	Pag. 13
Art. 12.	Intervento edilizio diretto	Pag. 14
Art. 13.	Programma Pluriennale di Attuazione	Pag. 15
Art. 14.	Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.)	Pag. 15
Art. 15.	Concessione e autorizzazione	Pag. 17
Art. 16.	Condizioni per il rilascio delle concessioni	Pag. 19
Art. 17.	Condizioni per il rilascio delle autorizzazioni	Pag. 20
Art. 18.	Interventi consentiti al di fuori del P.P.A.	Pag. 21

## CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 19.	Definizione degli indici urbanistici	Pag. 24
Art. 20.	Unità edilizie e relativi indici	Pag. 25
Art. 21.	Computo dei volumi edificabili	Pag. 27
Art. 22.	Osservanza dei valori parametrici e applicazione degli indici. Aree di pertinenza	Pag. 28
Art. 23.	Utilizzazione degli indici ed archivio catastale urbanistico del Comune	Pag. 29
Art. 24.	Prescrizioni sui distacchi	Pag. 30
Art. 25.	Prescrizioni su elementi tipologici legati all'edilizio ed alla mobilità	Pag. 34
Art. 26.	Sedi viabili pubbliche, di servitù pubblica e privata	Pag. 38
Art. 27.	Recinzioni su sedi stradali	Pag. 38
Art. 28.	Classi di destinazioni d'uso	Pag. 39
Art. 29.	Mutamenti nelle destinazioni d'uso degli edifici	Pag. 39
Art. 30.	Classi d'intervento	Pag. 41

## CAPO III – AREE DESTINATE A SERVIZI

Art. 31.	Standard urbanistici – Aree per servizi	Pag. 42
Art. 32.	Opere di urbanizzazione	Pag. 42
Art. 33.	Variazione delle destinazioni specifiche	Pag. 43

## CAPO IV – USI RESIDENZIALI

Art. 34.	Aree destinate ad usi residenziali	Pag. 44
Art. 35.	1. Insediamenti urbani aventi carattere storico-documentario (RS)	Pag. 44
	2. Aree di ristrutturazione edilizia (R)	Pag. 45
	3. Tipi d'intervento ammessi sul patrimonio edilizio delle aree normative RS e RR	Pag. 46
Art. 36.	Interventi di ristrutturazione edilizia e ricostruzione	Pag. 49
Art. 37.	Aree di capacità insediativa esaurita (RE)	Pag. 49
Art. 38.	Aree di completamento e sostituzione (RC)	Pag. 50
Art. 39.	Aree libere di pertinenza, inedificabili con destinazione a giardino, parco e verde privato (VP)	Pag. 51

## CAPO V – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 40.	Immobili e impianti produttivi e commerciali esistenti e confermati (IE)	Pag. 52
Art. 41.	Aree per usi speciali (DS)	Pag. 52

## CAPO VI – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 42.	Aree destinate ad uso agricolo (E)	Pag. 53
Art. 43.	Calcolo del volume delle costruzioni abitative nella zona rurale	Pag. 54
Art. 44.	Aree d'interesse ambientale (EA)	Pag. 56
Art. 45.	Aziende agricole produttive esistenti e confermate. Nuclei ed agglomerati rurali esistenti in aree agricole aventi valore storico-artistico e/o documentario (NR)	Pag. 56
Art. 46.	Interventi ammessi nelle aree NR	Pag. 56
Art. 47.	Edifici esistenti in aree agricole e non aventi valore storico artistico e/o documentario	Pag. 57
Art. 48.	Aziende agricole produttive nell'ambito dell'abitato	Pag. 58

## CAPO VII – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 49.	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto	Pag. 60
Art. 50.	Impianti tecnologici dell'acquedotto Comunale	Pag. 60
Art. 51.	Aree per depuratori e discariche (D)	Pag. 61
Art. 52.	Area cimiteriale (AC)	Pag. 61

## CAPO VII – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 53.	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	Pag. 62
Art. 54.	Tipi di intervento	Pag. 62
Art. 55.	Manutenzione ordinaria	Pag. 63
Art. 56.	Manutenzione straordinaria	Pag. 63
Art. 57.	Interventi di restauro e risanamento conservativo	Pag. 63
Art. 58.	Interventi di ristrutturazione edilizia	Pag. 63
Art. 59.	Interventi di ristrutturazione urbanistica	Pag. 63
Art. 60.	Interventi di completamento	Pag. 63
Art. 61.	Interventi di nuovo piano	Pag. 63
Art. 62.	Interventi su edifici di recente costruzione	Pag. 64
Art. 63.	Edifici soggetti a demolizione	Pag. 64
Art. 64.	Interventi edilizi di nuova costruzione	Pag. 64
Art. 65.	Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	Pag. 65
Art. 66.	Ampliamento di edifici esistenti	Pag. 65
Art. 67.	Case sparse ed edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona	Pag. 65
Art. 68.	Autorimesse	Pag. 66
Art. 69.	Aree di parcheggio	Pag. 67

## CAPO VII – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 70.	Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale	Pag. 68
Art. 71.	Aree di dissesto	Pag. 68
Art. 72.	Opere di aree confinanti con strade di tipo sovracomunale	Pag. 68
Art. 73.	Vincoli ai sensi della L. 1089/1939	Pag. 68
Art. 74.	Vincolo ai sensi della L. 1497/1939 e della L. 431/85	Pag. 68
Art. 75.	Vincoli di carattere idrogeologico	Pag. 68
Art. 76.	Opere di consolidamento e protezione	Pag. 69
Art. 77.	Cabina ENEL	Pag. 69
Art. 78.	Deroghe	Pag. 69

ALLEGATI	Pag. 71-76
----------	------------

# **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

## **CAPO I – NORME GENERALI**

### ***Art. 1 EFFICACIA DEL P.R.G.C.***

Il P.R.G.C. di Cinzano norma e prescrive interventi relativi a tutto il territorio comunale, secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione, ai sensi delle leggi dello Stato 17.08.1942 n. 1150, 28.01.1977 n. 10, della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e loro successive modifiche ed integrazioni, al fine di dare soluzione compiuta oltre che al recupero del patrimonio edilizio esistente anche alle necessità di riordino dei tessuti secondo un impianto organico strutturale sufficientemente articolato.

### ***Art. 2 TRASFORMAZIONE SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE***

Qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o l'utilizzazione di risorse naturali è soggetta a concessione ed autorizzazione secondo quanto previsto dalla legislazione statale, dagli articoli n. 48 e seguenti del titolo VI della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni delle presenti Norme.

Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve, a tal fine intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree di edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 delle Legge Regionale n. 56/77 e successive integrazioni.

Le condizioni generali e specifiche di edificabilità per gli interventi insediativi sono precisate nei successivi articoli.

La puntuale definizione degli interventi che comportano o meno la preventiva autorizzazione prima dell'esecuzione è soggetta a verifiche:

- a) Di disposizioni nazionali e regionali;
- b) Di alterazioni delle previsioni insediative di P.R.G.C., soprattutto per quanto concerne le modificazioni di destinazione d'uso d'immobile preesistenti.

### ***Art. 3 AMBITI TERRITORIALI DI PIANO REGOLATIVO GENERALE COMUNALE***

Il progetto di P.R.G.C. suddivide il territorio comunale in settori geografici, definiti “Ambiti territoriali” articolati per caratteristiche orografiche, storiche e funzionali; a tali ambiti corrispondono bacini di fruizione e quindi di influenza dei servizi pubblici e delle attrezzature comunali e/o di “quartiere”.

- 1) Ambito territoriale del centro e case sparse;
- 2) Ambito territoriale della frazione Torrazza.

Le aree S, che il P.R.G.C. riserva ai Servizi pubblici esistenti od in progetto, sono caratterizzate dalle destinazioni d'uso stabilite nella “scheda riepilogativa” allegata alle presenti norme sulle destinazioni possono essere operate, nell'ambito della gestione del P.R.G.C., le necessarie verifiche all'interno dei singoli A.T. per rendere maggiormente funzionale agli usi le aree riservate. Si richiamano le procedure stabilite all'art. 1 Legge 1/1978.

### ***Art. 4 ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONE CARTOGRAFICHE DI PIANO***

Il P.R.G.C. definisce le norme di tutela ed uso del suolo articolatamente per:

- aree di P.R.G.C.
- singole aree comprese in aree di P.R.G.C.
- singoli edifici esistenti.

Le prescrizioni operative di P.R.G.C. sono espresse da:

- destinazioni d'uso prevalenti ammesse e vietate;
- tipi di intervento previsti;
- modalità d'attuazione;
- parametri eventualmente differenziati per tipi di intervento e modalità d'attuazione.

Tali prescrizioni sono contenute nelle Tabelle allegate alle presenti Norme.

Il P.R.G.C. sull'intero territorio comunale:

- a) identifica le aree inedificabili, quelle sottoposte a vincoli di protezione delle bellezze naturali, a vincolo idro-geologico, di rispetto dai corsi d'acqua, dalle strade e dal Cimitero;
- b) individua i beni culturali ambientali, la ripartizione del territorio a fini agricoli e silvo-pastorali, le aree per servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, le attrezzature private d'interesse pubblico, le aree insediative residenziali, ricettive e produttive;
- c) prescrive norme specifiche concernenti la disciplina urbanistica ed edilizia delle trasformazioni sul territorio.

I documenti cartografici contengono le seguenti prescrizioni:

- i limiti della aree descritte nei precedenti commi;
- i perimetri della aree da disciplinare con strumenti esecutivi o con norme specifiche;
- le linee di progetto di nuove infrastrutture;
- le rettifiche degli allineamenti stradali esistenti;
- le indicazioni di edifici singoli soggetti a particolari norme.

#### ***Art. 5 CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITÀ***

Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle schede illustrative delle prescrizioni normative (allegate alle presenti Norme d'Attuazione) sono condizioni generali di edificabilità:

- a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847 (impregiudicata l'applicazione dei contributi di cui alla Legge 28.01.1977 n. 10, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 1° comma della Legge 06.08.1967 n. 765) o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei propri programmi d'identificazione di procedere alla esecuzione delle medesime contemporaneamente alla utilizzazione delle costruzioni oggetto della concessione.
- b) il congruo accesso da strada pubblica o gravata da uso pubblico. I criteri per la valutazione di tale congruità sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale in funzione dello stato di attuazione delle urbanizzazioni previste dal P.R.G.C.
- c) la disponibilità o realizzabilità dei servizi ed infrastrutture previsti per le singole aree di P.R.G.C.

In via generale le succitate condizioni generali d'insediamento non si applicano agli interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia.

#### ***Art. 6 CAPACITÀ INSEDIATIVE NEL P.R.G.C.***

Il P.R.G.C. è dimensionato, in assenza del Piano Territoriale, ai sensi della L.R. n. 56 con proiezione operativa quinquennale ed ai fini delle previsioni di servizi ed infrastrutture decennali.

Il dimensionamento è espresso in numero teorico di abitanti insediabili (capacità insediativa residenziale teorica CIRT) con riferimento a fabbisogni abitativi e di servizi pregressi ed addizionali.



Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione o di addetti al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso.

I – per le aree destinate ad uso residenziale o ammessi

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente, in base alle analisi condotte sul tessuto edificato, le seguenti dotazioni di superficie utile e/o di volume:

A. Nucleo Storico o di più antica edificazione

- |  |            |
|--|------------|
| a) Per interventi di mantenimento di edifici sia di interesse storico-ambientale che non:  | ab. esist. |
| b) Per interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti delle sagome preesistenti nei limiti planimetricamente definiti in cartografia | mq/ab. 50  |
| c) Per interventi di nuova costruzione a manica semplice o ridotta nelle zone di tipo RC   | mq/ab. 45  |

B. Centro edificato (escluso nucleo storico)

- |   |                        |
|---|------------------------|
| a) Per gli interventi di mantenimento degli edifici esistenti in aree a capacità insediativa esaurita | ab. esist.             |
| b) Per interventi ad esclusiva destinazione residenziale:   | mc 90/ab. o mq/ab. 33  |
| c) Per interventi residenziali con ammesse destinazioni miste   | mc 120/ab. o mq/ab. 40 |

Le dotazioni medie stabilite sono così precisate in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

- |  |                       |
|--|-----------------------|
| a) interventi di nuova costruzione   |                       |
| 1. casa isolata pluripiano plurifamiliare                                    | mc 90/ab.; mq 33/ab.  |
| 2. casa isolata mono-familiare   | mc 120/ab.; mq 40/ab. |
| 3. case basse in linea o a schiera   | mc 120/ab.; mq 40/ab. |
| b) interventi di ampliamento in aree di completamento                        | mq 45/ab.             |
| c) interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione | mq 50/ab.             |
| d) per abitazioni di addetti alla attività agricola di nuovo impianto        | mq 150/ab.            |

Per destinazioni d'uso miste in aree residenziali, le precedenti dotazioni medie per abitante sono aumentate del 25 %.

## II – per le aree destinate ad usi produttivi o ammessi

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica si assume che ad ogni addetto corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di superfici utili, con la sola esclusione della quota parte di costruzione riservata a servizi collettivi:

- |  |             |
|--|-------------|
| a) per destinazione terziaria                              |             |
| a1) commerciale  | mq 15/add.  |
| a2) ricreativo   | mq 50/add.  |
| a3) artigianale  | mq 40/add.  |
| a4) altre destinazioni                                     | mq 25/add.  |
| b) destinazione produttiva artigianale (fino a 15 addetti) |             |
| b1) manifattura in genere                                  | mq 50/add.  |
| b2) meccanica  | mq 60/add.  |
| b3) chimica e lavorazione del legno                        | mq 150/add. |
| b4) di servizio all'automobile                             | mq 70/add.  |
| b5) costruzioni e impianti                                 | mq 100/add. |
| b6) altri settori e rami                                   | mq 50/add.  |
| c) destinazione agricola e allevamento.                    |             |
| - giornate lavorative 145 = 1 add.                         |             |

Le giornate lavorative sono calcolate in relazione all'attività aziendale sulla base degli indici fissati da Leggi e provvedimenti di settore.

Nelle singole aree o zone di P.R.G.C. sono precisati, con il progetto definitivo, i limiti massimi di abitanti insediabili, indipendentemente dalle proiezioni temporali della CIRT.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della legge regionale n. 56/77 ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G.C. è adeguato, ove necessario, alle previsioni dimensionali e strutturali stabilite dal piano territoriale stesso.

Ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e dalla legge Regionale n. 56/77, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del titolo VI della predetta legge regionale, o di altre leggi statali e regionali, generali o di settore, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.

Le varianti al P.R.G.C. sono formate, adottate ed approvate secondo la procedura dell'art. 15 della L.R. 56/77 e secondo quanto definito all'art. 17 della L.R. 56/77 stessa. Non costituiscono invece varianti al P.R.G.C. le modificazioni elencate al 6° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77.

### ***Art. 7 SISTEMAZIONE URBANISTICA***

L'istanza di concessione per i lavori di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.C.

Pertanto il rilascio della concessione relativa a nuovo intervento è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività, in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G.C. quelle volte alla coltivazione di piccoli orti ed allevamento familiare di piccoli animali da cortile; fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di legge di tutela dell'incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

### ***Art. 8 ATTIVITÀ IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE***

È fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio della concessione ai sensi della legge 28.01.1977 n. 10 e dei disposti del successivo titolo II fino al conseguimento della concessione medesima nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione, o per le quali la licenza o concessione siano scadute o annullate.

Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

### ***Art. 9 ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.***

Il P.R.G.C. è costituito da tavole grafiche ed allegati illustrativi.

In caso di controversa interpretazione tra tavole e scale diverse, fa testo la tavola a scala più dettagliata.

Ai sensi e per gli effetti della legislazione statale e della Legge Regionale n. 56 del 05.12.77, come successivamente modificata ed integrata, il P.R.G.C. è espresso dalle presenti Norme d'Attuazione con le allegate Tabelle di sintesi e dai documenti cartografici contrassegnati dalla lettera "D", mentre le altre tavole documentano lo stato di attuazione dell'urbanizzazione, dei servizi e dell'edificato, integrando le valutazioni propedeutiche alla definizione del progetto di P.R.G.C.: pertanto gli elaborati predisposti ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/77 risultano essere i seguenti:

R1 - Relazione illustrativa

R1.1. - Relazione Illustrativa integrativa

R2 - Documentazione fotografica

R3 - Analisi della consistenza edilizia comunale

RG1 - Relazione geologico - tecnica

RG2 - Cartografia illustrativa della relazione geologico-tecnica

- Scheda quantitativa dei dati urbani

NTA - Norme di attuazione

A1	Inquadramento territoriale	scala 1:50.000 1:25.000
A2	Caratteristiche geomorfologiche	scala 1:25.000 1:10.000
A3	Vocazionalità del suolo	scala 1:25.000
A4	Corografia comunale con curve di livello	scala 1:5.000
A5	Individuazione delle aree vincolate per scopi idrogeologici	scala 1:5.000
B1	Stato di fatto; destinazione d'uso in atto prevalente degli edifici	scala 1:5.000
B2	Stato di fatto: conservazione degli edifici	scala 1:5.000
B3	Stato di fatto: numero dei piani degli edifici	
B4	Stato di fatto: destinazione d'uso numero dei piani e conservazione degli edifici	scala 1:5.000
B5	Analisi delle tipologie aggregativo - edilizie delle aree centrali	scala 1:750
B6	Stima della consistenza edilizia, individuazione degli edifici: concentrico	scala 1:5.000
B7	Stima della consistenza edilizia, individuazione degli edifici: aree frazionali	scala 1:5.000
C1	Servizi pubblici (di interesse collettivo)	scala 1:5.000
C2	Servizi pubblici (di interesse collettivo): acquedotto, fognatura illuminazione pubblica, metanodotto, viabilità	scala 1:5.000
D1	Rappresentazione sintetica del P.R.G.C.	scala 1:25.000

D2	Destinazione d'uso di P.R.G.C.: territorio comunale	scala 1:5.000
D3	Destinazione d'uso di P~R.-G.C.: concentrico	scala 1:5.000
D4	Destinazione d'uso di P.R.G.C.: Frazione Torrazza	
D5	Tipi di intervento ammessi nelle aree RS e RR	scala 1:750

Le tavole D2, D3 e D4 costituiscono le tavole di progetto di P.R.G.C. e devono essere lette unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione.

## **TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

### **CAPO I – STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI**

#### ***Art. 10 MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.***

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. avviene a mezzo:

- a) di strumenti esecutivi pubblici e privati;
- b) di interventi edilizi diretti.

Sia gli strumenti urbanistici esecutivi come gli interventi edilizi diretti devono rispettare le destinazioni e prescrizioni di P.R.G.C. proprie dell'area interessata indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti Norme.

#### ***Art. 11 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)***

Si applicano obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale, indicate dalle Tavole di P.R.G.C. e relativi sviluppi e dalle Tabelle; richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G.C. ed il progetto edilizio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77. Possono essere in ogni caso predisposti dall'Amministrazione Comunale e quindi di iniziativa pubblica od a cura e spese di privati quando previsto dalle presenti Norme richieste dal Comune.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica con i quali è possibile attuare le previsioni di P.R.G.C. sono:

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli Artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni all'art. 27 della legge 22 ottobre 1971, n. 865 e all'art. 38 della L.R. 56/77;
- b) Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865, e successive modificazioni e all'art. 42 della L.R. 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) I piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni.
- d) Piani di lottizzazione d'ufficio (ex art. 8 legge 06 agosto 1967, n. 765) ora denominati piani Esecutivi Convenzionati obbligatori (P.E.C.O.) ai sensi degli articoli 44, 45 della L.R. 56/77;
- e) Piani di Recupero (P.d.R.) ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 05 agosto 1978.
- f) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.) di cui all'art. 47 della L.R. 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata con i quali è parallelamente possibile attuare dette previsioni di P.R.G.C. sono:

- g) Piani di recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della Legge 05 agosto 1978, n. 457.
- h) Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli articoli 43 e 45 della L.R. 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutte, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono definiti e delimitati dal P.R.G.C., ma l'eventuale disegno di dettaglio all'interno di dette aree soggette a S. U. E. ha titolo puramente indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico: esso potrà subire modifiche anche sostanziali purché vengano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle Tabelle di Sintesi allegati alle presenti N.T.A. per le esigenze di organizzazione dell'area come documentato negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.

La delimitazione perimetrale delle aree assoggettate a S.U.E. individuato dal P.R.G.C. potrà subire lievi variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarla allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, senza tuttavia produrre modifiche superiori al 5% dell'area originariamente indicata in planimetria: le eventuali aree di risulta assumono la normativa dell'area immediatamente attigua.

In sede di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare e/o eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riporto di oneri e benefici tra i propri interessati. Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n. 56/77.

### ***Art. 12 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO***

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto. Nelle zone, dove lo strumento esecutivo è prescritto, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello strumento stesso.

L'intervento edilizio diretto di norma è oggetto a concessione o ad autorizzazione da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e della legge regionale 05 dicembre 1977, n. 56 ed alle condizioni generali e specifiche di edificabilità di cui alle presenti Norme.

In via generale potrà essere ammissibile l'edificazione con intervento edilizio diretto e per un solo edificio o volume edilizio solo nei casi in cui l'area interessata possessa tutte le seguenti caratteristiche:

- a) sia in zona già urbanizzata, cioè servita da strada pubblica o di uso pubblico, acquedotto e fognature od altro sistema di smaltimento delle acque previsto dalle disposizioni comunali in vigore;

- b) prospetti sulla via pubblica o di uso pubblico o sia dotato di conveniente accesso; il quale dovrà comunque essere assicurato ai lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi. La larghezza minima del passaggio dovrà essere di m. 5,0;
- c) abbia una superficie inferiore a 3.000 (tremila) mq., e non risulti stralciata da un terreno, di superficie maggiore, appartenente alla stessa proprietà posteriormente all'01.09.1967 (entrata in vigore della legge n. 765 del 06.08.67).

### ***Art. 13 PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE***

Il programma di attuazione è adottato ed approvato ai sensi del 3° comma dell'art. 36 con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, ed ha i contenuti di cui all'articolo 34 e gli elaborati di cui all'art. 35 della predetta legge regionale. Dell'avvio delle procedure per la sua formazione è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:

- a) il termine per la presentazione di dichiarazione di intenti documentati di partecipazione all'attuazione del P.R.G.C. nell'arco di validità del programma;
- b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3.
- c) l'indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.C.

Le dichiarazioni di intenti di cui alla lettera a) del primo comma, hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente.

L'inoltro delle dichiarazioni non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.

Al fine di rendere più agevoli le procedure di formazione del programma, il Comune predispone un modello delle anzidette dichiarazioni.

L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. 56/77.

### ***Art. 14 PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)***

I piani esecutivi convenzionati possono essere di iniziativa libera (P.E.C.L.I.) oppure obbligatoria (P.E.C.O.).

I primi (art. 43 della L.R. 56/77) si realizzano:

- a) sulla porzione di territorio, indicate in P.R.G.C. non ancora dotate in tutto od in parte di opere di urbanizzazione;
- b) in tutte le aree dove si preveda l'insediamento di più edifici o volumi edilizi;
- c) ove si impongano previsioni di servitù od accessibilità a favore di lotti contigui edificabili.

Su dette aree i privati, singoli o riuniti in consorzio, possono formare progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno dei tempi di attuazione. Quanto ad iniziativa del Comune si intende attuare le previsioni di P.R.G.C. con il ricorso alle procedure di cui all'art. 46 della L.R.



n. 56, i proprietari di immobili (intendendo immobili anche i terreni compresi nell'area individuata dal P.R.G.C.) singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di piano esecutivo convenzionato ai sensi del precedente comma, sono obbligati a farlo.

In caso di inerzia da parte dei proprietari, il Comune procede secondo quanto previsto dalle procedure di cui agli artt. 44 e 46 della L.R. 56/77.

Gli elaborati per tali P.E.C. devono comprendere (articolo 39 della L.R. n. 56/77):

- 1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G.C. con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredato dei seguenti allegati:
  - analisi delle ricerche svolte;
  - la specificazione delle eventuali aree da acquistare per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
  - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune ed i privati;
  - i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
- 2) La planimetria delle previsioni di P.R.G.C. relative al territorio oggetto del P.E.C. estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino esistenti le connessioni con le altre parti del Piano Regolatore stesso;
- 3) La planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato, disegnato sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote planoaltometriche, contenente i seguenti elementi:
  - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
  - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
  - le aree destinate all'edificazione od alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;
- 4) Il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
- 5) Il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
- 6) Gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal P.E.C., con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
- 7) Eventuali norme specifiche di attuazione del P.E.C.;
- 8) Una planimetria del P.E.C. ridotta alla scala delle tavole di piano Regolatore Generale, al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
- 9) Lo schema della convenzione tra i proprietari degli immobili ed il Comune.

Lo schema di convenzione deve trattare quanto previsti dai punti 1) e 5) dello comma dell'articolo 45 della L.R. 56/77. Il Comune assume, con propria deliberazione basata sull'eventuale convenzione-tipo predisposta dalla Regione Piemonte criteri generali e particolari per la formulazione di dette convenzioni, normando in particolar modo - termini, procedure,

estensioni e caratteristiche delle aree da cedersi gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria definite all'articolo 51 della Legge 56/77 e di quelle necessarie alla formazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'articolo 21 della stessa legge, riguarderà di norma gli spazi indicativamente definiti dal P.R.G.C. nell'ambito dei perimetri P.E.C., ma in nessun caso dovrà essere inferiore per le opere di urbanizzazione secondaria a 25 mq per abitante insediato.

Qualora l'entità degli spazi individuati e/o vincolati in cartografia risultassero inferiori al predetto minimo stabilito, è consentito che esso sia raggiunto reperendo la quota mancante tanto nelle aree destinate a spazi pubblici dal P.R.G.C. quanto all'interno del perimetro del P. E. C. in aree non vincolate. In tal caso la superficie dismessa concorrerà al calcolo della volumetria (o della superficie) edificabile in base alla applicazione dell'indice territoriale solo se compresa nel medesimo ambito territoriale.

Nelle aree da attuare con il ricorso obbligatorio o volontario del P.E.C. è altresì ammessa l'equipollenza della monetizzazione in sostituzione della cessione delle aree di urbanizzazione secondaria per le quantità non reperite o non vincolate in cartografia.

In sede di formazione del P.E.C. le aree riservate agli spazi pubblici (escluse le strade) potranno tuttavia essere diversamente distribuite fermo restando loro dimensione complessiva nonché la destinazione loro attribuita.

#### ***Art. 15 CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE***

A norma dell'articolo della Legge n. 10/77 e dell'articolo 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il rilascio della concessione o dell'autorizzazione nei modi e nei tempi definiti dal Regolamento Edilizio, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui al successivo penultimo comma del presente articolo.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione, ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) ristrutturazione di edifici;
- c) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni;
- d) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;
- e) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;

- h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete
- i) costruzione di vani nel sottosuolo;
- l) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti;
- m) apertura ed ampliamento di cave e sfruttamento di falde acquifere minerali;
- n) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente:
- o) costruzioni temporanee e campeggi;
- p) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- a) l'occupazione anche temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) il restauro e la manutenzione straordinaria degli edifici;
- c) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- d) la trivellazione di pozzi;
- e) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento, e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
- f) le opere e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti nel rispetto della normativa in merito e per l'igienicità del posto di lavoro, tali da non comporta i re aumenti delle superfici utili di calpestio;
- g) le coperture pressostatiche per lo sport;
- h) il collocamento, la modifica o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi, cartelli, materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende e simili.

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nei precedenti commi;
- b) le opere di manutenzione ordinaria;
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

E' tuttavia subordinata alla preventiva comunicazione al Sindaco l'attuazione dei seguenti interventi:

1. Sugli edifici:
  - 1.1. Interventi di manutenzione ordinaria, ad eccezione dei modesti interventi di riparazione da effettuare all'interno delle singole unità immobiliari:
    - a) apertura e/o chiusura di porte interne con opere murarie;
    - b) costruzione di muratura di arredi fissi.
  - 1.2. la modifica di destinazione d'uso di singole unità immobiliari aventi volumetria inferiore a 700 mc in conformità agli usi principali previsti dal P.R.G.C. per le aree in cui ricadono.
- 2.

3. Sulle aree:

- 3.1. Opere di allacciamento di singoli immobili alle reti tecnologiche comunali, anche se eseguite interamente in proprietà privata, fatte salve diverse disposizioni comunali;
- 3.2. costruzione di baracche da cantiere, quando non si configurano i casi previsti ai precedenti commi.

Sono altresì soggetti alla comunicazione di cui al presente articolo, gli interventi di assoluta urgenza per pericolo imminente o a seguito di segnalazione all'autorità giudiziaria da parte di terzi per danno temuto, o di provvedimento ordinatorio da parte dell'autorità giudiziaria, fatto salvo l'immediato successivo espletamento delle procedure relative alla natura degli interventi stessi a norma dei precedenti articoli, Il regolamento edilizio disciplina le modalità di richiesta e di rilascio delle concessioni e delle autorizzazioni, nonché le modalità di esperimento delle comunicazioni di cui ai precedenti commi.

Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'articolo 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati.

Agli effetti delle presenti norme per unità immobiliare si intende quanto stabilito agli artt. 40 e seguenti del D.P.R. 1142/1949 e cioè quella entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazioni di fatto consistente nell'impiego quale bene a sé stante.

Per quanto non definito dalle presenti norme, si rimanda in ogni caso ai disposti del Regolamento Edilizio Comunale.

### ***Art. 16 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI***

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

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalita' della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della Legge 28.01.1977 n. 10.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della legge 28.01.1977 n. 10 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazione di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, della misura massima del 70%.

I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionali ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia della loro esistenza nell'arco del P.P.A.

Tale garanzia e' costituita:

- a) dall' avvenuta approvazione del progetto dell' opera da parte del Comune o dell'ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costituzione dell'operai;
- b) dall'impegno assunto da privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscono presupposti per l'edificazione.

L'impegno assunto dal privato deve essere contenuto in apposito atto unilaterale di impegno comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti di massima, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.

In ogni caso il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità e' impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
- d) impianti ed infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti liquidi.

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle presenti N.T.A., essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c), esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di ml 100, misurati dal confine più vicino.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

### ***Art. 17 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI***

Le autorizzazioni di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:

- a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.C.;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;
- d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterali relativi ad immobili oggetto di autorizzazione.

L'autorizzazione può essere a tempo determinato o indeterminato ed è comunque revocabile ove si verificano condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.

L'autorizzazione può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, o in applicazione di leggi statali e regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge.

**Art. 18 INTERVENTI CONSENTITI AL DI FUORI DEL P.P.A.**

Il rilascio delle concessioni relative agli interessi, previsti all'art. 9 della Legge n. 10/77 e dall'art. 33 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni non è subordinato all'inclusione nel programma di attuazione: nei casi fissati dall'art. 33 della L.R. 56/77 e comunque prescritto il pagamento dei contributi di cui all'art. 3 della L.R. 28.01.77 n. 10. Per essi valgono inoltre le seguenti specificazioni:

A) (art. 9, lettera a, legge n. 10/77)

Nelle zone del territorio comunale destinato a verde agricolo la concessione è data in conformità al disposto di cui alla lettera a) dell'art. 9 della legge 28.01.1977, n. 10.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti previsti dall'art. 25 della Legge Regionale n. 56/77.

Nei progetti presentati per il rilascio delle concessioni edilizie devono essere indicate le destinazioni d'uso dei suoli e dei fabbricati.

B) (art. 9, lettera b, legge 10/77)

Nelle zone dei centri storici di P.R.G.C. sono ammessi unicamente gli interventi di restauro e risanamento conservativo che, pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche I abitati ve estetiche, siano coerenti con:

- la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale - strutturale;
- il ripristino di parti alterate necessarie all'integrità dell'edificio e del sistema degli spazi liberi esterni ed interni che formano parte integrante dell'edificio stesso;
- l'eliminazione dell'aggiunte in contrasto con l'ambiente;
- il rispetto tanto dell'aspetto esterno quanto dell'impianto tipologico strutturale portante.

In ogni caso tali interventi extra P.P.A. debbono assicurare quanto più possibile, salva diversa determinazione motivata dalla Soprintendenza ai Monumenti, la conservazione:

- della veste architettonica esterna con particolare riguardo agli infissi che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali ed agli intonaci che debbono essere ripristinati con malta e tinta analoghe a quelle originarie;
- della struttura portante in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio;
- dei solai, che possono essere costituiti, senza modificazione della quota di calpestio nei casi riconosciuti necessari dal Comune;
- delle coperture a tetto ed a terrazza che debbono restare alla stessa quota;
- delle scale interne, ogni qualvolta queste costituiscano elemento di pregio artistico o storico;
- delle porte, delle finestre e delle altre aperture che vanno ricondotte alle forme tradizionali.

Gli elementi architettonici da mantenere verranno stabiliti dagli strumenti attuativi (Piani di Recupero).

È consentito procedere, nel rispetto delle prescrizioni contenute nei precedenti commi, al riordino ed alla installazione anche con nuovi volumi tecnici di canne fumarie; impianti

generali, quale impianto idrico, di riscaldamento, di ascensore e simili; servizi interni, quali bagni e cucine; impianti tecnologici di servizio.

Tutti gli interventi di cui sopra non devono comportare aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso riferita a quella esistente alla data di adozione del P.R.G.C.

Nelle zone esterne a quelle storiche sono ammessi, al di fuori del P.P.A.:

- gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione casi I come definiti dallo articolo 31 della legge n. 457/78 che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio e mutamento della destinazione d'uso riferita a quella esistente alla data di adozione dell'P.R.G.C.

Tutti gli interventi di cui ai punti precedenti, ad eccezione di quelli da realizzarsi da enti pubblici in fabbricati di loro proprietà adibiti a compiti d'istituto, sono subordinati a convenzione o atto d'obbligo unilaterale in cui il concessionario si impegni, fra l'altro a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, a concorrere negli oneri di urbanizzazione secondo le disposizioni dell'articolo 5 della Legge n. 10/77.

Nel caso di destinazioni non residenziali (sempre riferite alla data di adozione del P.R.G.C.) la convenzione potrà riguardare gli elementi di cui sopra e dovrà comunque regolare le destinazioni d'uso.

C) (art. 9, lettera c, legge 10/77)

Gli interventi di manutenzione straordinaria (interni o esterni agli edifici) ammessi in tutto il territorio comunale al di fuori del P.P.A. sono da intendersi limitatamente a quelli che non comportano modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio quali:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
- ripassatura del tetto con sostituzione dell'orditura principale;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni (inferriate, cornici, zoccolotti, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.);
- l'installazione di impianti tecnologici che non comportino modifiche nella distribuzione degli alloggi e nella statica dell'edificio;
- costruzione di recinzioni, nonché di muri di sostegno qualora ritenuti ammissibili o necessari dal Comune.

È comunque esclusa dagli interventi di straordinaria manutenzione, qualsiasi modifica della forma e della posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe, del tipo delle pendenze delle coperture, nonché qualsiasi modifica della forma e della destinazione d'uso, riferita a quella esistente alla data di adozione del P.R.G.C., salvo che la variazione del tipo e delle pendenze delle coperture sia unicamente determinata da esigenze funzionali, sempreché non comportino una maggiore usufruibilità del locale sottostante.

D) (art. 9, lettera d, legge 10/77)

Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo, di ristrutturazione così come definiti dall'art. 31 della legge n. 457/78 e di ampliamento in misura non superiore al 20% del volume, di edifici unifamiliari intesi nel senso di edifici singoli, adeguati – per volume e numero di vani – alle esigenze di un solo nucleo familiare.

E) (art. 9, lettera e, legge 10/77)

Sono modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche delle abitazioni esclusivamente gli interventi che interessano i locali destinati ai servizi igienici. Nei casi in cui il P.P.A. consente, al di fuori del P.P.A. stesso, interventi distributivi funzionali nonché igienici in locali non di abitazione, essi dovranno essere esclusivamente di adattamento o riattamento di limitata entità di locali esistenti quali:

- apertura o chiusura di vani di porte;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti, eseguiti con qualsiasi tecnica.

Tali interventi non debbono aumentare le volumetrie e le superfici utili di calpestio e sono consentiti anche in caso di accorpamento di due unità immobiliari o scorporo di una in due minori. Gli interventi con previsione di unione o scorporo di maggiore entità potranno essere autorizzati previo parere del Consiglio Comunale.

E' ritenuta ammissibile la formazione di soppalchi soltanto in locali sedi di attività commerciali, qualora la nuova superficie sia necessaria per l'esercizio a norma del Piano Commerciale.

F) (art. 9, lettera g, legge 10/77)

Si intende come pubblica calamità ogni evento riconosciuto dal Comune, che riguardi la pubblica incolumità. Tali opere sono consentite in tutto il territorio comunale.

G) (art. 33, comma a, legge regionale 56/77)

Sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e quelli riguardanti modifiche interne necessarie per l'efficienza degli impianti produttivi ed agricoli; in caso di aumento della superficie utile di calpestio degli orizzontamenti, la superficie risultante, compresi gli eventuali piani interrati, non potrà superare la superficie netta del lotto.

H) (art. 33, comma 6, lettere b), c), d) legge regionale n. 56/77)

Per gli impianti produttivi sono ammessi ampliamenti, fino al 50% della superficie coperta, senza limitazioni di altezza e nel rispetto del Regolamento Edilizio, degli edifici destinati ad attività produttive, purché non nocive e moleste, che abbiano una superficie utile coperta non superiore a 1.000 mq ed ampliamenti comunque non superiori a 500 mq utili per le attività produttive di maggior dimensione.



## CAPO II – PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

### ***Art. 19 DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI***

Al fine di una interpretazione omogenea ed unitaria delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dell'attuazione del P.R.G.C., sia attraverso interventi diretti, sia attraverso strumenti esecutivi, si riportano di seguito alcune chiarificazioni definitorie della terminologia impiegata.

Gli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G.C. sono i seguenti:

- St = Superficie territoriale.  
È riferita ad un'area, con destinazione omogenea od alla quale il P.R.G.C. attribuisce caratteri normativi omogenei, comprensiva di spazi privati e pubblici, esistenti o previsti.
- Sf = Superficie fondiaria.  
È riferita ad un'area od a lotti matrimonialmente individuati al netto delle urbanizzazioni primarie o sedi pubbliche esistenti od in progetto di P.R.G.C. quando cartograficamente specificato.
- Di = Densità insediativa.  
È definita in ab./ha ed esprime il numero medio di abitanti per ettaro che il P.R.G.C. articolatamente prevede per le singole aree o zone la cui dimensione è espressa dal parametro St.
- It = Indice di edificabilità territoriale  
È espresso in mc/mq ed indica la quantità edificabile sulle singole aree o zone, la cui dimensione è espressa dal parametro St.
- If = Indice di fabbricabilità.  
È espresso in mc/mq ed indica la concentrazione massima di volumi edilizi ammissibili (già costruiti o costruibili) sull'area di pertinenza o di proprietà. Tale area normalmente costituita da fondi contigui od accorpabili (quando specificamente previsto dalle presenti N.T.A.) e' quantitativamente espresso dal parametro Sf.
- Ut = Indice di utilizzazione territoriale.  
Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq di superficie territoriale.
- Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.  
Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.  
La superficie utile complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T.
- V = Volume edilizio.  
Definisce la cubatura dell'edificio esistente o realizzabile emergente dal suolo secondo le definizioni degli indici edilizi, di cui al successivo articolo.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi il volume edilizio si calcola come prodotto dell'indice d'edificabilità territoriale (It) per la superficie territoriale dell'area individuata dal P.R.G.C. come ambito d'insediamento disciplinato da strumento esecutivo.

In tutti gli altri casi in cui il P.R.G.C. determina per le singole aree l'indice di fabbricabilità (If), il Volume edilizio deve essere riferito alla superficie fondiaria (Sf).

### ***Art. 20 UNITÀ EDILIZIE E RELATIVI INDICI***

Nelle singole aree di P.R.G.C. le presenti Norme di Attuazione disciplinano le trasformazioni, le nuove costruzioni o ricostruzioni ed i completamenti (secondo le definizioni di cui all'art. 13 della L.R. n. 56/77) di singoli edifici parzialmente o totalmente interessati dai citati interventi; quando l'edificio è tipo logicamente individuabile con una propria area di pertinenza si definisce Unità edilizia (Ue) il complesso di area e volumi edilizi, ivi compresi quelli accessori per autorimesse od impianti tecnologici.

All'interno delle singole Ue possono essere individuate una o più Unità immobiliari (Ui), funzionalmente autonome.

In riferimento al 1° comma del precedente articolo, si specifica quindi gli indici riferiti all'Unità edilizia:

- Scp = Superficie coperta (mq).  
È l'area della proiezione su un piano teorico orizzontale dello sviluppo planimetrico complessivo dell'edificio, ivi comprese le logge coperte ed i porticati, ma con esclusione degli aggetti afferenti ai balconi e alla copertura degli edifici (cornicioni), con aggetti inferiori a mt 1,30;
- Rc = Rapporto di copertura (%).  
È data dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, cioè Sc/Sf.
- Sul = Superficie utile lorda (mq).  
È data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra abitabili, misurate:
  - al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
  - al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:
    1. per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici ove esistono, destinate ad autorimessa, a deposito ed a impianti nelle seguenti misure massime:
      - 1.1. nella tipologia edilizia plurifamiliare: mq 30 ogni unità alloggio;
      - 1.2. nella tipologia edilizia unibifamiliare o schiera: mq 40 per destinazioni accessorie, per unità alloggio.
    2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltreché delle superfici di cui al precedente p.to 1 ove ricorra il caso.

- Sc = Superficie complessiva (mq)  
La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metri quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ( $Sc = Su + 60\% Snr$ ).  
Le superfici per servizi ed accessori riguardano:
  - a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comun, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
  - b) autorimesse singole o collettive;
  - c) androni di ingresso e porticati liberi;
  - d) logge e balconi
 I porticati di cui al punto c) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.
  
- Su = Superficie utile abitabile (mq).  
Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.
  
- H = Altezza.  
È data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccato della parete all'intradosso del punto più alto dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata: l'altezza massima del fabbricato deve essere comunque sempre misurata sul lato a valle del fabbricato stesso.  
Per gli edifici prospicienti aree pubbliche il riferimento normativo è alla quota media del marciapiedi su area pubblica; in tutti gli altri casi il riferimento è alla quota media del piano di sistemazione definitiva del terreno circostante, (da definire con il Comune), ma non necessariamente interessante tutta l'area del lotto.  
Quando il lotto prospiciente ad aree o strade pubbliche è interessato da pendenze naturali del terreno superiori ai 30°, l'altezza H viene determinata di volta in volta ed articolamente per lo stesso volume dal comune con attenzione alle implicazioni di natura formale, con attenzione alle implicazioni di natura formale, statica e funzionale, e comunque nei limiti delle dimensioni e dei criteri generali definitivi per le singole aree di P.R.G.C.  
L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C. ad eccezione:
  - a) dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
  - b) degli accessi alle parti dell'edificio totalmente o parzialmente interrati (ove nel complesso non interessino più di metri lineari 6 di linea di spiccato) o di quelle delimitate da intercapedine di larghezza inferiore a m 1,50.
 Nel caso di edifici a gradoni o a terrazza, il computo dell'altezza deve essere riferito ai singoli blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C.  
Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici, l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.
  
- h = Altezza virtuale (ml).

Rappresenta negli edifici l'altezza di interpiano (differenza di quota fra due livelli di calpestio finiti) assunta convenzionalmente per ogni piano, o sue porzioni, come indicato al successivo articolo indipendentemente dalla sua misura effettiva.

- P.f.t. = Piani fuori terra.

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra; in ogni caso il numero di piani fissati per ogni zona nei quadri sinottici dei valori parametrici è riferito ai piani fuori terra con destinazione ad abitazione o ad attività terziarie e non accessorie.

Non si considera "piano fuori terra" il piano seminterrato emergente su tutto o parte del perimetro del fabbricato per un'altezza massima non superiore a mt 1,50 calcolata all'estradosso della soletta di copertura.

Tale piano seminterrato può presentare un accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di lunghezza non superiore a mt 6.

Ancorché interrati rispetto all'avvenuta sistemazione di terreno, costituiscono piani quei locali da considerare emergenti oltre mt 2,50 rispetto al preesistente piano di campagna.

Non costituisce "piano fuori terra" il sottotetto che non abbia le caratteristiche tali da essere classificato abitabile.

Il numero dei piani si calcola con riferimento al prospetto a valle.

Nei fabbricati a gradoni o a terrazza, il computo del numero massimo di piani deve essere riferito ai singoli blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C.

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscano pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze.

- D = Distanza.

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml 1,50 dalla parete.

Nella misura non si considerano i predetti aggetti nei casi di fasce di rispetto o di arredamento previste superiori a mt 5.

### ***Art. 21 COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI***

Il volume d'un edificio, risultante dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda (sul) per le rispettive altezze virtuali (h) come sotto convenzionalmente definite è computabile indipendentemente dalle destinazioni d'uso, al netto di porticati pubblici o privati, logge aperte, balconi, spazi di relazione e di comunicazione orizzontali e verticali aperti al pubblico, sovrastrutture tecniche quali i volumi per ascensori e camini.

L'altezza virtuale (h) viene convenzionalmente definita nelle seguenti misure:

- |                                      |         |
|--------------------------------------|---------|
| a) per uso residenziale e ricettivo  | ml 2,90 |
| b) per uso industriale e artigianale | ml 4,50 |
| c) per uso terziario e commerciale   | ml 3,30 |
| d) per ricovero autovetture          | ml 2,50 |

Nel caso di attività o sui diversi da quelli sopra citati di applicano altezze di interpiano reali.  
Nel caso di fabbricato in cui siano compresenti molteplici attività o funzioni, per il calcolo del volume, ad ogni quota di superficie utile lorda (Sul) deve essere applicata la rispettiva altezza virtuale (h).

Il volume del sottotetto sarà computato, a tutti gli effetti, quando presenti le caratteristiche tecniche (altezza minima, superfici minime per vano, superfici finestrate, ecc....) richieste per legge.

I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta sono da computarsi, qualunque sia la loro destinazione, ai sensi del rapporto di copertura; saranno conteggiati ai fini della volumetria, qualora possa ravvisarsi per essi la destinazione d'uso residenziale.

Essi potranno essere edificati a confine e non potranno in ogni caso superare l'altezza di m 2,50 all'intradosso del solaio di copertura per la destinazione ad uso civile e l'altezza di m 3,00 per la destinazione ad uso rurale, secondo le norme C.E.E.

Per le residenze degli agricoltori il volume edificabile è computabile, ai sensi dell'8° comma dell'articolo 2 della L.R. 56/77, per ogni singola azienda al netto dei terreni catastalmente classificati come incolti ed al lordo degli edifici o parti di edifici a destinazione residenziale esistente. Nel computo dei volumi non sono conteggiate le infrastrutture tecniche e le attrezzature quali stalle, silos, magazzini, serre e locali per la lavorazione di prodotti agricoli.

Nell'ambito di S.U.E. potranno essere definite le quote dei "piani di riferimento progettuali (P.R.P.) cui saranno riferite le volumetrie ammissibili in progetto, con le relative destinazioni vincolanti. In tal modo lo S.U.E potrà definire i volumi ammissibili riferiti ai P.R.P. delle singole Munita, di Intervento o dei singoli edifici.

I volumi inferiori al P.R.P. definito per ogni unità di intervento ed esteso all'intera unità stessa o ai singoli edifici non sono compresi nelle quantità massime ammesse nel comma precedente. Le superfici di calpestio degli stessi volumi concorrono però alle verifiche degli standards urbanistici e degli oneri di urbanizzazione quando siano destinate o destinabili ad attività assoggettabili alle predette verifiche: non sono comprese nelle quantità di volumi fiscali tutti i volumi sottostanti ai livelli del P.R.P. destinati ad autorimesse e pertinenze.

Sia per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. che per quelli di nuova edificazione, il volume è da computarsi secondo le disposizioni contenute nel presente articolo.

## ***Art. 22 OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI. AREE DI PERTINENZA***

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli come successivamente indicato nelle presenti norme e nelle tavole di P.R.G.C., ove indicati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti che non ne prevedano l' integrale sostituzione, l'applicazione degli indici parametrici definiti dalla tabella riepilogativa allegata ha titolo

provvisorio in quanto finalizzato alla stima della capacità insediativa. La superficie utile lorda (S.U.L.) e la volumetria esistente dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dallo stato di fatto che verrà legato quale parte integrante e sostanziale della concessione edilizia.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinazione superficie (S.f. o S.t.) escluse ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

In caso di intervento urbanistico esecutivo si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriali.

In caso di monetizzazione totale delle aree da cedere per standards urbanistici, gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale si applicano come indici fondiari.

Sono aree di pertinenza quelle fondiarie e territoriali, che vengono utilizzate, in base alle prescrizioni P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione, ai fini del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del Piano, quale servitù di diritto pubblico, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli eventuali aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal P.R.G.C. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti possono essere ulteriormente conteggiate, ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti Norme.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari, l'atto di vincolo di cui sopra deve essere sottoscritto da tutti gli aventi diritto.

### ***Art. 23 UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE***

Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà è vietata ogni successiva richiesta di concessioni edilizie su aree già utilizzate, con sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità, anche se con norme vigenti antecedentemente all'adozione del P.R.G.C. i nei casi di consentita demolizione e ricostruzione la verifica viene operata con riferimento alle norme vigenti.

Se un'area a destinazione omogenea, nella quale esistono costruzioni che si debbano o si intendano conservare, viene frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, la verifica degli indici e delle prescrizioni di piano viene effettuata, sia per le costruzioni conservate sia per quelle da realizzare, nello stato di diritto-dovere alla data di approvazione del P.R.G.C.

Non sono ammessi trasferimenti di volumi edificabili su aree, anche se di proprietà, non contigue; sono fatti salvi i casi previsti specificatamente dal P.R.G.C. o per le aree destinate ad attività agricola di cui all'articolo 25 della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e successive modifiche.

Ai fini del rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi l'Ufficio Tecnico Comunale prevede ad aggiornare in duplice copia l'archivio delle Mappe Catastali; ogni variazione, annotata cartograficamente e registrata in duplice copia su apposito registro, viene controfirmata dal tecnico addetto all'Ufficio Tecnico o dall'impiegato a ciò delegato dal Sindaco.

Le predette registrazioni comprendono altresì le cessioni di aree al patrimonio Comunale per la realizzazione di urbanizzazioni, primarie, secondarie, indotte, prescritte o concordate in sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni.

#### ***Art. 24 PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI***

1) D<sub>s</sub> = Distanze dagli spazi pubblici (m)

E' la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, delle fronti e delle strutture interrato dei nuovi edifici dal limite degli spazi pubblici esistenti o previsti e comprendente quindi, nel caso di strade, oltre alla sede veicolare, anche i marciapiedi, le strutture di delimitazione non transitabili e gli spazi di parcheggi di suolo pubblico esistenti o previsti dal P.R.G.C. da P.P.

L'arretramento, salvo nei casi precisati in seguito, è obbligatorio, e deve attenersi alle norme seguenti: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale.

Per i nuovi edifici viene prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Dette H l'altezza della fronte o delle fronti dei nuovi edifici, la distanza delle fronti dei nuovi edifici dal limite degli spazi pubblici deve essere di almeno m 6,00, aumentata di m 0,50 per ogni metro o frazione a m 12,00. È altresì prescritta per le zone di nuova edificazione una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m 12.

Le distanze minime fra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 6,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15;

- ml 10,00 per lato, per la viabilità provinciale salvo deroghe dell'Amministrazione Provinciale stessa.

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani-particolareggiati o piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche.

Le strutture interrato eseguite al di sotto del piano di campagna devono distare dal limite delle strade e piazze pubbliche o di uso pubblico almeno m 2,50 eccetto quelle necessarie ad allacciare l'edificio alla rete dei servizi tecnologici.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, in tutte le zone ad eccezione dei centri storici e dei nuclei esterni di antica formazione, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopraindicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio della distanza precedentemente stabilita, ed il terzo lato costituito dalla retta congiuntamente i due punti estremi.

Distanze diverse possono essere prescritte e consentite:

- a) se nelle proprietà adiacenti esistono edifici addossati al confine o ad una distanza da esso minore di m 1,50; in questo caso il Sindaco può consentire o imporre che i nuovi edifici siano costruiti ad una distanza maggiore o minore di quella suindicata al fine di rispettare gli allineamenti stradali preesistenti;
- b) qualora si presenti l'esigenza di conservare il patrimonio arboreo significativo;
- c) se sono prescritte distanze diverse nelle norme di zona del P.R.G.C.;
- d) nei centri storici e nei nuclei esterni di antica formazione per particolari situazioni viabilistiche ed ambientali.

Possono essere computati ai fini del raggiungimento delle distanze minime gli spazi pedonali, ciclabili o di parcheggio, di cui sia convenzionato l'uso pubblico e/o la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, non previsti dal Piano Regolatore o dai Piani Particolareggiati.

Ai fini del calcolo degli arretramenti degli edifici è stabilita, per le strade aventi larghezza inferiore a m 6, una larghezza convenzionale di m 6.

E' ammessa di norma la costruzione sulla linea di confine con gli spazi pubblici di porticati, pensiline, rampe, e recinzioni purché sia rispettata una distanza minima della mezzzeria stradale di m 3, in tutte le zone del territorio comunale tranne che nelle aree di interesse paesistico/ambientale, di interesse agricolo ed assimilabili dove l'Amministrazione Comunale potrà, a seguito di comprovate particolari situazioni tecniche, imporre arretramenti particolari, tenendo però conto che il calibro minimo delle strade comunali dovrà essere comunque di m 6.



Ove esista, sul lato verso valle delle strade, un muro di contenimento alto più di m 1, è ammessa in ogni caso la costruzione di recinzione sul muro di contenimento stesso; purché tali recinzioni consentano la libera visuale degli spazi recintati.

In corrispondenza di incroci o di particolari situazioni viabilistiche il Sindaco può imporre particolari arretramenti per porticati, pensiline e recinzioni, qualora ciò si renda opportuno per ragioni di visibilità o sicurezza.

2) Dc = Distanze dai confini (m).

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale, delle fronti di un "edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà privata non compresi in uno stesso S.U.E., da applicarsi nel caso di edifici costruiti sia con concessione singole sia con P.E.C..

La distanza minima oltre a quanto chiarito precedentemente nel calcolo della distanza (D), deve attenersi alla seguente norma: detta H l'altezza della fronte e delle fronti dei nuovi edifici, la distanza delle fronti dei nuovi edifici dai confini deve essere almeno m 5,00 aumentata di m 0,50 per ogni metro o frazione di metro di maggior altezza a rispetto a m 10,00, fatte salve maggiori distanze stabilite dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 in caso di edifici di altezza superiore a mt 10,00.

Distanze diverse possono essere consentite o prescritte qualora:

- a) nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine, o a una distanza da esso inferiore a m 1,50; in questo caso il Sindaco può consentire o imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con gli edifici preesistenti, a norma dell'Art.875 del Codice Civile, ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro);
- b) siano stabilite prescrizioni diverse nelle norme di zona del P.R.G.C.;
- c) si presenti l'esigenza di tutelare il patrimonio arboreo significativo.

Potranno essere costruiti sulla linea di confine le strutture interrato e quelle relative ai fabbricati accessori (autorimesse, tettoie e simili) limitatamente all'altezza massima di 3 m misurata al colmo della copertura.

Nel caso in cui la linea di confine sia interessata da una strada privata di terzi la distanza dal confine dovrà essere incrementata di una misura corrispondente alla parte utilizzata per la strada.

In assenza di accordo o convenzione fra i proprietari confinanti, o di piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche o di Piani Particolareggiati, è prevista la distanza minima di mt 10 tra pareti finestre e pareti di edifici antistanti.

Nelle zone residenziali di nuovo impianto la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è pari all'altezza del fabbricato più alto, e comunque non inferiore a ml 10, anche quando sia finestrata una sola parete qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino

oggetto di Piano Particolareggiato o piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche.

- 3) Df = Distacco tra gli edifici esistenti o previsti nella stessa proprietà o nell'ambito dello stesso P.E.C.  
È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale fra le fronti di singoli nuovi edifici e quelle di fabbricati esistenti o previsti nelle stesse proprietà o nell'ambito dello stesso S.U.E..

Nel caso di pareti finestrate, tale distanza deve essere pari almeno all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00.

Nel caso di pareti cieche tale distanza e' ridotta a m 4,00.

**Art. 25 PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA ED ALLA MOBILITÀ**

1) Cortili ed aree di pertinenza.

Si definisce cortile qualsiasi spazio delimitato da edifici o recinzioni con zoccolo continuo in muratura, per più di 3/4 del suo perimetro.

Nei nuovi cortili dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) la distanza minima tra le pareti opposte deve essere almeno quella stabilita precedentemente per la voce Df;
- b) i nuovi cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche;
- c) i nuovi cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno, eventualmente anche a mezzo di locali di disobbliigo;
- d) i nuovi cortili con superfici superiori a mq,200 devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un accesso carraio con sagoma libera di altezza di almeno m 4,50 e di larghezza di almeno m 3,00.

All'esterno dei Centri Storici nei cortili esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.C., sono ammesse, nel rispetto delle prescrizioni ed indici di zona, costruzioni contenenti locali accessori come autorimesse private, magazzini e simili, nonché autorimesse ad uso pubblico.

Queste costruzioni possono essere addossate all'edificio principale o elevate sui confini con terreni contigui di proprietà privata, ma, in questo caso, devono distare almeno m 5,00 dal fabbricato principale, avere copertura piana e altezza in gronda non superiore a quella del solaio di copertura del piano terreno del fabbricato principale o alle recinzioni esistenti.

La superficie complessiva coperta ed il volume risultante con tali costruzioni non deve ridurre la superficie necessaria per il rispetto delle norme urbanistiche di zona, tenuto conto delle superfici coperte e del volume degli edifici esistenti.

È consentita la costruzione di autorimesse al di sotto del piano di campagna, estesa a tutta l'area del cortile ed all'area fabbricata, purché:

- a) la copertura del cortile sia sistemata a verde;
- b) lo spessore della terra di riporto sulla copertura non sia inferiore a cm 80;
- c) la quota del giardino non sia più alta di m 1,50 sul piano dei marciapiedi stradali.

2) Chiostrine.

Si definisce chiostrina l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, con esclusione delle cucine.

Le chiostrine sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da nuclei abitati che rivestono caratteristiche storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

La superficie non deve essere inferiore al 5% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina.

3) Sedi stradali.

Si considerano sedi stradali, oltre a quelle indicate nelle tavole di P.R.G.C., quelle comprese nello stradario predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale, e comunque quelle pubblicate soggette a servitù di pubblico transito.

Le sedi stradali indicate nelle tavole di P.R.G.C. si riferiscono a strade per le quali è previsto il pubblico transito.

Limitate varianti ai tracciati delle reti stradali indicati nelle tavole di azzonamento del P.R.G.C., sono consentite nella formazione degli S.U.E..

I tracciati delle sedi stradali non indicate nelle tavole di azzonamento del P.R.G.C., ma comprese nello stradario di cui al primo comma del presente articolo, nonché quelle soggette a servitù di pubblico transito, possono essere modificate, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, anche attraverso semplice convenzione con i frontisti e le eventuali parti interessate.

4) Accesso agli edifici, strade private, strade di allacciamento e strade di lottizzazione.

Gli accessi agli edifici fronteggianti strade piazze pubbliche, devono essere muniti ove consentiti, di passo carrabile.

L'autorizzazione a costruire viabilità private per accessi ad edifici interni deve essere condizionata ad una convenzione trascritta sui registri immobiliari, nella quale deve essere specificato l'impegno, del privato di provvedere alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature e della illuminazione della strada.

L'apertura dei cancelli non può avvenire verso lo esterno. Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a scantinati od a piani sopra-elevati, si fa obbligo di arretrare l'inizio della rampa di almeno m 3,00 dal cancello.

Le strade di lottizzazione e quelle necessarie per collegare i singoli lotti od insediamenti alla rete principale esistente o prevista dall'Amministrazione Comunale, devono avere una sezione in ogni caso non inferiore a m 5. Tale larghezza può essere aumentata a discrezione del Sindaco su parere della Commissione Igienico - Edilizia ove si presentassero particolari esigenze di scorrimento, sosta o realizzazione.

Inoltre in relazione alle caratteristiche dell'insediamento e del sito l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere la realizzazione di marciapiedi indicandone la larghezza su uno od entrambi i lati della carreggiata.

Qualora si tratti di strade private senza uscita esse devono essere dotate di spazio terminale per l'inversione di marcia degli autoveicoli ed in cui possibilmente possa essere iscritto un

cerchio con diametro minimo pari a ml 8, e dotate, all'ingresso dalla viabilità pubblica, di un cancello in legno o metallico, escludendo la chiusura mediante catenelle. Le suddette strade, quando siano al servizio di non più di quattro unità immobiliari, potranno avere un calibro inferiore a m 5, senza spazio terminale per l'inversione di marcia.

5) Porticati.

I porticati ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

La pavimentazione dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costituita da materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Nei centri Storici e nelle zone di interesse paesaggistico i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelte nel rispetto delle 'caratteristiche ambientali.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminati, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate da servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei porticati, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo non può essere minore di ml 2,00, mentre l'altezza misurata nel punto più basso non deve essere inferiore a m 2,50.

6) Recinzioni e muri di contenimento.

Le recinzioni e muri di contenimento che delimitano aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

- a) che la fondazione non insista sul suolo pubblico;
- b) che la parte "opaca" della recinzione non superi il 25% del totale, in ogni punto di essa, permettendo così agevolmente la vista delle aree interne di proprietà privata, dagli spazi pubblici, salvo il caso di edifici particolari che, per dimostrati motivi di sicurezza, necessitano di recinzioni interamente opache.
- c) che i materiali e la forma siano definiti in base alle caratteristiche ambientali, oltreché alle esigenze funzionali.

L'altezza dei muri di contenimento, misurata rispetto al livello del suolo più basso non può superare m 3,00 nel caso in cui essi prospettino sui terreni privati, salvo diversi accordi fra i proprietari interessati e m 2,00 se prospettino su spazi pubblici.

Può essere eccezionalmente consentita la realizzazione di muri di contenimento di maggiore altezza, formati da gradoni di larghezza non inferiore a m 1,50 mascherati da arbusti e alberature.

I muri di contenimento debbono essere posti ad una distanza pari almeno alla loro altezza dai fabbricati esistenti a valle.

In attesa della realizzazione delle opere stradali e delle opere pubbliche previste dal P.R.G.C. nelle zone di servizio è ammessa in tali zone, a descrizione dell'Amministrazione Comunale la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie di tipo aperto in rete metallica.

#### 7) Marciapiedi e percorsi pedonali.

In tutte le vie, piazze e spazi pubblici esistenti e di nuova costruzione, previsti con marciapiedi o percorsi pedonali, i proprietari di fabbricati o terreni fronteggianti hanno l'obbligo di costruire i marciapiedi o percorsi pedonali stessi con le eventuali relative delimitazioni (bordure, cordature rialzate o a livello) ed eventuali scarichi secondo le prescrizioni impartite dal Sindaco.

Il Comune ha la facoltà di imporre la costruzione di detti marciapiedi e percorsi pedonali con la modalità e prescrizioni che saranno precisate di volta in volta e con l'impegno, a sua insindacabile scelta, di materiali (in linea indicativa lastre di sienite, granito, luserna dello spessore minimo di cm 10 o piastrelle di porfido o similari).

In questo caso i proprietari sono esonerati dall'obbligo della manutenzione dei marciapiedi e percorsi pedonali, che viene assunta dal Comune.

La costruzione dei marciapiedi e percorsi pedonali viene prescritta entro un adeguato, termine di tempo trascorso il quale dopo regolare ingiunzione, il Comune dispone l'esecuzione d'ufficio con addebito della spesa agli inadempimenti; tale spesa viene recuperata a mezzo ruolo da dare in riscossione all'Esattore Comunale secondo la procedura delle imposte e tasse. Tale recupero può, a richiesta degli interessati, essere effettuato in tre rate uguali ed annuali.

La pavimentazione dei marciapiedi e percorsi pedonali dovrà essere eseguita in un modo tale da garantire lo smaltimento immediato delle acque meteoriche.

Tutte le sporgenze su spazi pubblici od assoggettati a pubblico transito, oppure di arretramento dovuto a cornicioni, cornici, balconi aperti, decorazioni, infissi e simili come persiane, vetrinette, insegne, targhe reclamistiche, ecc. non possono superare le seguenti misure alla verticale innalzata sul filo stradale o dal filo di arretramento strettamente necessario ai fini del raggiungimento dell'altezza del fabbricato:

- fino alla quota di m 2,50: m 0,15;
- dalla quota di m 2,51 alla quota di m 4 per strade aventi marciapiedi rialzato e alla quota di m 4,50 per strade senza marciapiedi rialzato: m 0,25;

- oltre la quota di m 4,00 o di m 4,50 rispettivamente per le strade o spazi pubblici con o senza marciapiede rialzato sono invece ammesse le seguenti sporgenze:
  - a) fino a 6 m di larghezza: m 0,60
  - b) oltre i 6 m di larghezza: m 1,00

Sono ammesse anche pensiline con qualsiasi estensione longitudinale quando si tratti di edifici e negozi con altezza di pensiline non minore in ogni punto a m 3,50 dal marciapiede e con sporgenza uguale alla larghezza del marciapiede ridotta di cm 50.

In ogni caso le concessioni sono regolate con atto precario e col pagamento di canone annuo da stabilirsi dalla Giunta Municipale.

### ***Art. 26 SEDI VIABILI PUBBLICHE, E DI SERVITÙ PUBBLICA E PRIVATA***

Il P.R.G.C. definisce nella cartografia le sedi viabili pubbliche e quelle asservite ad uso pubblico.

È consentita l'apertura di nuova sedi viabili esclusivamente nell'ambito di strumento esecutivo (P.E.C. e P. P.). In tal caso la sezione utile minima dovrà essere di ml 5,00 con marciapiedi su ambo i lati di almeno ml 1,00.

Per sedi a confini con aree a destinazione agricola il marciapiede può essere limitato ad un solo lato. Le strade cieche debbono terminare con piazzola di ritorno nella quale sia inscrivibile un cerchio di m 12 di diametro, se inferiore a ml 100 di lunghezza.

Per lunghezza superiore la C.I.E. prescriverà idonee soluzioni.

Il Regolamento Edilizio Comunale precisa le caratteristiche costruttive per le sedi viabili pedonali e di sosta.

Le sedi viabili private esistenti possono mantenere le caratteristiche dimensionali e costruttive preesistenti solo se non vengono ulteriormente gravate di servitù d'accesso a nuove costruzioni.

In sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni l'Amministrazione Comunale può discrezionalmente richiedere adeguamenti o sistemazioni delle sedi viarie pubbliche ed asservite ad uso pubblico nel rispetto delle previsioni di P.R.G.C. o per conseguire maggiori livelli di funzionalità e sicurezza nella circolazione.

### ***Art. 27 RECINZIONI SU SEDI STRADALI***

Sul ciglio stradale sono vietate recinzioni a cortina e recinzioni in componenti pieni od a giorno prefabbricate. Motivate eccezioni possono essere ammesse solo in presenza di adeguate soluzioni estetiche e con uso di materiali che l'Amministrazione sottoporrà al parere della Commissione Igienico - Edilizia.

L'altezza massima delle recinzioni non può superare i ml 2,00, con eventuale muretto di sostegno della parte a giorno non superiore a ml 0,80 (misurato sul lato interno della proprietà).

Sono vietate recinzioni direttamente sul ciglio stradale; dovranno essere sempre rispettate le seguenti distanze minime:

- a) dalla strada provinciale: ml 3,00
- b) dalle strade comunali o vicinali: ml 1,50.

Tali distanze sono prescrittive laddove non preesistano situazioni diverse che l'Amministrazione Comunale intenda rispettare (esistenza di un muro controterra, ecc.) ed anche nel caso di demolizione e ricostruzione di recinzioni già esistenti.

#### ***Art. 28 CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO***

Il rapporto tra superfici utili ad uso residenza ed attività connesse alla stessa, in aree di P.R.G.C. residenziali, non deve essere inferiore ad 1.

#### ***Art. 29 MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI***

Salvo quanto diversamente previsto dalle norme relative alle singole aree in cui si articola il territorio comunale, il mutamento delle destinazioni d'uso per le unità immobiliari non superiori ai 700 mc non è soggetto al rilascio né di concessione, né di autorizzazione, purché tale aumento non comporti l'esecuzione di lavori edilizi per cui ne sia previsto il rilascio.

Per il cambiamento di destinazione d'uso di unità immobiliari superiori ai 700 mc e senza interventi edilizi è richiesta la semplice autorizzazione, purché le norme generali e specifiche di P.R.G.C. lo ammettano.

In entrambi i casi, qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie, l'intervento sarà disciplinato dalla natura delle opere stesse (manutenzione, ristrutturazione, ecc.) oltreché dalle norme specifiche di zona del P.R.G.C..

Le destinazioni d'uso d'immobili esistenti e documentate alla data di adozione del P.R.G.C. definitivo da parte del C.C. possono essere modificate, qualora verificatasi l'appartenenza ad uno dei sottogruppi di cui al precedente articolo, e solo se ritenute ammissibili.

I volumi già ad uso agricolo o similari, quali stalle, depositi, fienili soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, piccoli porticati annessi e comunque contigui in ogni caso a volumi ad uso residenziale, preesistenti nella zona agricola del territorio comunale, possono essere trasformati ad uso residenziale, esclusivamente nelle seguenti situazioni e limiti:

- a) preesistono nell'edificio oggetto dell'intervento richiesto una sola unità immobiliare ad uso residenziale o simile, è ammissibile la realizzazione d'una seconda, non superiore a 120 mq di superficie utile.
- b) preesistendo nell'edificio, oggetto dell'intervento; richiesto da due o quattro unità immobiliari, sono possibili ampliamenti non superiori al 30% della Su di ciascuna unità immobiliare.

Gli ampliamenti debbono risultare funzionali alle singole unità immobiliari e non possono essere cumulati per realizzarne nuove.



L'ammissibilità delle trasformazioni, nei predetti limiti, dovrà essere documentata dallo stato preesistente alla data di adozione del P.R.G.C. definitivo e verificata come soglia, conseguibile una sola volta a decorrere dalla stessa data predetta, previo pagamento degli oneri per i soggetti non esenti.

Nel caso di edifici a destinazione mista, residenziale ed agricola, ora abbandonati od in degrado, è conseguibile la trasformazione in residenza nei limiti d'una sola unità immobiliare non superiore a 120 mq. di superficie utile.

Volumi esistenti parzialmente o totalmente seminterrati e sottostanti a locali ad uso residenziale, possono essere utilizzati ad usi pertinenti alle residenze stesse.

La concessione edilizia è data per quella specifica destinazione d'uso indicata dal richiedente nella domanda ed il mutamento comporta la necessità di modificare mediante nuovo atto, il contenuto del rapporto concessorio.

Il permesso di cui all'art. 221 T.U. Leggi Sanitarie R.D. 27.07.1924, n. 1265 si intende anche esso riferito alla specifica destinazione.

Per le attività produttive dovrà essere indicato in sede di domanda di concessione, il tipo di lavorazione, con le caratteristiche idonee a consentire il controllo della congruità dei sistemi di smaltimento e di depurazione, nel rispetto delle leggi di tutela dell'ambiente, ai fini della necessaria valutazione degli oneri di cui al 1° comma dell' art. 10 della Legge 28.01.77 n. 10 "Norme per l'edificabilità del suolo".

L'abusivo mutamento di destinazione d'uso o del genere di lavorazione comporta la revoca del permesso di abitabilità o di agibilità.

La concessione per la nuova destinazione potrà essere rilasciata qualora sia conforme a quelle previste dal Piano.

La nuova concessione potrà implicare la rideterminazione dei contributi di urbanizzazione se la destinazione richiesta comporta, in base alla deliberazione assunta ai sensi dello comma, art. 5, legge n. 10 del 28.01.77, una differenza considerata all'attualità, in aumento rispetto all'importo stabilito per la originaria destinazione.

Per gli edifici già costruiti o in corso di costruzione la destinazione si intende riferita a quella risultante dalla domanda della relativa concessione edilizia.

Per le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione oppure quando la precisazione della destinazione non era necessaria si fa riferimento a quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali la costruzione venne eretta.

In caso di incertezza si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile ed all'uso che di esso viene fatto, sempre al momento dell'adozione del Piano.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, ma sempre nel rispetto delle previsioni di Piano, è subordinata a nuova concessione; qualora invece la variazione di uso richiesta contrasti con le previsioni del P.R.G.C. e quindi comporti una vera e propria variante al piano stesso, la relativa concessione non potrà essere data se non attraverso la procedura di variante alle norme di P.R.G.C..

Non potrà essere rilasciato permesso di abitabilità per le costruzioni; che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella per cui è stata rilasciata la concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto concessione edilizia per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

### ***Art. 30 CLASSI DI INTERVENTO***

Ai fini dell'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, e dei relativi requisiti, il territorio comunale è classificato come segue, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente:

A) Aree destinate prevalentemente ad uso abitativo e specificatamente:

- Insediamenti urbani aventi carattere storico-documentario – Centro Storico (RS), (RR);
- Aree a capacità insediativa esaurita (RE);
- Aree di completamento e nuovo impianto (RC);

B) Aree destinazione ad impianti produttivi e ad usi agricoli e specificatamente:

- Attrezzature private di interesse pubblico (AP);
- Attività produttive o commerciali esistenti e confermate (IE);
- Nuclei rurali (NR);
- Aree di interesse ambientale (EA);
- Aree agricole produttive (E);
- Aree di rischio geologico.

C) Altre destinazioni ed in particolare:

- Aree pubbliche attrezzate (S);
- Aree per deposito di materiali speciali (DS);
- Verde privato (VP).

## CAPO III – AREE DESTINATE A SERVIZI

### ***Art. 31 STARDARDS URBANISTICI – AREE PER SERVIZI***

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione ed in sede di riserve di aree nei progetti di piani Edilizi Convenzionati, valgono le dotazioni complessive di aree per servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. n. 56.

Nelle aree di P.R.G.C. a destinazione residenziale gli interventi di nuovo impianto (assoggettate quindi a S.U.E.) si debbono prevedere per i P.E.C. le dotazioni di standards urbanistici di cui alla L.R. 56/77 e s.m.e.i.

Le cartografie e gli elenchi allegati alla Relazione del Piano, specificano le destinazioni delle singole aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico.

Il P.R.G.C. individua per pubblici servizi le destinazioni prescritte dall'art. 21 della L.R. n. 56, articolatamente distribuite per destinazione, all'interno delle aree S, totalmente o parzialmente acquisibili al patrimonio comunale secondo le vigenti disposizioni legislative.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da leggi di settore. In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1.

La dotazione per abitante di aree destinate a servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. risulta organizzata secondo quanto definito dalla L.R. 56/77.

Tale dotazione dovrà risultare garantita, come minimo per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi. A tal fine dovranno essere dismesse aree vincolate dal P.R.G.C., ovvero si potrà dare luogo alla monetizzazione secondo quanto definito con apposito atto deliberativo del Consiglio Comunale: la monetizzazione delle aree non potrà estendersi alla quota prevista dalla legge per la destinazione a verde e a parcheggio.

### ***Art. 32 OPERE DI URBANIZZAZIONE***

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art.51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), d), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal

P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- 1) per sottostazioni elettriche: superficie coperta 1/2; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi e artigianali;
- 2) per le cabine elettriche, ammesse ovunque; se ricadenti in area per attività agricola la distanza del ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a mt 5;
- 3) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per attività agricola e delle aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale e generale.

### ***Art. 33 VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE***

A norma del 4° comma dell'art. 1 della L. 3 Gennaio 1978 n° 1, l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di variante al P.R.G.C..

In sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione le specifiche destinazioni d'uso delle aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale indicate dal P.R.G.C. possono essere scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione, ad eccezione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C.

## CAPO IV – USI RESIDENZIALI

### ***Art. 34 AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI***

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere; ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali. In ogni caso nel Capoluogo, nelle aree a destinazione residenziale non comprese nel Centro Storico la superficie utile destinata dell'esercizio di nuove attività commerciali al minuto non potrà essere inferiore, ove prevista, a mq 30 per ogni intervento e non potrà essere superiore al 20% della superficie utile complessivamente ammessa, salvo diversa norma definita dal piano di Sviluppo ed Adeguamento della Rete Distributiva.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, a lastricate, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

### ***Art. 35.1 INSEDIMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO (RS)***

Sono le porzioni di territorio comunale aventi un certo interesse storico-documentario e/o artistico.

In tali aree, sono obiettivi prioritari gli interventi volti alla conservazione, al recupero ed all'utilizzazione sociale del patrimonio edilizio nonché alla qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso.

Gli interventi dovranno tenere conto delle caratteristiche del tessuto edilizio sociale e storico preesistente e delle finalità sopra individuate.

In sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione le specifiche destinazioni d'uso delle aree per servizi sociali ed attrezzature d'interesse locale indicate dal P.R.G.C. possono essere scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione, ad eccezione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C..

In ogni caso, con concessione singola:

- è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria e dell'impianto edilizio – urbanistico in atto;
- le aree libere devono restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici.

E' possibile operare ampliamenti in elevazione (ancorché in contrasto con i valori delle tabelle di sintesi) sugli edifici quando si tratti di adeguare l'altezza dell'ultimo piano esistente al momento dell'adozione del P.R.G.C. (abitabile o da rendere abitabile con interventi di trasformazione d'uso), a quelle minime previste D.M. 5 luglio 1975.

E' consentito operare mutamenti di destinazione di uso di unità immobiliari non superiori a 350 mc e ritenuti compatibili con le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

### ***Art. 35.2 AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (R)***

Sono le parti di territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario.

In tali aree, è obiettivo prioritario la tutela dell'impianto edificato e dell'immagine ambientale con una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente secondo le indicazioni puntuali definite nella tavola D5 di P.R.G.C..

Le attività in atto in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse permangono, nel rispetto delle Norme Igienico - Sanitarie vigenti.

Con concessione edilizia singola in tali aree sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia; demolizione e ricostruzione con ampliamenti (che non superino il 20% della superficie utile dell'abitazione del proprietario richiedente per edifici uni e bifamiliari e comunque 25 mq sono sempre utilizzabili), demolizione e ricostruzione di pari volume, parziali o totali cambi di destinazione d'uso, secondo quanto sopra specificato.

In caso di demolizione totale e di riedificazione dovranno comunque essere verificati e non superati i limiti imposti dagli indici e parametri definiti nelle tabelle di sintesi l'autorizzazione sarà assoggettata a concessione convenzionata o S.U.E..

Sugli edifici per i quali è prevista dal P.R.G.C. la demolizione per aumentare la sezione stradale e sugli edifici a destinazione d'uso confermata a norma del precedente comma sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

In sede di predisposizione degli strumenti esecutivi (PP, PdR, PEC) il Comune potrà disporre arretramenti dal filo stradale o dagli spazi pubblici per il miglioramento dell'impianto urbano risultante.

Nel caso in cui si eseguano interventi di demolizione e ricostruzione, ampliamenti superiori ai 25 mq utili, e ristrutturazione comportante demolizioni di parti strutturali su proprietà in fregio a viabilità pubblica o privata soggetta a pubblico transito, è posto l'obbligo di arretrare il filo stradale alla posizione stabilita dal piano Tecnico delle Opere Pubbliche di zona di iniziativa pubblica o, in alternativa, presentato dal soggetto proponente (su eventuale proposta dell'U.T. o della C.I.E.) ed approvato in Consiglio Comunale.

Inoltre tutti gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al titolo III, nonché con le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orto o prati.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio della concessione, incompatibili con l'ambiente.

- Decoro dell'ambiente. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.
- Accessibilità. Negli elaborati grafici di piano è indicato l'assetto della viabilità pedonale. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di riapertura dei passaggi comuni anche su spazi privati. Il rilascio della concessione è comunque subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al pubblico transito, eventualmente limitatamente alle ore diurne, i percorsi pedonali interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.C., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio della concessione.
- Altezze. Le altezze degli edifici ristrutturati che abbiano subito la demolizione dei solai per l'adeguamento igienico delle altezze minime di legge potranno essere adeguate di conseguenza con la possibilità di rialzare il piano terreno di cm 50 per la creazione di un vespaio aerato. L'utilizzazione di altezze superiori a quelle sopra definite produrranno la verifica delle distanze di legge.
- Bassi fabbricati. Nell'ambito di tali zone è possibile procedere all'utilizzazione delle tettoie per le destinazioni caratteristiche dei bassi fabbricati (compreso il garage) ammettendosi quindi il supero dei parametri di riferimento; purché nei limiti delle strutture esistenti.
- Ampliamenti una-tantum. L'ampliamento residenziale del 20% una-tantum è ammesso di norma sulla struttura edilizia del corpo principale, salvo l'utilizzazione in altre pertinenze edilizie che quindi dovranno essere computate in base alle norme di piano.

### ***Art. 35.3 TIPI DI INTERVENTO AMMESSI SUL PATRIMONIO EDILIZIO DELLE AREE NORMATIVE RS ED RR***

Il P.R.G.C. classifica gli edifici in base al tipo di intervento su di essi ammesso nella tavola di progetto D5 alla scala 1:750 che è stata predisposta al fine di una puntuale definizione degli interventi stessi: tali interventi sono vincolanti per il rilascio di concessioni edilizie singole.

La classificazione riguardante i tipi di intervento degli edifici può essere:

- a) integrata dal Comune con deliberazione consiliare che diviene esecutiva a norma dell'art. 3 della Legge n. 530/1947, senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C. e con l'avvenuta esecutività decorre sui beni deliberati l'efficacia delle norme;
- b) modificata dal Comune a seguito dell'approvazione di un P.P.E. dell'area RS ovvero di un P.E.C. predisposto dai soggetti proprietari degli immobili stessi.

L'intervento oggetto di concessione o di autorizzazione dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione: una diversa classificazione di singoli edifici per tipo di intervento o una diversa ipotesi progettuale può essere ammessa caso per caso con le procedure stabilite nel precedente 2° comma o nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi (ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.e.i.).

Per tutti gli interventi ammessi, il Comune ne vaglierà l'ammissibilità se e solo se vi saranno garanzie:

- a) di rispetto dei caratteri ambientali preesistenti;
- b) di utilizzazione di materiali nei prospetti e sulle coperture non difformi con i predetti caratteri;
- c) di conservazione degli elementi e dell'impostazione tipologica preesistenti, quali aperture, balconi, aggetti, camini.

Eventuali modifiche ed innovazioni dovranno risultare compatibili con tali caratteri.

A completamento di quanto specificato nelle presenti norme, nell'ambito delle aree RS ed RR, si farà riferimento agli articoli 873 e seguenti sino all'articolo 907: del Codice Civile per la determinazione delle distanze da osservarsi nell'organizzazione delle costruzioni.

Sono comunque condizionati alla preventiva approvazione del piano di Recupero, di cui all'art. 41 bis della L.R. n. 56/77, gli interventi in contrasto con gli interventi indicati nella Tav. D5 che richiedano la demolizione e ricostruzione d'interi gruppi di immobili, con previsioni progettuali che modifichino in toto l'impianto edilizio preesistente.

Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono armonizzarsi con quelli degli edifici della zona.

Per gli immobili in cui è ammesso l'intervento diretto il P.R.G.C. fissa, con vincolo topograficamente definito, i tipi di intervento: comunque il Comune può, in sede di eventuale formazione del programma pluriennale di attuazione, indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, da realizzare da parte dei privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno dal contributo dello stato, o direttamente dal Comune mediante l'impiego dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni, a norma dell'art. 12 della legge n. 10/77.

I tipi di intervento tesi alla conservazione e riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, ammessi e/o prescritti dal P.R.G.C., nelle aree RS ed RR e definiti nella tavola D5 sono i seguenti:

- a) manutenzione ordinaria e manutenzione straordinaria (MOS);
- b) restauro finalizzato al recupero dell'immagine formale originaria (RES);
- c) ristrutturazione edilizia e completamento (RIE);
- d) ristrutturazione edilizia e ricostruzione (RIU).

In particolare i suddetti tipi di intervento risultano meglio specificati dalle seguenti definizioni:

- a) Manutenzione ordinaria (MOS)

Le opere di manutenzione ordinaria sono quelle definite al p.to 1.1 della circolare n. 5/URB/84 con riferimento alla lett. a) dell'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.



- Manutenzione straordinaria (MOS)

Le opere di manutenzione straordinaria di cui alla lettera b) della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, sono quelle definite dalla precisata circolare n. 5/URB/84 al p.to 1.2.

b) Restauro finalizzato al recupero dell'immagine formale originaria (RES)

Le opere riguardano di norma quelle indicate al p.to 1.3 della circolare n. 5/URB/84.

Gli interventi di restauro conservativo hanno per oggetto le operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici, il ripristino e la conservazione degli elementi originari e coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, con l'eliminazione, nella maggiore misura possibile, di elementi spuri.

c) Interventi di ristrutturazione edilizia e completamento (RIE)

Il P.R.G.C. individua, nella tavola D5 in scala 1:750 tali modalità di ristrutturazione che sono quelli definiti al punto 1.4 della circolare n. 5/SG/URB/84 con riferimento alla lettera d) dell' articolo 13 della L.R. 56/77 e s.m.e.i. ed inoltre ammettono un ulteriore completamento ovvero una grossatura di maniche semplici.

Sono ammessi non solo gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B come definite al p.to 1.4 della Circo n. 5/URB/84 ma anche la demolizione e ricostruzione dell'edificio o della parte di edificio interessata dal completamento. In tal caso dovranno essere curate: la composizione del prospetto l'andamento dei tetti la valorizzazione dell' apparato decorativo; il rispetto della tipologia strutturale con sostituzioni limitate al fronte in ampliamento e con il mantenimento, se prescritto negli atti concessori in ragione del carattere documentario intrinseco, degli orizzontamenti voltati o cassettonati ed assoluto della posizione degli androni di accesso carraio (da estendere in tal caso alla manica in ampliamento).

I completamenti degli edifici esistenti previsti dal P.R.G.C. dovranno essere eseguiti con materiali simili al resto dell'edificio.

Gli elementi formali da rispettare con gli interventi suindicati verranno vagliati dalla C.I.E. e precisati caso per caso in sede di rilascio della concessione edificatoria.

d) Ristrutturazione edilizia e ricostruzione (RIU)

Sugli edifici indicati sulla tavola D5 del P.R.G.C. come soggetti a tale tipo di intervento si potrà procedere, solo attraverso il P.d.R. obbligatori oltre che al completamente alla grossatura di manica semplice, nel caso di grave condizione di instabilità dei manufatti (comprovata da perizia asseverata e avallata dai tecnici comunali) alla demolizione e ricostruzione del manufatto, procedendo ad una progettazione architettonica che non si discosti dalla struttura preesistente e riproponga un'immagine formalmente legata all'impostazione originaria ed all'intorno edificato. Comunque pur essendo possibile procedere, attraverso il P.d.R., alla grossatura di manica o di altezza secondo le attuali esigenze originali, non è ammessa la costruzione di "edifici isolati" a doppia manica.

Gli interventi di tipo RIU (con P.d.R.) all'interno delle aree RS di cui al precedente art. 35.1 sono soggetti al parere della Commissione regionale per i beni culturali ed ambientali ex art. 91 bis della L.R. e s.m.e.i.

### ***Art. 36 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA E RICOSTRUZIONE***

Qualora l'intervento sui lotti edificati sia finalizzato alla demolizione dell'esistente e a edificazione di nuovo impianto architettonico si farà riferimento all'indice di fabbricabilità fondiaria definita dal presente articolo ovvero al mantenimento della preesistente volumetria, conto tenuto dell'impianto architettonico preesistente nel lotto e nell'interno.

In particolari situazioni la Pubblica Amministrazione potrà richiedere, in sede di P.P.A., il ricorso a S.U.E.: in tal caso sino all'adozione degli S.U.E. di attuazione sono ammessi:

- a) sugli immobili a destinazione residenziale, occupati alla data di adozione delle presenti norme interventi di ristrutturazione per quelli costituenti cortine edificate lungo le strade principali, e di ristrutturazione per quelli interni alle aree perimetrate, senza alterazione delle volumetrie e delle superfici utili esistenti;
- b) sugli immobili destinati ad abitazione rurale le opere di manutenzione, restauro e risanamento, non sono ammessi invece ampliamenti e sopraelevazioni delle pertinenze rurali;
- c) sugli immobili con attività artigianali in atto la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) sugli immobili con attività industriali in atto: le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento dello smaltimento delle acque reflue e di lavorazione alle vigenti disposizioni di legge.

In caso di demolizione e ricostruzione di pari volume dovranno comunque essere verificati e non superati i limiti imposti dai seguenti indici e parametri verificati sul lotto di proprietà:

- |                                    |   |
|------------------------------------|---|
| - Superficie coperta               | = 1/3 dell'area di proprietà                      |
| - Indice fondiario                 | = 2,00 mc/mq                                      |
| - Altezza max dei fabbricati       | = non superiore a quella dei fabbricati esistenti |
| - Numero max dei piani fuori terra | = 3   |

### ***Art. 37 AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (RE)***

Sono le aree ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione di profondità.

In tali aree il P.R.G.C. propone e auspica il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, anche attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree di isolato e di arredo urbano.

Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Le aree libere dei lotti a capacità insediativa esaurita sono inedificabili.

In esse è vietata la formazione di deposito accumulati anche temporanei di materiali, vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde di isolato, a verde urbano attrezzato o pavimentate ove non soggette a coltivazioni. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20%, per un massimo di mc 200;
- g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici;
- h) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari sino a mq 25 di S.U.L.
- i) realizzazioni di b.f. e/o pertinenze, emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta, computabili, qualunque sia la loro destinazione, ai sensi del rapporto di copertura; essi non saranno conteggiati ai fini della volumetria, quando abbiano una superficie massima di mq 15 per unità abitativa ed altezza massima interna non superiore ai valori definiti all'art. 21.  
La loro realizzazione potrà essere consentita qualora l'area del cortile risultasse superiore ai mq 160. In tal caso un terzo di detta area potrà essere coperta;
- l) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definite dal R.E. Comunale o da D.L. 05.07.1975.
- m) ampliamenti di uffici, sedi artigianali di servizio e commerciali non superiori a mq 150 di s.u.l., fatto salvo il rapporto di copertura della relativa area di P.R.G.C.
- n) realizzazione di modesti impianti sportivi privati, a stretto servizio delle residenze, a cui devono essere legati da vincolo pertinenziale da trascriversi con atto pubblico

Nel calcolo delle quantità di edificazione ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

### ***Art. 38 AREE DI COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE (RC)***

Tale classificazione comprende:

- a) le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C. Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con semplice concessione, singola o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dal P.R.G.C. o dal programma pluriennale di attuazione.

b) le aree pressoché inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale.

In queste zone di P.R.G.C. è consentita la realizzazione di modesti impianti sportivi privati, a stretto servizio delle residenze, a cui devono essere legati da vincolo pertineziale da trascriversi con atto pubblico.

Non costruiscono variante del P.R.G.C. vigente le determinazioni volte ad assoggettare porzioni di territorio alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata e le delimitazioni delle stesse ai sensi del 6° e 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.e.i.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di completamento e sostituzione (RC) sono fissate nelle allegate tabelle di sintesi.

***Art. 39 AREE LIBERE DI PERTINENZA, INEDIFICABILI, CON DESTINAZIONE A GIARDINO, PARCO E VERDE PRIVATO (Vp)***

Nelle aree indicate dal P.R.G.C. verde privato è obbligo di provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per giardino e parchi privati.

Gli alberi, di particolare pregio ambientale, esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune, a norma dell'art. 56 della L.R. n. 56/77.

In esse non è ammessa la costituzione di qualunque manufatto che alteri il rapporto esistente fra superficie naturale e superficie manomessa, e qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Sugli edifici esistenti destinati all'abitazione sono di norma unicamente ammesse operazioni di restauro e di risanamento conservativo; ove la destinazione d'uso sia, o divenga, per impianti pubblici o di uso pubblico, a norma del precedente capo II, sugli edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione.

## CAPO V – IMPIANTI PRODUTTIVI

### ***Art. 40 IMMOBILI E IMPIANTI PRODUTTIVI O COMMERCIALI ESISTENTI E CONFERMATI (IE)***

Per le aree, gli immobili e gli impianti produttivi o commerciali esistenti per i quali il P.R.G.C. non ne prevede espressamente l'allontanamento e che quindi si confermano nella loro ubicazione, il P.R.G.C. prevede la razionalizzazione con possibilità di ampliamenti delle strutture in atto, la formazione di nuove costruzioni funzionali alle attività in atto tramite la sostituzione di parti degradate o obsolete ed il riordino infrastrutturale delle aree.

Sugli immobili a destinazione produttiva o commerciale e esistente e confermata dal P.R.G.C., sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi, una-tantum, interventi di ampliamento in misura non superiore a mq 500 sempreché:

- a) l'area coperta dell'edificio non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita;
- b) vengano attuate le previsioni di P.R.G.C., ove interessanti direttamente aree ed edifici.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.

Contestualmente alle operazioni di ampliamento di cui al 2° comma dovranno essere assoggettate ad uso pubblico aree da destinare a parcheggio e verde d'arredo, nella misura stabilita all'art. 21 della L.R. 56/77 e tali da soddisfare eventuali esigenze pregresse.

### ***Art. 41 AREE PER USI SPECIALI (DS)***

Viene così definita dal P.R.G.C. l'area utilizzata per il deposito di materiale speciale per lavorazioni nelle cave.

Il P.R.G.C. individua la predetta area nella nuova zona di pertinenza della Cascina Nuova e degli Uffici della Ditta Cheddite, specializzata in lavorazioni di demolizioni, sbancamento e coltivazione di cave prevedendone il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

La presente norma si considera integrata con le specifiche disposizioni contenute nel provvedimento autorizzativo regionale all'esecutivo dell'attività, anche se non materialmente allegate.

## CAPO VI – AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

### ***Art. 42 AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (E)***

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole. Sono pertanto ammessi:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) l'incremento della S.U. abitabile esistente in misura non superiore al 20% anche in eccedenza ai limiti di cui al successivo 8° comma;
- c) la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre.
- d) La realizzazione di modesti impianti sportivi privati, a stretto servizio delle residenze, a cui devono essere legati da vincolo pertinenziale da trasciversi con atto pubblico.

Non è ammessa, in particolare, la costruzione di edifici per immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, né di attrezzature per l'allevamento industriale.

Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt 25, analogamente nel caso di porcili;
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50 e di ml 25 dalle abitazioni.

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell' agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) del 1° comma, ed alla lettera b) limitatamente ad edifici unifamiliari, e in riferimento alle necessità familiari.

Le concessioni alla edificazione di nuove aziende agricole costituite dai fabbricati, attrezzature ed infrastrutture di cui alla lettera c) del 1° comma nonché le costruzioni destinate ad abitazione possono essere ottenute esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;

- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma del presente articolo, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell' avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 nel testo coordinato del B.U.R. 31.01.1985;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma del succitato articolo 25;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell' art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

In ogni caso il rilascio della concessione per volumetrie residenziali per le nuove aziende agricole non potrà essere disgiunta dall'esistenza documentata di volumi agricoli tecnici o dalla contestuale richiesta di tali volumi (stalle, fienili, ecc.).

Per quanto non specificato nelle presenti norme si farà esplicito riferimento a quanto definito nell'art. 25 della L.R. 56/77.

#### ***Art. 43 CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE***

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq.
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq.
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq.
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per mq.
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od 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.

La volumetria residenziale di tipo agricolo ammessa si calcola moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche non accorpata. È in facoltà del richiedente di utilizzare tale volumetria in un unico lotto purché sul medesimo non si superi la densità fondiaria di mc/mq 0,50.

Le attrezzature relative all'attività agricola, elencate al primo comma punto c) dell'articolo 42 non si calcolano nel volume emergente.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; non è ammesso il trasferimento della cubatura propria dei terreni di cui alla lettera a) e b) del presente 1° comma.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse, attività estrattive, di cava o torbiera.

Ai fini delle norme urbanistiche vigenti, il volume delle case di abitazione nelle aree "E" (rurali) verrà determinata dalla massa emergente fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o potenzialmente abitabile secondo la caratterizzazione definita dal Regolamento Edilizio.

Quando l'edificio abbia il piano terra o seminterrato, in tutto od in parte destinato ad uso diverso dall'abitazione, il volume si determinerà moltiplicando la superficie lorda dei piani abitabili (all'esterno delle membrature perimetrali, esclusi i balconi, le scale ed i terrazzini), per la loro luce libera più lo spessore degli orizzontamenti (solaio più pavimento) escluso il solaio di copertura come all'8° comma del presente articolo.

Quando l'orizzontamento portante il primo piano fuori terra poggia su massicciata di fondazione sopraelevata dal piano naturale del terreno esterno all'edificio, si assume che il suo spessore sia di 30 centimetri.

Il volume del piano terreno e seminterrato, destinato ad uso diverso dall'abitazione, entrerà - per la parte fuori terra - nel computo del volume abitativo fino a concorrenza del 30% di questo ultimo, determinato come saprai l'eventuale volume non abitativo eccedente il 30% sarà considerato pertinente alle attrezzature agricole.



#### ***Art. 44 AREE DI INTERESSE AMBIENTALE (EA)***

Sono quelle aree aventi un certo interesse ambientale, che si intendono salvaguardare da ulteriori compromissioni.

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi.

In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito la concessione o l'autorizzazione, non si può dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, né all'accumulo di materiali, né all'apertura di cave o di discariche.

In esse, al di fuori delle norme di cui al successivo articolo 47, è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

#### ***Art. 45 AZIENDE AGRICOLE PRODUTTIVE ESISTENTI E CONFERMATE. NUCLEI ED AGGLOMERATI RURALI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE AVENTI VALORE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTATARIO (NR)***

Sono considerati agglomerati rurali gli insediamenti esistenti, a carattere prevalentemente agricolo seppure con porzione abitative, ricadenti nelle aree agricole.

In questi agglomerati il P.R.G.C., intende tutelare la duplice esigenza di perseguire un'azione di recupero dell'esistente situazione rispetto alle prescrizioni di zona e di tutela dei beni economici rappresentati dall'esistente patrimonio edilizio parzialmente in disuso.

#### ***Art. 46 INTERVENTI AMMESSI NELLE AREE NR***

Nelle aree NR è consentito operare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione con ampliamento per adeguamento igienico-sanitario.

L'ampliamento della perimetrazione del fabbricato è consentito quando si renda necessario per dotare l'edificio di impianto igienico-sanitario costituito da locale bagno o gabinetto, cucina, scale, o da locale per l'installazione di impianto termico con le caratteristiche di sicurezza previste dalle vigenti leggi in materia.

Gli ampliamenti devono essere contenuti nel 20% della superficie utile esistente a destinazione residenziale; 25 mq sono comunque consentiti.

L'ampliamento della volumetria in elevazione è consentito quando si tratti di adeguare le altezze dei piani esistenti a quelle minime previste dalla Legge a condizione che:

- l'altezza dell'ultimo piano da sopraelevare non superi la soglia minima stabilita dalle norme igieniche;
- le altezze dei piani inferiori non vengano sopraelevate se non per essere adeguate anch'esse alla soglia minima.

La sopraelevazione così risultante dovrà essere effettuata tenendo conto dei materiali e delle caratteristiche tradizionali preesistenti.

In queste zone di P.R.G.C. è consentita la realizzazione di modesti impianti sportivi privati, a stretto servizio delle residenze, a cui devono essere legati da vincolo pertinenziale da trascriversi con atto pubblico.

La C.I.E. ed il Sindaco, nell'ambito delle rispettive competenze, dovranno valutare gli interventi sotto il profilo della tutela ambientale al fine di conservare all'edificio le originarie caratteristiche.

Gli interventi suddetti, sono ammessi anche per quegli edifici non in conformità con le destinazioni d'uso prescritte per la zona; è consentito il mutamento di destinazione in favore della residenza pure in assenza dei presupposti relativi alle opere di urbanizzazione.

#### ***Art. 47 EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE E NON AVENTI VALORE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO***

Gli edifici rurali abbandonati e le case sparse, gli edifici adibiti ad usi extra-agricoli, possono essere riadattati anche se non in conformità con le destinazioni in atto all'adozione del P.R.G.C., ed a condizione che si prestino ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia, per le aree agricole alle seguenti condizioni:

- a) la trasformazione d'uso a fini residenziali, è consentita sia per migliorare lo standard abitativo in atto attraverso il reperimento di servizi igienici, volumi tecnici, sia per il recupero ed il riuso dell'esistente;
- b) ampliamento del perimetro dei fabbricati è consentito quando:
  - non sia possibile recuperare i relativi spazi per servizi igienico-sanitari o per impianti tecnologici all'interno degli edifici
  - l'ampliamento non ecceda le minime per la creazione di un servizio igienico per nucleo familiare, e cioè i 20 mq.

Gli ampliamenti per adeguamento igienico-sanitario non sono ammessi nei confronti di quegli edifici già provvisti di servizi igienico-sanitari interni a ciascun alloggio e/o di impianti termici.

Ai fini di quanto previsto ai commi precedenti è consentito:

- adeguare l'altezza dell'ultimo piano, in sede di trasformazione d'uso in modo da garantire che i relativi locali raggiungano i livelli minimi di altezza previsti dalla legge senza alterare od aumentare il numero dei piani in atto.

Oltre i limiti anzidetti, non sono consentiti interventi in difformità con le destinazioni previste nel Piano, salvo difformità con le destinazioni previste nel Piano, salva quanto diversamente specificato nel successivo Capo I del Titolo III.

È ammesso il recupero ai fini abitativi, agrituristici e finalizzato ad attività private di interesse comune dei fabbricati esistenti a mezzo di semplice permesso di costruire (ex concessione edilizia) quando l'intervento comporti unità immobiliari di superficie non superiore a 200 m<sup>2</sup>, site in fabbricati esistenti; nel caso di recupero contestuale di più unità immobiliari è fatto obbligo di Piano di Recupero.

È consentito il recupero di tutti i volumi chiusi, ivi comprese le porzioni di fabbricato tamponate da almeno tre lati e provviste di copertura.

I volumi e le superfici coperte da tettoie e corpi di fabbrica isolati rispetto al corpo principale, potranno essere, mediante redazione di Piano di Recupero, demoliti accorpandone eventualmente il volume o la superficie così ricavata al complesso principale.

Sono ammessi ampliamenti, in ragione non superiore al 20% dell'esistente alla data di approvazione del P.R.G., della superficie utile netta della costruzione al fine di realizzare nuova superficie a destinazione civile; sono altresì ammessi ampliamenti, in ragione non superiore al 20% dell'esistente alla data di approvazione del P.R.G., della superficie coperta della costruzione rurale per la realizzazione di edifici tecnici, attrezzature ed infrastrutture (rimesse, magazzini, ricoveri per animali) al servizio del fabbricato principale.

La C.I.E. ed il Sindaco, nell'ambito delle rispettive competenze, dovranno valutare l'intervento anche sotto il profilo della tutela ambientale, al fine di conservare all'edificio le originarie caratteristiche.

#### ***Art. 48 AZIENDE AGRICOLE PRODUTTIVE NELL'AMBITO DELL'ABITATO***

Nell'ambito delle aree agricole esse sottostanno alla norma delle aree agricole E, nell'ambito dell'abitato sottostanno alle seguenti specificazioni.

Le trasformazioni di volume già adibiti ad uso agricolo o similare quali stalle, fienili, depositi o magazzini, annessi o separati rispetto all'abitazione preesistente, (del conduttore agricolo o del proprietario richiedente) sono disciplinate dal presente articolo, coordinatamente alle Norme Generali e particolari del P.R.G.C..

Il P.R.G.C. prevede infatti di rimuovere gradualmente nel tempo in ragione della spontanea disattivazione delle stesse o mediante trasferimento alle unità aziendali in aree a destinazione appropriata.

In ragione dell'ampiezza degli interventi edilizi necessari per la ridestinazione degli immobili (o parti di essi) compresi in dette aree alle funzioni residenziali e tenendo conto della gradualità delle trasformazioni dinnanzi indicata il P.R.G.C. ammette in tali aree tre gradi di intervento:

1. senza modifica delle destinazioni in atto: sono ammesse le opere definite al precedente articolo 47, primo comma lettera a) e b);
2. con disattivazione degli usi rurali a favore di usi abitativi ma con ristrutturazione limitata ai volumi già adibiti ad uso agricolo, così come definiti nel comma precedente, purché i volumi siano compresi nella stessa unità di intervento dell'abitazione del proprietario che richiede la trasformazione e la superficie utile dei volumi trasformati non sia superiore 30% rispetto alla superficie utile dell'abitazione del proprietario richiedente; la norma vale nei confronti e i richiedenti che siano familiari di primo grado del proprietario della residenza preesistente nella U.I.
3. con attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie definite dai parametri del P.R.G.C.

Nel caso di interventi in aree definite RS ed RR, si ribadisce l'integrale rispetto delle cautele costruttive previste per i nuclei di antico impianto.

Tali interventi richiedono, nel caso di iniziativa dei privati, la formazione preventiva di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C., P.D.R.) ovvero l'intervento diretto mediante istituzione del comparto di cui allo art. 46 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Sia nel caso di P.E.C. che di comparto la convenzione dovrà essenzialmente prevedere gli elementi di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

## CAPO VII – ALTRE DESTINAZIONI D'USO

### ***Art. 49 AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ E FASCE DI RISPETTO***

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.C..

Il transito dei sedimi viari esistenti a traffico veicolare e destinato dal P.R.G.C. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali; nelle aree riservate ad atti vita , agricola e nelle aree di tutela ambientale negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati gli arretramenti minimi dai cigli stradali comunali e provinciali definiti dal D.M. n. 1404 del 01.04.68 ove non topograficamente definiti dal P.R.G.C.:

- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private, di sezione inferiore a mt 5, arretramenti di mt 3;
- per strade di qualunque tipo di sezione superiore a mt 5, arretramento di mt 6,00 dal filo bitumato.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

### ***Art. 50 IMPIANTI TECNOLOGICI DELL'ACQUEDOTTO COMUNALE (PA)***

Le aree di competenza dell'impianto previsto nel progetto di sistemazione dell'acquedotto comunale che il Comune sta predisponendo saranno recintate a cura e spese dell'Ente proprietario.

Nelle fasce di rispetto delle prese dei pozzi dell'Acquedotto definite in m 200 dal D.P.R. n. 236 del 24.05.1988, non possono essere attuate trasformazioni del territorio in contrasto con le disposizioni igienico-sanitarie vigenti in materia. Per quanto non in contrasto sono applicabili le norme di cui alle aree agricole di tipo E.

***Art. 51 AREE PER DEPURATORE COMUNALE (D)***

Il P.R.G.C. individua l'area del depuratore esistente e del relativo ampliamento previsto.

Le relative opere saranno soggette alla preventiva approvazione del Consiglio Comunale sulla base delle vigenti disposizioni sanitarie in materia.

Nell' area compresa entro il raggio di mt 100 dal perimetro dell'impianto sopra citato, non saranno consentiti interventi edificatori, ma esclusivamente la conduzione dei fondi agricoli inclusi. Si richiamano le disposizioni della L. 319 del 10.05.1976.

***Art. 52 AREA CIMITERIALE (AC)***

Il P.R.G.C. individua tale area in funzione delle preesistenze e ne prevede una congrua fascia di rispetto per prevederne i possibili ampliamenti e i rispetti di carattere igienico-sanitario e ambientale. La riduzione delle fasce di rispetto potrà essere attuata mediante la relativa procedura amministrativa senza che tale fatto costituisca variante al P.R.G.C., facendo riferimento per le procedure a quanto stabilito dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale del 9.12.1987 n. 16/URE (B.U.R. n. 50 del 12.12.1987).

Ai sensi del 5° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77, nelle zone di rispetto dei Cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali.

## **TITOLO III – TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO**

### **CAPO I – TIPI DI INTERVENTI**

#### ***Art. 53 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE***

È fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici o dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture con materiali di diverse caratteristiche; le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
- di dipingere con vernici colorate elementi in legno quali balconate, serramenti esterni, travature e puntelli.

Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere di norma del tipo rustico in cemento, o di tipo civile.

Negli edifici a ballatoio non è ammessa con concessione singola la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

Il P.R.G.C. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

#### ***Art. 54 TIPI DI INTERVENTO***

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

- a. manutenzione ordinaria
- b. manutenzione straordinaria
- c. restauro
- d. ristrutturazione edilizia e completamento
- e. ristrutturazione edilizia e ricostruzione
- f. completamento

g. nuovo impianto.

Per le definizioni relative ai tipi d'intervento precedentemente elencati si richiamano espressamente le definizioni dell'art. 13 L.R. 56/77, integrate per maggior precisazione dalla Circo n. 5/URB/84 e quanto specificato nel precedente art. 35.3 e a quanto indicato nei successivi art. 60 e 61.

Non costituiscono variante al P.R.G.C. le modifiche ai singoli tipi d'intervento per il recupero del patrimonio edilizie esistente nei casi e con le procedure previste dall'articolo 17 della L.R. 57/77.

***Art. 55 MANUTENZIONE ORDINARIA***

(Stralciato dal C.C. in sede di controdeduzioni alle osservazioni della Regione)

***Art. 56 MANUTENZIONE STRAORDINARIA***

(Stralciato dal C.C. in sede di controdeduzioni alle osservazioni della Regione)

***Art. 57 INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO***

(Stralciato dal C.C. in sede di controdeduzioni alle osservazioni della Regione)

***Art. 58 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA***

(Stralciato dal C.C. in sede di controdeduzioni alle osservazioni della Regione)

***Art. 59 INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA***

(Stralciato dal C.C. in sede di controdeduzioni alle osservazioni della Regione)

***Art. 60 INTERVENTI DI COMPLETAMENTO***

Gli interventi di completamento sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

***Art. 61 INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO***

Gli interventi di nuovo impianto sono rivolti alla realizzazione di aree inedificate, da disciplinare con gli appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche, riportate nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme.



### ***Art. 62 INTERVENTI SU EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE***

(Stralciato dal C.C. in sede di controdeduzioni alle osservazioni della Regione).

Sugli edifici di recente costruzione nelle aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio, topograficamente individuate dal P.R.G.C., sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, il volume e la superficie coperta.

### ***Art. 63 EDIFICI SOGGETTI A DEMOLIZIONE***

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito dal P.R.G.C., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.

### ***Art. 64 INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE***

Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare intervento di ricostruzione.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G.C. o stabilite dalle presenti norme tabelle allegate:

- a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml 10,00, anche quando una sola parte sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate. La distanza dei confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell' altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m 5,00; tale minimo può essere ridotto a ml 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera. Qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G.C., la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di ml 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nel presente paragrafo nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di strumenti urbanistici esecutivi con previsioni planivolumetriche;

- b) negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a ml 30 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 ml.

Negli isolati dove il P.R.G.C. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno mt 15 e comunque di dimensione non inferiore a quella derivante dalla applicazione del successivo art. 74 alla costruzione ad essa relativa.

### ***Art. 65 EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO***

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità e in quelle di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche relative ai soli edifici rurali; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.

Si precisa comunque:

- che gli ampliamenti non sono consentiti nelle fasce di rispetto cimiteriale e di captazione degli acquedotti (secondo le disposizioni delle specifiche leggi di settore);
- che, a norma dell'art. 27 della L.R. 56/77, gli ampliamenti del 20% sono limitati agli edifici rurali, a destinazione residenziale.

### ***Art. 66 AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI***

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti f ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti, è necessario l'assenso scritto del confinante da trascrivere nei registri immobiliari.

### ***Art. 67 CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA***

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:
  - sono ammessi aumenti non superiori al 30% che dovranno essere finalizzati al solo miglioramento igienico e funzionale del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme;

- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole ricadenti in zona agricola:
  - interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 250 mq, sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;
- c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale, ed in particolare nelle aree di interesse a capacità insediativa esaurita (RE), di completamento e nuovo impianto (RC): manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree di interesse ambientale (quali le RR, RS ed EA);
  - interventi di cui alla precedente lettera a), riferiti alla prevalente destinazione d'uso dello edificio, impianto e attrezzatura: per edifici, impianto ed attrezzature a destinazione in atto di servizio all'attività agricola sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta all'epoca di adozione delle presenti norme, nei limiti di cui alla precedente lettera b);
- e) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico o destinate alla viabilità e accessibilità, sempreché in contrasto con tale destinazione: manutenzione ordinaria.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti, agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G.C. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'articolo 53 della L.R. n. 56/77.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

Gli interventi di cui alla lettera b), c), d), sono si applicano agli edifici classificati a destinazione d'uso impropria nelle tavole del P.R.G.C..

### ***Art. 68 AUTORIMESSE***

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici, a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiori a mt 2,50 in misura non superiore a mq 12 per ogni unità alloggio dell'edificio principale;
- b) interrata totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq 20 per unità alloggio dell'edificio principale di cui non più di mq 12 per ricovero del mezzo. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespuglio, con letto di humus naturale non inferiore a cm 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

In ogni caso la superficie complessivamente occupata dai percorsi di accesso all'aperto non dovrà essere superiore a 25% della superficie libera di pertinenza dell'edificio principale.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno 5 metri dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza

Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.

Per gli edifici esistenti in contrasto con la destinazione, di zona, la costruzione di autorimesse deve rientrare nel conteggio delle quantità massime di ampliamento definite al precedente art. 67; nell'ambito del nucleo di più antico impianto i fabbricati isolati fuori terra devono essere esclusi, privilegiando il recupero, ad uso autorimessa, dei fabbricati accessori già destinati a pertinenze rurali.

### ***Art. 69 AREE DI PARCHEGGIO***

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità di idonee quantità di superfici destinate a parcheggi privati.

Le quantità previste non dovranno essere inferiori a quelle stabilite dall'art. 41 - sexies della L. 17.08.42 n. 1, così come sostituito dall' art. 2 della L. 24.03.89 n. 122.

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G.C. o all'interno delle costruzioni, o in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni.

## CAPO VII – ALTRE DESTINAZIONI D'USO

### ***Art. 70 AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE***

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Ai sensi della Legge n. 426/1971 il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

### ***Art. 71 AREE DI DISSESTO***

(Stralciato dal C.C. in sede di controdeduzioni alle osservazioni della Regione).

### ***Art. 72 OPERE DI AREE CONFINANTI CON STRADE DI TIPO SOVRACCOMUNALE***

Le opere in aree confinanti con tali strade sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

### ***Art. 73 VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/1939***

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni confinanti con stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.

### ***Art. 74 VINCOLO AI SENSI DELLA L. 1497/1939 E DELLA L. 431/85***

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939 e della L. 431/85 sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.

### ***Art. 75 VINCOLI DI CARATTERE IDROGEOLOGICO***

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree a bosco di alto fusto o di rimboschimento;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inadatte a nuovi insediamenti.

Quanto sopra in assonanza alle disposizioni del R. D. 30.12.1923 n. 3267.

#### ***Art. 76 OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE***

Nelle aree contigue e/o sottostanti ad opere di consolidamento geologico (frane, smottamenti, ecc.) in progetto e da effettuarsi direttamente da parte del Comune o di privati non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino alla esecuzione delle opere anzidette.

#### ***Art. 77 CABINE ENEL***

In riferimento alle specifiche necessità di servizio delle opere urbanizzative a rete per l'elettrificazione del territorio e all'impostazione procedurale dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica si specifica quanto segue:

- 1) le cabine di trasformazione ENEL sono assimilate a volumi tecnici di urbanizzazione e quindi non comportano verifiche volumetriche ai sensi delle normative vigenti;
- 2) Essendo di fatto opere di urbanizzazione esse potranno essere edificate ovunque, indipendentemente dall'azzonamento adottato e potranno essere dislocate entro le fasce di rispetto delle strade fino ad un minimo di m 3 dal confine della strada;
- 3) Il P.R.G.C. prevede la possibilità inoltre di edificare a confine con i fondi finitimi.

#### ***Art. 78 DEROGHE***

Con la procedura dell'articolo 41 quater e dell'articolo 3 legge 21.12.1955 n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In queste ultime ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico, siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenere i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

La deroga, per consentire l'attività degli Enti Pubblici in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.



**Regione Piemonte**  
**Città Metropolitana di Torino**



# **COMUNE DI CINZANO**

## **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**Aggiornamento Cartografico ex art. 17, 12° comma, della  
L.R. 56/77 e s.m.i.**

### **TABELLE DI SINTESI**

**Ottobre 2016**

**Il Sindaco**  
**Delfino Casalegno**

**Il Responsabile del Procedimento**  
**Geom. Federico Peci**

**Il Progettista**  
**Arch. Corrado Goldin**

**Il Segretario Comunale**  
**Dott.ssa Maria Ausilia Romano**

COMUNE DI CINZANO									AREE RS ed RR
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI									
RIF.	SUPERFIC.	I. FABBR. FONDIAR.	I. FABBR. TERRITOR.	VOLUMETRIA EDIFICAB.	N. PIANI	ALTEZZA H	INDICE COPER.	CAP. INS. TEORICA	NOTE
	mq	I.F.F.	I.F.T.	mc		m	I.C.	C.I.R.T.	
RS	25.650	3,00	1,50	esistente	3	11,00	0,80	esistente	*
RR1	14.150	2,50	1,50	esistente	3	10,50	0,60	esistente	*
RR2	5.450	2,50	1,50	esistente	3	10,50	0,60	esistente	
RR3	4.050	2,50	1,50	esistente	3	10,50	0,60	esistente	
TOT.	23.650								

(\*) L'individuazione degli interventi ammessi nelle aree RS ed RR è illustrata nella Tav. D5 del P.R.G.C.  
All'articolo 35.3 delle N.T.A., cui si rimanda, vengono indicate puntualmente le classificazioni di intervento

COMUNE DI CINZANO									AREE RC
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI									
RIF.	SUPERFIC.	I. FABBR. FONDIAR.	I. FABBR. TERRITOR.	VOLUMETRIA EDIFICAB.	N. PIANI	ALTEZZA H	INDICE COPER.	CAP. INS. TEORICA	NOTE
	mq	I.F.F.	I.F.T.	mc		M	I.C.	C.I.R.T.	
RC1	1.250	0,50		625	2	8,00	0,30	4	
RC5	3.300	0,50		2.850	2	8,00	0,30	19	
RC6	1.300	0,30		390	2	8,00	0,30	3	
RC7	3.700	0,40		2.560	2	8,00	0,30	17	
RC8	3.800	0,30		1.140	2	8,00	0,30	8	
RC10	12.200	0,30		3.660	2	8,00	0,30	24	*
RC12	1.600	0,25		400	2	8,00	0,30	3	
RC13	4.870	0,20		974	2	8,00	0,30	11	*
RC14	3.600	0,30		1.080	2	8,00	0,30	7	**
TOT	35.620			13.679				96	

RC10/RC13  
(\* ) Gli interventi edificatori nelle aree RC10 e RC13 devono essere sottoposto ad unico Strumento Urbanistico Esecutivo. Che preveda la realizzazione delle opere infrastrutturali carenti e la dismissione delle aree per urbanizzazione secondaria. L'edificazione deve comunque essere esclusa dalle aree marginali interessate da colture viticole e dalle aree scoscese contigue all'ambito EA.

RC14  
(\*\*) Concessione convenzionata ex art. 49, comma 5° 7° della L.R. 56/77 e s.m.e.i.



COMUNE DI CINZANO								AREE RE	
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI									
RIF.	SUPERFIC.	I. FABBR. FONDIAR.	I. FABBR. TERRITOR.	VOLUMETRIA EDIFICAB.	N. PIANI	ALTEZZA H	INDICE COPER.	CAP. INS. TEORICA	NOTE
	mq	I.F.F.	I.F.T.	mc		m	I.C.	C.I.R.T.	
NR1	5.000				2	8,00	0,30		
RE2	2.500				2	8,00	0,30		
RE3	4.000				2	8,00	0,30		
RE4	3.600				2	8,00	0,30		
RE5	19.400				2	8,00	0,30		
RE6	7.200				2	8,00	0,30		
RE7	1.400				2	8,00	0,30		
RE8	2.400				2	8,00	0,30		
RE9	4.000				2	8,00	0,30		
RE10	3.000				2	8,00	0,30		
RE11	4.400				2	8,00	0,30		
RE12	11.250				2	8,00	0,30		
RE13	6.850				2	8,00	0,30		
RE14	14.500				2	8,00	0,30		
RE15	5.500				2	8,00	0,30		
RE16	14.500				2	8,00	0,30		
RE17	1.350				2	8,00	0,30		
RE18	6.100				2	8,00	0,30		
RE19	2.050				2	8,00	0,30		
RE20	650				2	8,00	0,30		
RE21	4.500				2	8,00	0,30		
RE22	450				2	8,00	0,30		
RE23	1.700				2	8,00	0,30		
RE24	6.850				2	8,00	0,30		
RE25	4.300				2	8,00	0,30		
RE26	1.460				2	8,00	0,30		
RE27	3.850				2	8,00	0,30		
RE28	4.700				2	8,00	0,30		
RE29	4.600				2	8,00	0,30		

RE30	2.200				2	8,00	0,30		
RE31	1.200				2	8,00	0,30		
RE32	5.300				2	8,00	0,30		
RE33	2.200				2	8,00	0,30		
RE34	3.550				2	8,00	0,30		
RE35	3.000				2	8,00	0,30		
RE36	3.400				2	8,00	0,30		
RE37	1.000				2	8,00	0,30		
RE38	2.250				2	8,00	0,30		
RE39	3.450				2	8,00	0,30		
RE40	2.900				2	8,00	0,30		
RE41	1.000				2	8,00	0,30		
RE42	4.100				2	8,00	0,30		
RE43	4.200				2	8,00	0,30		
RE44	900				2	8,00	0,30		
RE45	8.000				2	8,00	0,30		
RE46	1.300				2	8,00	0,30		
RE47	4.000				2	8,00	0,30		
TOT.	206.010								

COMUNE DI CINZANO								AREE NR	
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI									
RIF.	SUPERFIC.	I. FABBR. FONDIAR.	I. FABBR. TERRITOR.	VOLUMETRIA EDIFICAB.	N. PIANI	ALTEZZA H	INDICE COPER.	CAP. INS. TEORICA	NOTE
	mq	I.F.F.	I.F.T.	mc		m	I.C.	C.I.R.T.	
NR1	2.800				2	8,00	0,40	8	
NR2	9.600				2	8,00	0,40	8	
NR3	10.000				2	8,00	0,40	8	
NR4	4.400				2	8,00	0,40	8	
NR5	4.600				2	8,00	0,40	8	
NR6	6.400				2	8,00	0,40	8	
NR7	4.000				2	8,00	0,40	8	
NR8	1.000				2	8,00	0,40	8	
NR9	1.200				2	8,00	0,40	8	
NR10	3.050				2	8,00	0,40	8	
NR11	1.340				2	8,00	0,40	8	
NR12	1.000				2	8,00	0,40	8	
NR13	2.200				2	8,00	0,40	8	
NR14	2.600				2	8,00	0,40	8	
NR15	2.250				2	8,00	0,40	8	
NR16	3.650				2	8,00	0,40	8	
NR17	1.150				2	8,00	0,40	8	
NR18	2.800				2	8,00	0,40	8	
NR19	4.100				2	8,00	0,40	8	
NR20	2.700				2	8,00	0,40	8	
NR21	3.550				2	8,00	0,40	8	
NR22	11.200				2	8,00	0,40	8	
NR23	2.800				2	8,00	0,40	8	
NR24	6.250				2	8,00	0,40	8	
NR25	1.200				2	8,00	0,40	8	
NR26	4.100				2	8,00	0,40	8	
NR27	7.400				2	8,00	0,40	8	
NR28	1.100				2	8,00	0,40	8	
NR29	2.600				2	8,00	0,40	8	
TOT.	111.040								

COMUNE DI CINZANO							AREE D – DS – AP		
<u>SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI</u>									
RIF.	SUPERFIC.	I. FABBR. FONDIAR.	I. FABBR. TERRITOR.	VOLUMETRIA EDIFICAB.	N. PIANI	ALTEZZA H	INDICE COPER.	CAP. INS. TEORICA	NOTE
	mq	I.F.F.	I.F.T.	mc		m	I.C.	C.I.R.T.	
D	1.400								
Area usi Speciali DS	12.000								

COMUNE DI CINZANO							AREE IE		
<u>SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI</u>									
RIF.	SUPERFIC.	I. FABBR. FONDIAR.	I. FABBR. TERRITOR.	VOLUMETRIA EDIFICAB.	N. PIANI	ALTEZZA H	INDICE COPER.	CAP. INS. TEORICA	NOTE
	mq	I.F.F.	I.F.T.	mc		m	I.C.	C.I.R.T.	
IE1	1.550								
IE2	6.000								
TOT.	7.550								

COMUNE DI CINZANO			PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE				SCHEDA RIEPILOGATIVA						
PRESCRIZIONE DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE							AREE DI SERVIZIO						
AREA	SERVIZI SCOLASTICI		ATTREZZATURE COMUNI		VERDE GIOCO SPORT		PARCHEGGI PUBBLICI		TOTALE				
	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.	Esist.	Prog.			
S1			420	420					420	420			
S2			220	220					220	220			
S3						2.780				2.780			
S4			25	25					25	25			
S5			1.280	1.280					1.280	1.280			
S6	540	540	640	640					1.180	1.180			
S7			8.650	8.650			250	700	8.900	9.350			
S8					1.800	14.300			1.800	14.300			
S9			1.450	1.450					1.450	1.450			
S10			320	320					320	320			
S11			200	200					200	200			
S12			200	200					200	200			
S13					50	50	850	850	900	900			
TOT.	540	540	13.405	13.405	1.850	17.130	1.100	1.550	16.895	32.625			

  

ABITANTI DI P.R.G.C.		
	mq	mq/ab.
SERVIZI SCOLASTICI	540	
ATTREZZATURE COMUNI	13.405	
VERDE GIOCO E SPORT	17.130	
PARCHEGGI PUBBLICI	1.550	
TOTALE	32.625	

CARATTERISTICHE COMUNI DELLE AREE: Attrezzature pubbliche e di uso pubblico non esistenti od in progetto  
Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale: S – Attrezzature e servizi in insediamenti residenziali.

OBIETTIVI DI P.R.G.C.: Assicurare una articolata dotazione di spazi ed attrezzature per fabbisogni pregressi e futuri connessi alle previsioni insediative.