



# **COMUNE DI PONTECURONE**

**Provincia di Alessandria**

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

### **PROGETTO DEFINITIVO**

(Allegato alla Deliberazione C.C. n° \_\_\_\_ del \_\_\_\_\_)

**IL PROGETTISTA**

Responsabile Servizio Tecnico  
Arch. Dario Grassi

**IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO**

P.i. Gianfranco Cei

**IL SINDACO**

Claudio Scaglia

**CONSULENTE**

Arch. Roberto Cartasegna

**IL SEGRETARIO COMUNALE**

Dott. Ercole Lucotti

**NORME DI ATTUAZIONE**

## SOMMARIO

<b>PARTE PRIMA</b> .....	<b>3</b>
<b><u>DESTINAZIONI E PRESCRIZIONI DI ZONA</u></b> .....	<b>3</b>
<b>CAPO I° - ZONE AGRICOLE</b> .....	<b>4</b>
ART. 1 NORME GENERALI .....	5
ART. 2 MIGLIORAMENTO FUNZIONALE DELLE ABITAZIONI ESISTENTI .....	7
ART. 3 RECUPERO DI EDIFICI RURALI ABBANDONATI E DI EDIFICI NON PIU' NECESSARI ALLE ESIGENZE DELLE AZIENDE AGRICOLE .....	7
ART. 4 IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO – PARCHI ATTREZZATI .....	8
ART. 5 PRESCRIZIONI DI ZONA (A1 - A2 - A3 - A4 - A8 – A11).....	9
I° Abitazioni rurali.....	9
II° Edilizia ed opere per attrezzature afferenti e proporzionate all'attività agricola del fondo.....	9
III° Edilizia ed opere per attrezzature afferenti ad attività zootecniche eccedenti la base territoriale produttiva .....	10
IV° Serre .....	11
V° Arretramenti da strade, corsi d'acqua e linea ferroviaria .....	11
VI° Ampliamenti dei fabbricati esistenti .....	11
VII° Prescrizioni di carattere geologico (Zone A8 – A11).....	12
ART. 6 PRESCRIZIONI DI ZONA (A6 – A10 – A13 – A14 – A15).....	13
ART. 7 PRESCRIZIONI DI ZONA (A5 – A7 – A9).....	13
ART. 8 PRESCRIZIONI DI ZONA (A12).....	14
<b>CAPO II° - ZONE RESIDENZIALI</b> .....	<b>15</b>
ART. 9 NORME GENERALI .....	16
ART. 10 ZONE R1 - R5 .....	18
ART. 11 ZONE R2 – R2A .....	22
ART. 12 ZONE R3 - R4 .....	22
ART. 13 ZONA R6 .....	23
ART. 14 ZONA R7 .....	24
ART. 15 ZONA R8 .....	25
<b>CAPO III° - ZONE INDUSTRIALI</b> .....	<b>27</b>
ART. 16 NORME GENERALI .....	28
ART. 17 ZONE I1 – I4 – I8 – I9 (IMPIANTI ESISTENTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE) .....	30
ART. 18 ZONE I2 – I5 – I6 – I7 (ZONE CON AREE DI NUOVO IMPIANTO E DI COMPLETAMENTO EDILIZIO ED INFRASTRUTTURALE) .....	32
ART. 19 ZONE I3 – I5A ( ZONE CON PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO).....	33
ART. 20 IMPIANTI IN ZONA IMPROPRIA .....	35
ART. 21 IMPIANTI CHE DEBONO SORGERE AL DI FUORI DELLE AREE ATTREZZATE.....	36
ART. 22 RECUPERO DI AREE E DI IMMOBILI ISOLATI IN DISUSO .....	36
ART. 23 ATTIVITA' ESTRATTIVA.....	36
ART. 24 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI.....	37

<b>PARTE SECONDA.....</b>	<b>38</b>
<b><u>ATTUAZIONE DEL PIANO.....</u></b>	<b>38</b>
<b>CAPO I° - CONDIZIONI DI ATTUABILITA' DEGLI INTERVENTI.....</b>	<b>39</b>
ART. 25 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE .....	39
ART. 26 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.) .....	39
ART. 27 PIANI ESECUTIVI .....	39
ART. 28 STANDARDS URBANISTICI .....	40
ART. 29 INDICE VOLUMETRICO ABITATIVO .....	41
<b>CAPO II° - SITUAZIONI DI TUTELA.....</b>	<b>42</b>
ART. 30 VINCOLI E PROCEDURE.....	42
ART. 31 ZONE DI RECUPERO.....	42
ART. 32 FASCE ED AREE DI RISPETTO .....	42
ART. 33 TUTELA PAESISTICA .....	43
ART. 34 TUTELA NATURALISTICA .....	43
ART. 35 PERCORSI ED AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO .....	43
ART. 36 VINCOLI CONNESSI ALLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA.....	44
ART. 37 AREE DI POSSIBILE RISTAGNO (CAVE DISMESSE) .....	44
<b>CAPO III° - NORME EDILIZIE .....</b>	<b>45</b>
ART. 38 ASPETTO DELLE COSTRUZIONI .....	45
ART. 39 QUANTITA' EDIFICABILI .....	45
ART. 40 TIPI DI INTERVENTO .....	46
ART. 41 CONFRONTANZE.....	47
ART. 42 ARRETRAMENTI MINIMI DAL CIGLIO STRADALE .....	49
ART. 43 DISTANZE DAI CONFINI .....	49
ART. 44 AREE LIBERE DA COSTRUZIONI – SUPERFICI FILTRANTI – PARCHEGGI... 50	
ART. 45 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON COMPRESSE IN UN PERMESSO DI COSTRUIRE.....	52
ART. 46 MOVIMENTI DI TERRA .....	52
ART. 47 SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA .....	54
<b>CAPO IV° - NORME FINALI.....</b>	<b>55</b>
ART. 48 DEROGHE .....	55
ART. 49 NORME IN CONTRASTO .....	55
ART. 50 RINVIO .....	55

## **PARTE PRIMA**

# **DESTINAZIONI E PRESCRIZIONI DI ZONA**

**CAPO I° - ZONE AGRICOLE**

## SUPERFICI TERRITORIALI ZONE AGRICOLE – A

Zona A1	Ha	1379,63
Zona A2	Ha	396,30
Zona A3	Ha	315,36
Zona A4	Ha	307,94
Zona A5	Ha	113,72
Zona A6	Ha	64,92
Zona A7	Ha	6,21
Zona A8	Ha	9,87
Zona A9	Ha	1,97
Zona A10	Ha	14,58
Zona A11	Ha	120,06
Zona A12	Ha	8,06
Zona A13	Ha	6,47
Zona A14	Ha	33,14
Zona A15	Ha	<u>28,80</u>
TOTALE	Ha	2807,30

## Art. 1 NORME GENERALI

### a) Zone destinate alla produzione agricola

1. Si intende per “zone agricole” le aree in cui è ripartito il territorio nelle quali è possibile praticare l’agricoltura, la silvicoltura e la zootecnia indipendentemente dall’utilizzazione in atto e dalle dimensioni dei fondi.
2. Sono altresì comprese nella dizione le aree incolte, i corsi d’acqua e le aree che non sono incluse nelle zone definite residenziali o industriali anche se preordinate all’inserimento di servizi pubblici o di attrezzature di pubblico interesse.
3. Il piano regolatore generale individua cartograficamente le Zone (A5 ... A15) per le quali le prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico ed idraulico impongono specifiche limitazioni all’edificazione ed alla modificazione dei suoli.

### b) Utilizzazioni ammesse

- edilizia abitativa per residenze rurali;
- edilizia ed opere per attrezzature afferenti l’attività agricola;
- strutture pubbliche e di pubblico interesse;
- parchi pubblici;
- interventi di recupero di cui all’art. 3, lett. a1).

### c) Edilizia abitativa

1. Si intende per edilizia abitativa per la residenza rurale quella destinata all’abitazione dell’imprenditore agricolo e degli addetti a compiti che richiedono la permanenza sul fondo, comunque come definiti dalla normativa di settore.
2. Le quantità edificabili ammesse sono espresse in volumi ricavati applicando l’indice di fabbricabilità alla superficie del fondo compresa nella zona, previa deduzione dei volumi esistenti, e di quelli corrispondenti alle aree incolte.
3. I volumi esistenti da dedurre comprendono i fabbricati o loro parti censiti al catasto come abitazione il 28 aprile 1993, data di approvazione del Piano Regolatore Generale, ed i fabbricati o parte dei fabbricati non censiti come abitazione ma che siano utilizzati per usi extra-agricoli di qualsiasi genere.

### d) Edilizia ed opere per attrezzature afferenti all’attività agricola

1. Attività ammesse (destinazioni d’uso):
  - Attività dirette alla coltivazione del fondo, alla silvicoltura, all’allevamento del bestiame.
  - Attività connesse, dirette alla trasformazione dei prodotti agricoli ottenuti dalla coltivazione del fondo.
2. Non sono ammesse attività comunque industriali di qualsiasi dimensione.
3. Il trattamento dei prodotti del fondo è ammesso nei limiti necessari alla loro prima commercializzazione con la sola eccezione della viticoltura per la quale è consentito il processo completo di vinificazione.
4. Le nuove opere necessarie alla conduzione del fondo non sono soggette a limitazioni di superficie o di volume, ma sono ammesse solo nel caso sia dimostrato e verificato che le strutture edilizie esistenti, considerate recuperate, non sono adatte o sufficienti alle esigenze della conduzione del fondo.
5. La richiesta del permesso di costruire per la realizzazione di nuove opere e l’installazione di nuovi ampliamenti deve essere corredata di un progetto di sviluppo aziendale.
6. E’ facoltà dell’Amministrazione comunale sottoporre le necessità e il dimensionamento indicati in progetto al parere della commissione comunale per l’Agricoltura.
7. Sono ammessi nuovi impianti dimensionati a servizio di due o più aziende agricole, di comprovata unità di conduzione o di collegamento in forma associativa e nei casi previsti dall’art. n. 850 c.c.

8. La destinazione a servizio delle attività agricole, dei locali esistenti, e delle nuove opere (comprese o non, in un progetto di sviluppo agricolo), non può essere mutata fino a che permane la destinazione agricola della zona, salvo quanto previsto in materia di recupero.
9. Nel caso di impianti privi della corrispondente base territoriale produttiva e pertanto soggetti alla formazione di un progetto di sviluppo agricolo, sono fissati degli indici di edificabilità riferiti all'area sulla quale è previsto l'insediamento.
10. In questo caso si applicano le norme relative ad attrezzature eccedenti la base territoriale produttiva.

#### **e) Edilizia ed opere per attrezzature afferenti all'attività zootecnica**

1. Sono ammesse opere edili destinate ad attività zootecnica anche in aziende con base territoriale produttiva ridotta con minimo di:  
70% per il bestiame bovino, equino, ovino e caprino;  
50% per il bestiame suino ed avicunicolo.
2. Le costruzioni e le opere accessorie sono vincolate all'attività zootecnica con apposito atto d'asservimento registrato a favore del Comune, al fine di assicurare con adeguate garanzie reali la finalità dell'intervento.
3. Nel caso di cessazione o di riduzione dell'attività zootecnica è ammessa l'utilizzazione delle opere per altre attività agricole.
4. E' facoltà dell'Amministrazione richiedere pareri previsti da disposizioni di legge o regolamentari.
5. Non è ammessa la riutilizzazione di opere e manufatti per attività extragricole.
6. Gli allevamenti suinicoli vengono classificati come "lavorazione insalubri di 1° classe" a mente dell'elenco approvato con decreto del Ministero della Sanità del 19 novembre 1981.
7. Il mantenimento degli impianti esistenti e la formazione di nuovi impianti sono soggetti alle norme igieniche regolamentari e di legge ed alle prescrizioni di zona per quanto riguarda la distanza da nuclei abitati e da qualsiasi tipo di collettività.
8. Gli allevamenti suinicoli devono essere previsti in un progetto di sviluppo aziendale e soggetti al nulla osta dell'autorità competente.

#### **f) Serre**

- La costruzione di serre permanenti e l'uso di serre temporanee formate con teloni stesi su supporti fissi permanenti con basamento di tipo continuo, in misura eccedente i massimi di zona, devono far parte di un progetto di sviluppo dell'attività agricola soggetto ad apposito atto di impegno unilaterale da sottoscrivere a cura dell'interessato.

#### **g) Infrastrutture**

- Viabilità.

1. La costruzione di nuove strade e la modificazione ai tracciati ed alle caratteristiche dimensionali e costruttive delle strade esistenti private, vicinali e vicinali soggette ad uso pubblico, non possono essere preordinate al frazionamento dei fondi od a scopi diversi dall'uso agricolo e sono ammesse solo in sede di convenzione da stipulare fra la proprietà e l'Amministrazione comunale al fine di assicurare con adeguate garanzie reali le finalità agricole dell'intervento.
2. La formazione di nuovi accessi, dalla rete viaria pubblica, è subordinata alla verifica di necessità ai fini del servizio podereale ed alle esigenze di sicurezza del traffico.
3. E' vietato l'impiego di manufatti e finiture impermeabili, sia sulla viabilità esistente o prevista sia sui piazzali, salvo esplicita autorizzazione dell'Autorità comunale.

- Irrigazione.

1. Il prelievo di acque sotterranee con destinazione all'uso domestico avviene secondo la codificazione delle leggi di settore.
2. L'autorizzazione alla formazione ed alla gestione di impianti irrigui è subordinata alla verifica che l'impianto non costituisca vettore inquinante.

- Fognatura.

1. Lo scarico delle acque di risulta avviene secondo la codificazione delle leggi di settore.

#### **h) Ricovero per attrezzi**

1. Negli appezzamenti che fanno parte di aziende dotate di strutture per l'attività agricola è vietata la costruzione di ricoveri di qualsiasi tipo permanenti o provvisori per il ricovero di animali o attrezzi di qualsiasi genere.
2. Negli altri appezzamenti, aventi superficie non inferiore a 2000 mq., è ammessa la costruzione di ricoveri per attrezzi con superficie lorda non superiore a 8,00 mq. e altezza all'estradosso non superiore a m. 2,30 e a condizione di un'adeguata mascheratura con siepe o rampicanti "sempre verde".
3. Detti fabbricati dovranno essere realizzati con materiali e forme coerenti con la tradizione locale oppure in legno rifinito con impregnante.
4. Non è ammessa la costruzione di ricoveri in appezzamenti ottenuti mediante frazionamento in data posteriore al 28 aprile 1993.
5. L'Amministrazione comunale ha la facoltà di imporre un progetto tipo per la costruzione di ricoveri per attrezzi e di stabilire il punto in cui possono venire installati.

#### **i) Prescrizioni di carattere ambientale e paesaggistico**

1. Gli interventi progettuali non possono introdurre elementi tipologici e particolari costruttivi completamente estranei alle caratteristiche costruttive tipiche dei luoghi.
2. In ogni caso, qualsiasi intervento di nuova costruzione, di fabbricato a servizio dell'azienda agricola, dovrà essere opportunamente valutato al fine di non compromettere le caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio nel quale si colloca.
3. La tinteggiatura degli esterni è sottoposta al parere del Servizio Tecnico comunale che si esprime sia sull'opportunità di provvedere alla tinteggiatura, sia sui colori e toni da adottare in conformità alle indicazioni adottate dall'Amministrazione; è esclusa quella color "bianco".
4. In particolare il progetto del nuovo intervento dovrà comprendere la messa a dimora di opportune essenze arboree ed arbustive locali con funzioni di mitigazione visiva e sonora e la puntuale sistemazione esterna, finalizzata ad integrare coerentemente le nuove strutture nell'ambito agricolo circostante, nonché a rendere maggiormente apprezzabile la visuale del nuovo insediamento nel contesto paesaggistico interessato.
5. Per gli interventi edilizi assentibili con D.I.A., riguardanti complessi rurali individuati nella Tav. n. 6 di piano regolatore, valgono le disposizioni del successivo art. 26.

### **Art. 2 MIGLIORAMENTO FUNZIONALE DELLE ABITAZIONI ESISTENTI**

1. Nel caso di risanamento o di miglioramento funzionale delle abitazioni esistenti in zone agricole prive della necessaria superficie fondiaria, e non sussistono possibilità di ampliamento con interventi di recupero di preesistenze edilizie ad altri usi, sono consentiti aumenti *una tantum* della superficie abitativa secondo quanto disposto dall'art. 5, titolo VI°.
2. La norma contrasta con il principio generale della tassatività degli indici di edificabilità e va pertanto intesa come facoltà di adattamento onde consentire la conservazione, il recupero, e la miglior utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

### **Art. 3 RECUPERO DI EDIFICI RURALI ABBANDONATI E DI EDIFICI NON PIU' NECESSARI ALLE ESIGENZE DELLE AZIENDE AGRICOLE**

- Su richiesta della proprietà o di propria iniziativa, il Comune procede all'accertamento dell'abbandono e, ad avvenuto riscontro, riconosce che le strutture edilizie non sono più necessarie in tutto o in parte all'attività agricola del fondo.

#### **a) Utilizzazioni ammesse**

1. destinazioni d'uso:
  - abitazione;
  - servizi sociali di iniziativa pubblica;
  - ospitalità ed agriturismo;
  - centri sportivi;
  - centri culturali;
  - artigianato artistico;
  - artigianato di servizio;
  - comunità;
  - istituti professionali specializzati.
2. Qualunque delle elencate destinazioni, extra-agricole, è ammessa solo nel caso ed alla condizione che siano garantite le strutture necessarie alla conduzione del fondo onde evitare una sottoutilizzazione del potenziale agricolo, o la necessità di sopperire con nuove costruzioni.
3. Per la violazione delle prescrizioni elencate è sempre previsto l'obbligo del ripristino.

#### **b) Norme per il recupero**

1. Le operazioni di recupero consistono nel solo restauro o nel restauro e ristrutturazione, nei limiti richiesti dalla conservazione architettonica e ambientale anche in vista di una utilizzazione diversa da quella agricola.
2. In presenza di piani di recupero è ammessa la ricostruzione, parziale o totale, di volumi la cui demolizione sia necessaria ai fini della ricomposizione architettonica e della qualificazione ambientale.
3. L'iniziativa di recupero è sia pubblica che privata.
4. Nel caso di fabbricati e di complessi di fabbricati compresi negli elenchi dei beni culturali ed ambientali, l'Autorità comunale può imporre alla proprietà di procedere al restauro totale o parziale, statico e architettonico, dando un congruo termine per la progettazione e per l'esecuzione delle opere.
5. In caso di inadempienza delle proprietà nel rispetto delle scadenze, anche intermedie, l'Amministrazione ricorrerà all'esercizio dei poteri sostitutivi (in analogia con quelli conferiti dalle disposizioni di legge alla Soprintendenza ai Monumenti) eseguendo le opere a spese della proprietà.

#### **c) Impermeabilizzazione del suolo**

- Non è consentito di aumentare l'estensione delle aree impermeabili tranne in caso di dimostrata necessità.

### **Art. 4 IMPIANTI PUBBLICI O DI INTERESSE PUBBLICO – PARCHI ATTREZZATI**

1. Nelle zone A 12 – A 13 sono ammessi parchi pubblici attrezzati di iniziativa pubblica.
2. Nelle aree a servizi sono ammesse strutture di iniziativa privata, con realizzazione subordinata alla stipula di una convenzione approvata dal Comune.

**Art. 5 PRESCRIZIONI DI ZONA (A1 - A2 - A3 - A4 - A8 – A11)****I° Abitazioni rurali****a) Indici di densità fondiaria**

1. mc/mq 0,03, previa verifica, ed eventuale applicazione, degli indici di densità fondiaria stabiliti dalla legge urbanistica regionale, se più restrittivi.
2. Ai fini della determinazione del massimo volume edificabile è stabilito che la proprietà è l'insieme di tutti gli appezzamenti che la compongono, contigui e non, esistenti nella zona.
3. Il volume edificabile è computato al lordo degli edifici esistenti per la parte destinata ad uso abitativo o ad usi extra-agricoli.
4. In ogni caso le cubature per le residenze a servizio dell'azienda agricola, non potranno superare nel complesso il volume residenziale massimo di 1500 mc.

**b) Numero massimo dei piani**

- Due piani fuori terra.

**c) Altezza massima dei fabbricati**

- H = m. 7,50.

**d) Distanze minime dai confini di proprietà**

1. Dc = m. 7,50.
2. Sono ammesse le costruzioni sul confine nel caso di edificazione abbinata con progettazione unitaria ed esecuzione contemporanea di tutte le unità immobiliari.

**II° Edilizia ed opere per attrezzature afferenti e proporzionate all'attività agricola del fondo****a) Indici di densità fondiaria**

1. Non sono stabiliti indici di edificabilità.
2. Questi sono sostituiti dalla valutazione del dimensionamento dell'impianto alle esigenze dell'azienda.
3. La richiesta di Permesso di Costruire per la costruzione di nuove opere e l'installazione di nuovi impianti deve essere corredata da un progetto di sviluppo aziendale.
4. L'azienda è l'insieme di tutti gli appezzamenti che la compongono contigui o non, esistenti nel territorio comunale.

**b) Numero massimo dei piani**

1. Un piano fuori terra;
2. E' ammesso un secondo piano fuori terra a porticato aperto per la raccolta dei prodotti.

**c) Altezza massima dei fabbricati**

1. H = m. 7,00.
2. Sono esclusi dai limiti di altezza i silos ed i serbatoi.

**d) Distanze minime dai confini di proprietà**

1.  $D_c = m. 7,50$ .
2.  $D_c = m. 20,00$  per manufatti destinati ad allevamenti a carattere familiare
3. Non sono ammesse costruzioni sui confini di proprietà.
4. Nel caso di allevamenti di suini gli arretramenti predetti sono aumentati in tutte le zone di  $m. 20,00$  con l'obbligo di piantumazione lungo tutto il confine di una fascia alberata su almeno quattro file, con essenze ad alto fusto disposte a distanza sufficiente per garantire una cortina continua.

**III° Edilizia ed opere per attrezzature afferenti a d attività zootecniche eccedenti la base territoriale produttiva****a) Condizioni per l'edificazione**

1. Sono ammissibili sulla base di un progetto di sviluppo agricolo zonale e approvati con le procedure stabilite per i piani convenzionali.
2. Trattandosi di attività che eccedono le esigenze del fondo sono fissati degli indici di edificabilità riferiti alla sola area su cui è previsto l'insediamento escludendo dal computo i fondi che non sono contigui.
3. Non sono contigue le aree separate da proprietà di terzi, da strade pubbliche, da corsi d'acqua naturali e da canali consortili.

**b) Superficie coperta**

- $R_c = 5\%$  dell'area, con un massimo di 5.000 mq. per azienda.

**c) Numero massimo di piani**

- Due piani fuori terra.

**d) Altezza massime dei fabbricati**

- $H = m. 7,50$ .

**e) Distanze minime dai confini e tra costruzioni**

1. Stalle di oltre 30 capi, porcili ed allevamenti avicoli di tipo industriale dovranno essere realizzate ad almeno 100 m. dai confini di proprietà e dagli edifici, esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda e, comunque, a non meno di 15 m. dagli edifici aziendali ad uso abitativo.
2. Stalle con meno di 30 capi o allevamenti avicoli e cunicoli non a carattere familiare dovranno essere realizzate ad almeno 50 m. dai confini di proprietà e dagli edifici, esistenti o previsti, non appartenenti all'azienda mentre la distanza da mantenere dagli altri fabbricati residenziali aziendali è limitata a 10 m.
3. Qualora si ravvisino esigenze di custodia, il fabbricato di servizio potrà essere dotato di appartamento per il custode di entità non superiore a 100 mq. di superficie lorda e di relativa autorimessa.
4. Nel caso di allevamenti di suini vige l'obbligo di piantumazione lungo tutto il confine di una fascia alberata su almeno quattro file, con essenze ad alto fusto disposte a distanza sufficiente per garantire una cortina continua.

**f) Superficie alberate**

- Ogni fondo deve essere piantumato con essenze ad alto fusto in quantità non inferiore ad un albero ogni 200 mq. di superficie fondiaria.

**IV° Serre****a) Superficie ammessa in assenza di progetto di sviluppo agricolo approvato**

1. Serre permanenti:  
1/5 della superficie dell'azienda con un massimo di mq. 400.
2. Serre con coperture temporanee su supporti fissi permanenti con basamento di tipo continuo:  
1/20 della superficie dell'azienda con un massimo di mq. 600.
3. Le prescrizioni sui due tipi di serre sono fra loro indipendenti.
4. La superficie delle aree non è da computare come superficie coperta.
5. Non sono prescritte limitazioni alla superficie delle serre stagionali su supporti amovibili senza basamento di tipo continuo.

**b) Altezza massima**

1. L'altezza massima delle serre è in funzione del tipo di coltura.
2. In assenza di un progetto di sviluppo agricolo approvato, l'altezza massima è stabilita per tutte le zone in m. 3,00.

**V° Arretramenti da strade, corsi d'acqua e linea ferroviaria****a) Arretramenti dalle strade**

1. Gli arretramenti minimi dal ciglio delle strade pubbliche tipo A – C – F – vicinali di tipo F (art. 26 – D.P.R. 495/1992) sono rispettivamente di m. 60,00, m. 30,00, m. 20,00 e m. 10,00, salvo maggiori distanze riportate in cartografia.
2. A tale distanza minima va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di ampliamento risultanti da progetti approvati.

**b) Arretramenti dalla linea ferroviaria**

- Lungo il tracciato della linea ferroviaria è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di mt. 30, dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia.

**c) Arretramenti dai corsi d'acqua**

1. L'arretramento minimo dai torrenti e corsi d'acqua pubblici e consortili è di m. 150 salvo maggiori distanze stabilite in cartografia.
2. La fascia di arretramento è misurata a partire dal limite delle aree demaniali.
3. Nel caso di canali di irrigazione e di corsi d'acqua non contemplati nel D. Lgs. n. 42/2004, l'arretramento minimo dal ciglio è di m. 10,00.
4. Per i fabbricati esistenti che rispondono ai requisiti elencati per gli "impianti pubblici o di interesse pubblico" valgono le norme che impongono, per gli ampliamenti, un arretramento minimo di m. 25,00 dal confine demaniale.

**VI° Ampliamenti dei fabbricati esistenti****a) Norme complementari per l'ammissione degli ampliamenti**

1. Nel caso di proprietà che non dispongono di una volumetria residua per un incremento dei volumi o della superficie di calpestio è ammesso un ampliamento *una tantum* delle

- abitazioni necessario al miglioramento funzionale.
2. L'ampliamento ammesso nella misura del 20% della superficie utile esistente, è convertito con riferimento ai volumi. E' ammesso un aumento del 20% del volume abitativo esistente con un minimo sempre consentito di 90 mc. ed un massimo di 135 mc.
  3. Nel caso di unità edilizie costituite da più unità abitative è fissato un massimo complessivo di 300 mc.
  4. L'ampliamento è concesso per ciascuna unità edilizia anche se questa è costituita da più unità abitative intestate a proprietari diversi.
  5. L'ampliamento deve essere oggetto di un progetto unitario da realizzare in un unico intervento ed accettato, e sottoscritto, da tutti i proprietari (compresi quelli eventualmente non interessati all'ampliamento).
  6. Non sono ammessi ampliamenti in contrasto con le distanze minime prescritte per le nuove costruzioni.
  7. Nel caso di fabbricati compresi nelle fasce di rispetto o di arretramento non sono ammessi ampliamenti che riducano la distanza dal soggetto protetto.
  8. La conversione della superficie in volume è introdotta per facilitare le verifiche ed evitare contestazioni sui criteri di misurazione.
  9. Per il calcolo del volume si applica l'altezza convenzionale di m. 3,50.
  10. L'ampliamento, *una tantum*, non è ammesso in presenza di opere abusive di qualsiasi tipo nel fabbricato o nella proprietà.
  11. L'ampliamento, *una tantum*, non si applica ai fabbricati sorti totalmente abusivi e giacenti in zona agricola, anche se hanno beneficiato di provvedimenti di condono.
  12. Può essere recuperato ai fini abitativi il volume diversamente utilizzato all'interno di edifici di civile abitazione senza alterazioni della struttura architettonica.
  13. Nel caso di fabbricati che abbiano beneficiato di ampliamenti dopo l'emanazione della L.R. n. 56/1977, compreso il periodo di salvaguardia del progetto preliminare, è ammessa una nuova autorizzazione *una tantum* solo per la differenza tra l'aumento realizzato (nel fabbricato o comunque nell'ambito della proprietà) e quello stabilito dal presente articolo.
  14. Nei casi di proprietà che hanno beneficiato della sanatoria con provvedimenti di condono, l'ampliamento *una tantum* si applica solo per la differenza tra l'aumento del volume, o della superficie di calpestio condonati, e quello stabilito dal presente articolo.
  15. La deduzione si applica anche nel caso che il condono sia stato applicato ad altri fabbricati nella stessa proprietà.

#### **b) Rapporto di copertura**

- $R_c = 33\%$  della superficie fondiaria.

#### **c) Numero dei piani**

- Non sono consentiti ampliamenti che comportano un aumento del numero dei piani stabiliti per ciascuna zona.

### **VII° Prescrizioni di carattere geologico (Zone A8 – A11)**

- Gli interventi di nuova edificazione e di recupero edilizio con incremento della volumetria esistente, ma anche quelli di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione del fabbricato, dovranno essere realizzati, in ottemperanza alle prescrizioni dettate dalla normativa di settore e dalla relazione geologica.

**Art. 6 PRESCRIZIONI DI ZONA (A6 – A10 – A13 – A14 – A15)**

1. Le Zone sono costituite da porzioni di territorio prevalentemente inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
2. In questi ambiti territoriali non sono consentite nuove edificazioni ma soltanto il recupero di quelle esistenti, previa valutazione dell'entità dei lavori e del tipo di rischio, secondo relazione geologica.
3. La ristrutturazione edilizia è la forma massima d'intervento consentita sugli edifici.
4. Non è ammesso il cambio della destinazione d'uso da quella residenziale ad attività che, qualora ammesse in Zona Agricola, comportino la presenza di addetti o di pubblico.
5. E' vietata un'utilizzazione diversa da quella di "cantina" delle parti degli edifici, oggetto di ristrutturazione, poste al di sotto del piano di campagna.
6. Gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Tale quota dovrà essere determinata con una specifica relazione idraulica.
7. Le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia sul fronte stradale, sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto saranno "a giorno" e/o di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua.
8. Sono consentiti i cambiamenti delle destinazioni colturali purché non interessanti una fascia di ampiezza di m. 4,00 dal ciglio della sponda del corpo idrico. Gli interventi devono essere volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica.
9. La relazione geologica può prevedere la redazione preventiva di un progetto di regimazione delle acque superficiali secondo un programma d'interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi).

**Art. 7 PRESCRIZIONI DI ZONA (A5 – A7 – A9)**

1. Le Zone sono costituite da porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.
2. In questi ambiti territoriali non sono consentite nuove edificazioni ma soltanto il recupero di quelle esistenti, previa valutazione dell'entità dei lavori e del tipo di rischio, secondo relazione geologica. Il restauro ed il risanamento conservativo sono le forme massime d'intervento consentite sugli edifici.
3. Non è ammesso il cambio della destinazione d'uso da quella residenziale ad attività che, qualora ammesse in zona agricola, comportino la presenza di addetti o di pubblico.
4. E' vietata un'utilizzazione diversa da quella di "cantina" delle parti degli edifici, oggetto di recupero edilizio, poste al di sotto del piano di campagna.
5. Gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Tale quota dovrà essere determinata con una specifica relazione idraulica.
6. Le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia sul fronte stradale, sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto saranno "a giorno" e/o di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua.
7. Sono consentiti i cambiamenti delle destinazioni colturali purché non interessanti una fascia di ampiezza di m. 4,00 dal ciglio della sponda del corpo idrico. Gli interventi devono essere volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati ed alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica.
8. La relazione geologica può prevedere la redazione preventiva di un progetto di regimazione delle acque superficiali secondo un programma d'interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi).

## Art. 8 PRESCRIZIONI DI ZONA (A12)

1. La Zona presenta elementi di pericolosità geologica e di rischio tali da imporre interventi di riassetto territoriale.
2. In assenza dei sopra richiamati interventi, sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Il restauro ed il risanamento conservativo previa valutazione dell'entità dei lavori e del tipo di rischio, secondo relazione geologica, sono le forme massime d'intervento consentite sugli edifici.
3. Gli impianti tecnologici (elettrici, elettronici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi) dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Tale quota dovrà essere determinata con una specifica relazione idraulica.
4. Le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia sul fronte stradale, sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto dovranno essere "a giorno" e/o di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua.
5. La relazione geologica può prevedere la redazione preventiva di un progetto di regimazione delle acque superficiali secondo un programma d'interventi manutentivi ordinari delle linee di drenaggio minori (acque non classificate, canali irrigui, fossi).

**CAPO II°- ZONE RESIDENZIALI**

## SUPERFICI TERRITORIALI ZONE RESIDENZIALI – R

Zona R1	Ha	23,27
Zona R2	Ha	11,81
Zona R2a	Ha	1,04
Zona R3	Ha	27,10
Zona R4	Ha	22,41
Zona R5	Ha	3,03
Zona R6	Ha	0,89
Zona R7	Ha	6,73
Zona R8	Ha	<u>4,47</u>
TOTALE	Ha	100,75

## Art. 9 NORME GENERALI

### a) Zone destinate agli insediamenti abitativi

1. Si intendono per zone residenziali le aree in cui è ripartito il territorio, destinate all'insediamento organizzativo della residenza sulla base di un'apposita disciplina dell'edificazione pubblica e privata, nel quadro di una preordinata programmazione delle infrastrutture e delle strutture pubbliche e di pubblico interesse.
2. Gli interventi edilizi sono disciplinati mediante:
  - definizione delle destinazioni ammesse;
  - criteri di valutazione di ammissibilità con particolare riferimento all'inserimento architettonico ed al recupero ambientale;
  - parametri quantitativi dell'edificabilità;
  - norme regolamentari;
  - piani esecutivi di attuazione;
  - comparti.
3. L'edificazione è soggetta a disciplina differenziata in relazione con lo stato di compromissione, con il tasso di dotazione di opere di urbanizzazione primaria, con la situazione di tutela ambientale.

### b) Zone soggette a tutela (Zone R1 – R5)

1. Fra le Zone soggette a tutela per le quali la cartografia e le prescrizioni di zona impongono specifiche limitazioni alla edificazione ed alla modificazione dei suoli in funzione del tipo di tutela (ambientale, idrogeologica) si distinguono quelle che corrispondono alla perimetrazione dei vecchi borghi e che sono soggette a zona di recupero.
2. Le Zone soggette a tutela, comprendenti le porzioni dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario, sono identificate nelle tavole di piano come:
  - R1 - nucleo antico di Pontecurone
  - R5 - località Brugna.
3. In tali Zone sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, la ricostruzione ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente; le prescrizioni impongono specifiche limitazioni all'edificazione ed alla modificazione dei suoli; sono esclusi gli interventi di ristrutturazione urbanistica.
4. Per queste Zone prevale un interesse pubblico che travalica il controllo quantitativo degli interventi edilizi siano questi di modifica o di nuovo impianto; prevale, infatti, l'interesse per il recupero ambientale e per il risanamento dei caratteri edilizi manomessi o degradati.

### c) Aree ad elevata compromissione e dotate delle opere di urbanizzazione primaria (Zona R2 – R2a)

1. Sono comprese in questo gruppo ambiti territoriali che dispongono di una quantità limitata di lotti ineditati, frammisti alla fabbricazione e non idonei, per dimensione e posizione, alla formazione di piani esecutivi consensuali anche per la pratica impossibilità di procedere d'intesa con i proprietari dei circostanti lotti edificati.
2. E' prevista l'attuazione diretta, salvo i casi in cui l'Amministrazione ravvisi l'opportunità di un intervento diretto a soddisfare un interesse pubblico (dismissione di aree, rettifiche di allineamenti, destinazione pubblica di edifici esistenti) e per il quale procederà, in mancanza di accordo bonario, alla formazione di un piano particolareggiato.

**d) Aree disponibili per nuovi insediamenti che richiedono nuove opere di urbanizzazione primaria o l'integrazione o l'adeguamento di quelle esistenti (Zone R3 – R4 – R6)**

1. L'utilizzazione edilizia dei suoli compresi in queste Zone è subordinata all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria e, ove indicato, alla dismissione delle aree per l'urbanizzazione secondaria.
2. Nel caso di piano d'imperio (piano particolareggiato) il Comune avrà provveduto alla preventiva progettazione esecutiva corredata del relativo preventivo analitico di spesa ed alla determinazione degli oneri da attribuire ai privati qualora la spesa non sia interamente coperta dagli oneri di urbanizzazione primaria.
3. Nel caso di piano consensuale (piano di lottizzazione) la realizzazione anticipata delle opere di urbanizzazione primaria può essere sostituita dall'impegno alla loro esecuzione sulla base di progetti esecutivi corredata da un computo metrico-estimativo, redatto in base all'elenco prezzi opere pubbliche (Regione Piemonte), è assunto in base a convenzione tipo approvata dall'Autorità comunale garantita da fidejussione in misura pari al 150% dell'importo predetto.

**e) Zone che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici tali da imporre limitazioni alle trasformazioni del territorio (Zona R7 – R8)**

1. Le Zone sono costituite da aree nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere, agevolmente, superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzati a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio, o della superficie sottoposta a piano esecutivo (zona R7).
2. Significative limitazioni devono essere applicate alle porzioni di territorio edificate (zona R8) in cui gli elementi di pericolosità geologica o di rischio sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.
3. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non alterino il carico antropico.

**f) Indici di edificabilità**

1. Nelle zone in cui l'edificabilità massima è soggetta a disciplina parametrica è fissato un indice territoriale con il correttivo di un indice fondiario.
2. L'indice territoriale è esteso a tutta la superficie della zona indipendentemente dal titolare del diritto e della utilizzazione pubblica o privata esistente o prevista, ed è espresso in metri cubi per metro quadrato di terreno.
3. La quantità edificabile massima si ottiene applicando l'indice territoriale alla superficie dell'area di proprietà, compresa la superficie delle aree da destinare all'uso pubblico, salvo una minore quantità edificabile conseguente all'applicazione dell'indice fondiario alla superficie dell'area di proprietà al netto delle aree da destinare ad uso pubblico.
4. La quantità edificabile ammessa è quella determinata dalla condizione più restrittiva.
5. Il volume dei fabbricati esistenti deve essere dedotto dalle quantità edificabili ammesse.

**g) Adeguamento alle destinazioni di zona**

1. Nel caso di strutture edilizie in zone residenziali esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, che hanno una destinazione incompatibile con quelle ammesse nella zona sono consentiti interventi di adeguamento per uso abitativo, senza aumenti della superficie di calpestio.
2. Devono inoltre far parte integrante della pratica di adeguamento, il progetto di sistemazione delle aree di pertinenza (cortili e giardini).
3. Il progetto (comprese le aree di pertinenza) deve ovviamente essere valutato in ordine alle caratteristiche ed alla compatibilità ambientale per l'inserimento nel contesto edilizio esistente, ed è sottoposto alle procedure del regolamento edilizio.

## Art. 10 ZONE R1 - R5

### a) Utilizzazioni ammesse

#### Zona R1

- abitazione;
- commercio secondo quanto stabilito dal piano commerciale;
- uffici pubblici e privati;
- artigianato di servizio, con esclusione delle manifatture e fabbriche di prima classe di cui all'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265; Testo unico delle leggi sanitarie;
- istruzione e cultura;
- spettacolo e tempo libero;
- assistenza sociale;
- assistenza sanitaria;
- culto;
- ospitalità.

#### Zona R5

- abitazione;
- commercio secondo quanto stabilito dal piano commerciale;
- istruzione e cultura;
- spettacolo e tempo libero;
- assistenza sociale;
- assistenza sanitaria;
- ospitalità.

### b ) Norme particolari

#### b1) Edifici (ed aree di pertinenza) sottoposti a tutela

1. Il Piano Regolatore prevede quattro classi di tutela (Tav. 5, scala 1/1000) e precisamente:
  1. tutela individua (immobili vincolati a norma della L. 1089/1939, ora D.L.vo n. 42/2004);
  2. tutela individua (immobili definiti di interesse storico-artistico dal PRG);
  3. tutela ambientale estesa all'intero fabbricato (definita dal PRG);
2. Ad ogni classe corrisponde un tipo di intervento consentito:
  - classe 1 (tutela individua) → restauro scientifico;
  - classe 2 (tutela individua) → restauro conservativo;
  - classe 3 (tutela ambientale) → risanamento conservativo;
3. L'entità ed il tipo di intervento indicati costituiscono il massimo della trasformazione edilizia ammessa; saranno consentiti gradi di intervento di entità inferiore.

#### b2) Interventi su edifici non compresi nelle classi di tutela

1. Sugli immobili, non compresi nelle suddette classi di tutela, sono consentiti interventi edilizi fino alla ristrutturazione edilizia condizionata, come definita al successivo articolo 40.
2. Le variazioni, in aumento della superficie di calpestio, in assenza di piano esecutivo, sono ammissibili solo nel caso di comprovate migliorie ambientali o in presenza di rimozione di superfetazioni.
3. Per "superfetazione" si intende ogni manufatto che, costruito in data posteriore all'organismo originale, non riveste nessun interesse per la lettura filologica del monumento o per la definizione delle caratteristiche tipologiche dell'edificio.

4. Si intende ancora come superfetazione qualsiasi manufatto che, a carattere precario per la consistenza delle strutture e comunque non assimilabile nelle strutture e/o nelle funzioni ad un edificio di civile abitazione, occupi totalmente o parzialmente l'area pertinenziale.
5. Ai fini del recupero della superficie utile di calpestio, di cui al punto 2, valgono le seguenti prescrizioni:
  - a) è ammesso il recupero dei volumi esistenti (esclusi logge e porticati) non ancora utilizzati a fini abitativi:
    - a compenso della rimozione di soppalchi;
    - a compenso della rimozione di costruzioni deturpanti (sopraelevazioni corpi aggiunti);
    - a compenso delle rimozioni di costruzioni nei cortili e nelle aree di pertinenza;
    - in assenza di tutela di Tipo 1-2-3 è ammesso il recupero dei volumi e dei porticati esistenti non ancora utilizzati ai fini abitativi per gli interventi di modesta entità (fino a 20 mq di superficie utile) per i quali l'Autorità comunale non richiede l'attuazione con un piano esecutivo.
  - b) il recupero della superficie utile di calpestio, di cui alla lettera a), è ammesso nel rapporto massimo di mq 1,2 per ogni metro quadrato rimosso.
  - c) Qualsiasi recupero a compenso di costruzioni da demolire, esistenti nelle aree di cortile o di pertinenza, comporta il progetto di sistemazione dell'intero spazio aperto.
6. Qualora una perizia tecnica asseverata dichiari l'impossibilità, per ragioni statiche, di procedere ad un intervento conservativo è ammessa la demolizione con ricostruzione.
7. L'assenso, a demolire un edificio, sarà soltanto concesso unitamente al rilascio del provvedimento che autorizza la ricostruzione.
8. La ricostruzione, con il mantenimento della sagoma dell'edificio preesistente, permette di conservare la volumetria e la superficie utile originaria.
9. La disposizione non si applica agli edifici aventi caratteristiche in contrasto con i valori edilizi, architettonici ed ambientali.
10. Nel caso che il progetto di ricostruzione configuri un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, sarà possibile proporre, nei medesimi termini, superficie utile e volumetria purché nel rispetto di tutti i parametri del presente articolo.
11. L'intervento di cui al precedente comma dovrà essere disciplinato da uno strumento urbanistico esecutivo.
12. In caso di interventi di ristrutturazione edilizia, l'Amministrazione può imporre la ricostruzione di parti in rovina o demolite, ai fini di ricomporre la forma originaria del fabbricato.

#### b3) Interventi di demolizione senza ricostruzione.

1. Per i fabbricati non soggetti a tutela e per i quali la proprietà ne decida la demolizione, (o la stessa sia stata eseguita) senza ricostruzione, al fine di conservare in tutto o in parte la capacità edificatoria (in termini di volumetria e superficie utile), occorrerà ugualmente documentare lo stato di fatto con:
  - rilievo quotato di tutti i piani e di almeno una sezione;
  - rilievo di tutti i prospetti;
  - documentazione fotografica a colori delle fronti interne ed esterne del fabbricato;
  - calcolo delle superfici utili di calpestio e della volumetria.
2. In tutti i casi di presentazione della richiesta di procedere alla totale demolizione di un fabbricato è facoltà dell'Autorità comunale, prima di autorizzare l'intervento, di verificare la correttezza dei dati forniti; nel caso di difformità l'Autorità comunale procederà ai sensi di Legge.

#### b4) Interventi in presenza di Piano Esecutivo.

1. Nelle "zone di recupero" in presenza di un piano attuativo sono ammessi, nel rispetto delle prescrizioni del presente articolo, nuove costruzioni o modificazioni con aumento di volume o di superficie di calpestio. Al fine dell'adeguamento alle destinazioni di zona, nel caso di strutture edilizie esistenti alla data di adozione del presente progetto preliminare, (tettoie aperte a servizio di attività produttive o agricole), è ammesso il recupero delle superfici di calpestio passando da uno spazio aperto ad un volume chiuso, alla condizione che i locali

non abbiano altezza netta superiore a mt. 3,60, purché non siano superfetazioni recenti o abusive.

- Limitatamente ai lotti ineditati alla data di adozione della Variante Generale è ammessa la nuova edificazione nei limiti della densità di zona.

#### **c) Limite di densità territoriale**

- Per eventuali nuove costruzioni ammesse, ad esclusivo uso abitativo, e fatto salvo quanto stabilito ai precedenti commi, occorre procedere alla verifica della densità fondiaria e, questa, non dovendo superare il 50% di quella media della zona, è così stabilita:
  - Zona R1 = 1,30 mc/mq;
  - Zona R5 = 0,35 mc/mq.
- Per nuove costruzioni si intende la realizzazione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, quelli derivanti da interventi di demolizione e ricostruzione all'esterno della sagoma esistente, ovvero l'ampliamento, anche entro terra, di quelle esistenti.

#### **d) Distanza delle costruzioni dai confini di proprietà**

- Le distanze delle costruzioni dal confine, sono quelle esistenti.
- Eventuali nuovi corpi di fabbrica realizzati in applicazione delle presenti Norme di Attuazione, potranno essere realizzati a confine nel caso in cui preesistano costruzioni a confine, o previo assenso della proprietà confinante, in caso contrario dovranno stare ad una distanza minima di m. 3,00.

#### **e) Distanza tra fabbricati**

- Per le operazioni di ristrutturazione di cui art. 10 del Testo Unico sull'Edilizia, D.P.R. n° 380/01 e, s.m.i. che configurino un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente, le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale.

#### **f) Altezza massima delle costruzioni**

- Rispetto delle altezze dei fabbricati esistenti o delle loro parti computate senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture.
- In presenza di corpi aggiuntivi o edificati in sopraelevazione è ammessa la rimozione sia in sede di restauro o di ristrutturazione, sia in sede di adeguamento alle norme sulle confrontanze e di igiene edilizia o di attuazione di un piano esecutivo.
- Nel caso di lotti ineditati o risultanti tali dalla rimozione di fabbricati esistenti, l'altezza è fissata in base a criteri di inserimento ambientale, di rispetto alle norme sulle confrontanze e di igiene edilizia o di attuazione di un piano esecutivo.
- In ogni caso per le eventuali trasformazioni o nuove costruzioni che risultino ammissibili, l'altezza massima di ogni edificio non può superare l'altezza degli edifici circostanti delle classi 1-2.

#### **g) Arretramento minimo dai cigli stradali**

- La distanza della costruzione dal ciglio o confine stradale può essere diversa da quella esistente in base a valutazioni di inserimento architettonico ed ambientale.

**h) Adeguamento alle destinazioni di Zona**

1. Nel caso di strutture edilizie esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, che hanno una destinazione incompatibile con quelle ammesse nella zona, sono consentiti interventi di adeguamento per uso abitativo, senza aumenti della superficie di calpestio.
2. Nel caso particolare di tettoie aperte a servizio di attività agricole, purché non superfetazioni recenti o abusive, il recupero delle superfici di calpestio passando da uno spazio aperto ad un volume chiuso, è ammesso alla condizione che i locali non abbiano altezza netta superiore a m. 3,60.

**i) Prescrizioni costruttive**

1. Gli interventi devono essere progettati tenendo conto dei caratteri tipologici dell'insieme edilizio in cui gli edifici sono inseriti, con particolare riguardo alla scansione ed al dimensionamento delle aperture.
2. Negli interventi di manutenzione, come nei restauri e nei risanamenti, è fatto obbligo, nelle parti degli edifici in contatto con l'atmosfera esterna ed in quelle interne che presentano caratteristiche tipologiche di valore architettonico o filologico, di utilizzare materiali tradizionali per le murature, le tinteggiature, le coperture, gli infissi e le finiture in genere, da indicarsi esplicitamente negli elaborati di progetto.
3. Negli interventi di recupero edilizio la sostituzione di eventuali elementi architettonici, deteriorati e non restaurabili, avverrà con elementi eseguiti nella medesima forma e materiale.
4. Nei nuovi edifici, le coperture ed i cornicioni devono, per aggetto, sagoma, spessore e materiali, uniformarsi a quelli tipici del luogo.
5. Il P.R.G.C. favorisce l'utilizzo dei piani interrati e piani terra degli edifici ad autorimesse, purché la realizzazione non comprometta elementi decorativi o compositivi ed a condizione che l'accesso avvenga da spazio privato e non da quello pubblico.
6. I portoni di accesso alle autorimesse dovranno essere realizzati in legno verniciato, ad apertura tradizionale a battente; sarà concessa l'installazione di portoni basculanti che dovranno garantire la stessa immagine e le stesse finiture.
7. La tinteggiatura degli esterni è sottoposta al parere del Servizio Tecnico comunale che si esprime sia sull'opportunità di provvedere alla tinteggiatura, sia sui colori e toni da adottare in conformità alle indicazioni adottate dall'Amministrazione.
8. L'installazione di impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili, quali pannelli solari, fotovoltaico se posti sulla copertura del fabbricato dovranno essere a raso falda. Deve essere garantito almeno il 20% del fabbisogno annuo di energia primaria richiesta per la produzione di acqua calda sanitaria con l'utilizzo delle predette fonti di energia.

**l) Disciplina degli spazi aperti**

1. Riguarda gli spazi attualmente ineditati i quali dovranno essere conservati e recuperati secondo i seguenti criteri:
  - spazi privati pavimentati. Ne è prescritta la conservazione funzionale e dimensionale con recupero delle porzioni occupate da superfetazioni e con il mantenimento delle pavimentazioni in materiali litoidi;
  - spazi privati ad orto e/o giardino. Sono vincolati al mantenimento di tale destinazione d'uso recuperando ad essa eventuali porzioni occupate da superfetazioni.
  - spazi privati pavimentati ed a verde. La superficie a verde, di norma, è stabilita nella misura minima del 30% della superficie fondiaria non edificata.
2. Una diversa disciplina potrà essere stabilita in attuazione di uno strumento esecutivo.

**Art. 11 ZONE R2 – R2a****a) Utilizzazioni ammesse**

- abitazione;
- commercio al minuto secondo quanto stabilito dal piano commerciale;
- uffici pubblici e privati;
- artigianato di servizio, con esclusione delle manifatture e fabbriche di prima classe di cui all'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265;
- istruzione e cultura;
- spettacolo e tempo libero;
- assistenza sociale;
- assistenza sanitaria;
- culto;
- ospitalità.

**b) Indice territoriale e indice fondiario**

- indice di densità edilizia territoriale = 0,80 mc/mq.
- indice di densità edilizia fondiaria = 1,20 mc/mq.

**c) Rapporto di copertura**

- $R_c = 33\%$  della superficie fondiaria.

**d) Distanza delle costruzioni dai confini di proprietà**

- $D_c = m. 5,00$ .

**e) Distanza tra fabbricati**

- $D = m. 10,00$ .

**f) Altezza massima delle costruzioni**

- $H = m. 7,50$ .

**g) Arretramento minimo dai cigli stradali**

1. Arretramenti minimi dal ciglio stradale  $1/5$  della sezione stradale con un arretramento minimo di m. 3,00.
2. Distanze maggiori sono sempre consentite, salvo in caso di esigenze ambientali che influiscono sugli allineamenti.

**Art. 12 ZONE R3 - R4****a) Utilizzazioni ammesse**

- abitazione;
- commercio al minuto secondo quanto stabilito dal piano commerciale;
- istruzione e cultura;
- spettacolo e tempo libero;
- artigianato di servizio, con esclusione delle manifatture e fabbriche di prima classe di cui all'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265;
- assistenza sociale;

- assistenza sanitaria;
- culto;
- ospitalità.
- uffici pubblici e privati;

**b) Indice territoriale e indice fondiario**

- indice di densità edilizia territoriale = 0,80 mc/mq.
- indice di densità edilizia fondiaria = 1,20 mc/mq.

**c) Rapporto di copertura**

- $R_c = 33\%$  della superficie fondiaria.

**d) Distanza delle costruzioni dai confini di proprietà**

- $D_c = m. 5,00$ .

**e) Distanza tra fabbricati**

- $D = m. 10,00$ .

**f) Altezza massima delle costruzioni**

- $H = m. 7,50$ .

**g) Arretramento minimo dai cigli stradali**

- Arretramenti minimi dal ciglio stradale  $1/5$  della sezione stradale con un arretramento minimo di m. 3. Distanze maggiori sono sempre consentite salvo in caso di esigenze ambientali che influiscono sugli allineamenti.

**Art. 13 ZONA R6****a) Utilizzazioni ammesse**

- abitazione limitatamente alla custodia ed alla gestione nella misura di mq. 100 ogni 1000 mq. di superficie lorda commerciale o artigianale-commerciale;
- commercio al minuto e grande distribuzione secondo quanto stabilito dal piano commerciale;
- uffici pubblici e privati;
- artigianato di servizio, con esclusione delle manifatture e fabbriche di prima classe di cui all'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265;
- istruzione e cultura;
- spettacolo e tempo libero;
- assistenza sociale;
- assistenza sanitaria;
- ospitalità.

**b) Indice territoriale e indice fondiario**

- indice di densità edilizia territoriale = 0,80 mc/mq.
- indice di densità edilizia fondiaria = 1,20 mc/mq.

**c) Rapporto di copertura**

- $R_c = 20\%$  della superficie fondiaria.

**d) Distanza delle costruzioni dai confini di proprietà**

- $D_c = m. 10,00$ .

**e) Distanza tra fabbricati**

- $D = m. 10,00$ .

**f) Altezza massima delle costruzioni**

- $H = m. 7,50$ .

**g) Arretramento minimo dai cigli stradali**

1. Arretramenti minimi dal ciglio stradale di passaggi privati in uso comune a due o più utenti e di strade consortili, di larghezza inferiore a m. 6,00 = m. 3,00;
2. Arretramenti minimi dal ciglio stradale di strade pubbliche o asservite all'uso pubblico, salvo maggiori arretramenti indicati in cartografia = m. 30,00.
3. Sono ammessi ampliamenti di fabbricati esistenti e nuove costruzioni in aderenza a fabbricati esistenti a distanza dal ciglio stradale inferiore a quanto prescritto nei casi e alle condizioni stabiliti dall'articolo 32 delle presenti norme.

**Art. 14 ZONA R7****a) Utilizzazioni ammesse**

- abitazione;
- commercio al minuto secondo quanto stabilito dal piano commerciale;
- uffici pubblici e privati;
- artigianato di servizio, con esclusione delle manifatture e fabbriche di prima classe di cui all'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265;
- istruzione e cultura;
- spettacolo e tempo libero;
- assistenza sociale;
- assistenza sanitaria;
- culto;
- ospitalità.

**b) Indice territoriale e indice fondiario**

- indice di densità edilizia territoriale = 0,80 mc/mq.
- indice di densità edilizia fondiaria = 1,20 mc/mq.

**c) Rapporto di copertura**

- $R_c = 25\%$  della superficie fondiaria.

**d) Distanza delle costruzioni dai confini di proprietà**

- $D_c = m. 5,00$ .

**e) Distanza tra fabbricati**

- D = m. 10,00.

**f) Altezza massima delle costruzioni**

- H = m. 7,50.

**g) Arretramento minimo dai cigli stradali**

- Arretramenti minimi dal ciglio stradale 1/5 della sezione stradale con un arretramento minimo di m. 3,00 ed un massimo di m. 6,00. Distanze maggiori sono sempre consentite salvo in caso di esigenze ambientali che influiscono sugli allineamenti.

**h) Prescrizioni di carattere geologico**

1. Gli interventi di nuova edificazione e di recupero edilizio con incremento della volumetria esistente, ma anche quelli di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione del fabbricato, dovranno essere realizzati, in ottemperanza alle prescrizioni dettate dalla normativa di settore, previa relazione geologica.
2. E' vietata la realizzazione di piani seminterrati ed interrati, così come un'utilizzazione diversa da quella di "cantina" delle parti degli edifici, oggetto di recupero edilizio, poste al di sotto del piano di campagna.
3. Gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Tale quota dovrà essere determinata con una specifica relazione idraulica.
4. Le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia sul fronte stradale, sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto saranno "a giorno" e/o di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua

**Art. 15 ZONA R8**

**a) Utilizzazioni ammesse**

- abitazione;
- commercio al minuto secondo quanto stabilito dal piano commerciale;
- uffici pubblici e privati;
- artigianato di servizio, con esclusione delle manifatture e fabbriche di prima classe di cui all'art. 216 del Regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265;
- istruzione e cultura;
- spettacolo e tempo libero;
- assistenza sociale;
- assistenza sanitaria;
- culto;
- ospitalità.

**b) Prescrizioni di carattere geologico**

- b1) In assenza di interventi di riassetto territoriale con eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità:
1. Non sono consentite nuove edificazioni ma soltanto il recupero di quelle esistenti, previa valutazione dell'entità dei lavori e del tipo di rischio, secondo relazione geologica. La ristrutturazione edilizia condizionata di cui art. 40 è la forma massime d'intervento consentita sugli edifici.
  2. Non è ammesso il cambio della destinazione d'uso da quella residenziale ad attività che comportino la presenza di addetti o di pubblico.

3. E' vietata un'utilizzazione diversa da quella di "cantina" delle parti degli edifici, oggetto di recupero edilizio, poste al di sotto del piano di campagna.
4. Gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Tale quota dovrà essere determinata con una specifica relazione idraulica.
5. Le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia sul fronte stradale, sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto saranno "a giorno" e/o di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua.

b2) In presenza di interventi di riassetto territoriale con eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità:

1. Sono ammesse nuove opere o nuove costruzioni solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, nel rispetto dei parametri di cui alle lettere seguenti.
2. La realizzazione delle opere per la mitigazione del rischio (progettazione, realizzazione) può essere gestita direttamente da soggetti pubblici o privati, approvati dall'Autorità competente.
3. Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da geologi e da professionisti competenti, in collaborazione con il servizio tecnico comunale.

#### **c) Indice territoriale e indice fondiario**

- indice di densità edilizia territoriale = 0,80 mc/mq.
- indice di densità edilizia fondiaria = 1,20 mc/mq.

#### **d) Rapporto di copertura**

- Rc = 25% della superficie fondiaria.

#### **e) Distanza delle costruzioni dai confini di proprietà**

- Dc = m. 5,00.

#### **f) Distanza tra fabbricati**

- D = m. 10,00.

#### **g) Altezza massima delle costruzioni**

- H = m. 7,50.

#### **h) Arretramento minimo dai cigli stradali**

- Arretramenti minimi dal ciglio stradale 1/5 della sezione stradale con un arretramento minimo di m. 3. Distanze maggiori sono sempre consentite, salvo in caso di esigenze ambientali che influiscono sugli allineamenti.

**CAPO III°- ZONE INDUSTRIALI**

## SUPERFICI TERRITORIALI ZONE INDUSTRIALI – D

Zona I1	Ha	2,85
Zona I2	Ha	16,56
Zona I3	Ha	2,70
Zona I4	Ha	1,69
Zona I5	Ha	4,86
Zona I5a	Ha	1,61
Zona I6	Ha	27,11
Zona I6a	Ha	0,72
Zona I7	Ha	8,78
Zona I8	Ha	5,67
Zona I9	<u>Ha</u>	<u>0,50</u>
TOTALE	Ha	73,05

## Art. 16 NORME GENERALI

### a) Zone industriali

1. La disciplina degli interventi urbanistici ed edilizi per la permanenza e la realizzazione di impianti industriali si articola in norme e prescrizioni che completano l'individuazione cartografica delle seguenti zone:
  - Zone per impianti esistenti confermati nella loro ubicazione (I1-I4-I8-I9);
  - Zone industriali con aree di nuovo impianto e di completamento edilizio ed infrastrutturale (I2-I5-I6-I7-I8);
  - Zone per le quali le prescrizioni di carattere geologico, idrogeologico ed idraulico impongono specifiche limitazioni all'edificazione ed alla modificazione dei suoli (I3-I5a);
  - Impianti esistenti in zona impropria;
  - Impianti per la distribuzione dei carburanti (I6a).
2. Gli impianti industriali possono sussistere o venire realizzati solo a condizione che siano presenti e garantite tutte le infrastrutture necessarie al loro buon funzionamento ad atte a contrastare eventuali effetti negativi sulle condizioni di vita all'interno dell'azienda e nell'ambiente circostante.

### b) Infrastrutture tecniche

1. Le Zone industriali sono attivate dal momento della verifica di funzionalità della rete infrastrutturale di base costituita da:
  - viabilità;
  - rete di smaltimento acque meteoriche;
  - reti di alimentazione idrica;
  - reti di distribuzione di energia elettrica ad alta e media tensione;
  - rete di distribuzione del metano;
  - rete di smaltimento delle acque usate: fognatura;
  - rete di smaltimento delle acque usate: scarichi industriali.
2. La verifica di funzionalità non presuppone l'esecuzione anticipata di tutto il sistema infrastrutturale della zona ma la previsione integrale, e l'esecuzione, delle parti essenziali in appresso specificate:
  - Viabilità.  
Deve essere definita la rete stradale soggetta al pubblico transito indipendentemente dalla situazione amministrativa: pubblica, privata, privata consortile. Devono essere definiti ed in esercizio gli accessi dalla rete viaria esistente, completi di impianto di illuminazione e di segnaletica luminosa e non, orizzontale e verticale.  
Le strade devono avere la sezione veicolare e pedonale non inferiore a mt. 15,00.
  - Rete smaltimento acque meteoriche.  
Lo scarico delle acque di risulta avviene secondo la codificazione delle leggi di settore.
  - Rete di alimentazione idrica.  
Deve essere prevista la fornitura di acqua per l'intera zona per l'uso potabile, industriale e antincendio.  
La rete o le reti di alimentazione idrica possono essere frazionate nel tempo e in estensione a condizione che sia sempre garantita la distribuzione ad anello.  
La disposizione vale soprattutto per la rete antincendio anche in presenza di vasche di accumulo di primo e secondo intervento.  
Non sono ammessi nuovi impianti o variazioni in aumento dei consumi senza la verifica della disponibilità di forniture di acqua per i tre usi sulla base del fabbisogno finale dell'intera zona.  
La fornitura di acqua per qualsiasi uso è prerogativa esclusiva degli Enti erogatori.

Il prelievamento di acque per uso industriale da rogge o da corsi d'acqua naturali è subordinato ad apposita convenzione con gli Enti titolari subordinata all'approvazione delle Autorità Competenti.

- Reti di distribuzione di energia elettrica ad alta e media tensione.  
Dovrà essere definita la rete di alimentazione e predisposti i locali delle centrali di trasformazione per i consumi prevedibili nell'intera zona.  
Dovranno essere altresì in funzione i gruppi di trasformazione necessari agli impianti esistenti ed in programma per almeno un triennio.
  - Reti di distribuzione del metano.  
Nel caso sia prevista la fornitura del metano dovranno essere predisposti il tracciato, le eventuali stazioni di decompressione, ed i punti di allacciamento.
  - Rete di smaltimento delle acque usate: fognature nere e scarichi industriali.  
La fognatura nera può essere eseguita per parti in relazione della richiesta, ma deve essere già predisposta in funzione del collettore (od i collettori) per il convogliamento nella rete urbana delle acque nere prevedibili per l'intera zona.
3. Tracciati delle infrastrutture.  
I tracciati dei rami principali delle infrastrutture dovranno seguire per quanto possibile il sedime delle vie pubbliche, o di uso pubblico, per consentire l'accesso agli enti (pubblici o privati) che provvedono sia alla loro installazione sia alla manutenzione.

#### **c) Attività vietate**

- attività che richiedano il transito sulle vie pubbliche, interne al centro abitato, di carichi pericolosi ;
- attività rumorose oltre i livelli stabiliti dal Piano di Zonizzazione Acustica;
- tutte le industrie insalubri di prima classe, ad eccezione delle seguenti attività:  
Autocisterne, fusti ed altri contenitori; lavaggio della capacità interna; rigenerazione;  
Carpenterie, carrozzerie, martellerie;  
Deposito e demolizione di autoveicoli ed altre apparecchiature elettromeccaniche e loro parti fuori uso (e recupero materiali);  
Motori a scoppio: prova dei motori;  
Smerigliatura, sabbiatura;  
Tipografie con rotative;  
Verniciatura a fuoco e con vernici a solvente organico;  
Verniciatura elettrostatica con vernice a polvere;  
Zincatura per immersione in bagno fuso.  
Recupero di rifiuti plastici a condizione che il prodotto finale non sia considerato rifiuto.

#### **d) Determinazione delle quantità edificabili**

1. L'edificazione massima consentita nelle zone industriali è riferita a due parametri:
  - la superficie coperta;
  - l'altezza massima.
2. Non sono da computare, come superficie coperta, le opere di protezione dei parcheggi purché eseguite con strutture leggere non praticabili, aperte e con altezza lorda non superiore a m. 2,50.

#### **e) Piantumazione di alberi ad alto fusto**

1. In aggiunta alla superficie da destinare alla piantumazione all'interno dei lotti edificabili è prescritta la formazione di alberature con essenze ad alto fusto come dotazione di zona.
2. La prescrizione è espressa in numero di alberi per mq. di superficie territoriale della zona. La distribuzione delle alberature di zona potrà perseguire finalità diverse a seconda della collocazione:
  - a protezione di strade e corsi d'acqua;
  - a protezione di parcheggi pubblici;
  - per la formazione di giardini e spazi alberati;
  - lungo i confini di zona in funzione di barriera ambientale.

## Art. 17        ZONE I1 – I4 – I8 – I9 (IMPIANTI ESISTENTI CONFERMATI NELLA LORO UBICAZIONE)

### a) Norme particolari

1. Si tratta di zone praticamente esaurite, formate perimetrando impianti esistenti in località che non giustificano un ampliamento dell'area industriale e neppure un processo attivo per imporre il loro trasferimento.
2. In altri termini:
  - l'ampliamento della zona, oltre i limiti della perimetrazione, è improponibile perché avverrebbe a scapito di aree agricole o destinate a parco urbano o soggette a vincoli di tutela ambientale;
  - il numero o la dimensione degli impianti non consentono di mettere in atto un attendibile programma di rilocalizzazione forzata che risulterebbe troppo oneroso per l'Amministrazione.

### b) Utilizzazioni ammesse

- Le attività in atto al 28 aprile 1993, data di approvazione del piano regolatore generale, a condizione dell'adeguamento alle norme di igiene e di sicurezza stabilite dal regolamento edilizio, con la procedura ed i tempi previsti;
- attività di produzione mediante trasformazione, confezione, trattamento, montaggio dei prodotti;
- laboratori;
- stoccaggio a breve ed a lunga giacenza;
- uffici per la gestione aziendale;
- uffici pubblici e privati;
- commercio all'ingrosso;
- non è ammesso, a causa dell'elevato rischio di incendio, l'insediamento di attività connesse alla commercializzazione e vendita all'ingrosso di vernici e combustibili
- abitazione del proprietario o del custode, in misura non superiore al 30% della Sun ( Superficie utile netta) degli edifici con massimo mq. 150, purché inclusa all'interno della sagoma dell'impianto produttivo;
- sono vietate tutte le attività che non sono ammesse nelle zone che dispongono di aree di completamento edilizio ed infrastrutturale.

### c) Interventi edilizi ammessi

- Sono ammessi interventi per l'ordinaria e straordinaria manutenzione e per l'adeguamento alle norme di igiene stabilite con il regolamento edilizio.

### d) Ampliamenti

- Sono ammessi ampliamenti fino al raggiungimento della superficie coperta stabilita con le prescrizioni di zona a condizione che:
  - non richiedano consumi di acqua o di energia elettrica oltre la disponibilità di erogazione accertata alla data della deliberazione di adozione del piano regolatore generale;
  - non richiedano un potenziamento delle infrastrutture pubbliche esistenti;
  - non comportino un aumento del carico di transito sulle vie pubbliche.

### e) Nuovi impianti

1. Sono consentiti interventi edilizi di nuovo impianto nelle aree libere, comprese nella perimetrazione, accertate al momento dell'adozione del piano regolatore generale, alle

stesse condizioni stabilite per gli ampliamenti e in conformità delle apposite prescrizioni di zona.

2. Le aree liberate, con la demolizione dei fabbricati esistenti, sono disciplinate con le stesse norme relative alle aree libere.

#### **f) Infrastrutture**

- L'autorizzazione ad ampliamenti od a nuovi impianti è subordinata all'esistenza di infrastrutture adeguate alle necessità dell'intero impianto.

#### **g) Rapporto di copertura**

- $R_c = 50\%$  della superficie fondiaria.

#### **h) Altezza massima delle costruzioni**

- $H = m. 10,00$ .  
Non sono soggetti a limiti di altezza i silos, i serbatoi e le antenne.

#### **i) Arretramenti minimi dai confini di proprietà**

- $D_c = m. 7,50$ .  
Nel caso di ampliamento di corpi di fabbrica esistenti che si trovino a distanza inferiore al minimo stabilito, è consentita la edificazione con lo stesso arretramento a condizione che il fronte risultante non superi i 50,00 m.

#### **l) Arretramenti minimi dai cigli stradali**

1. Salvo maggiori arretramenti indicati in cartografia:
  - strade pubbliche o asservite all'uso pubblico: 1/2 della sezione stradale con un minimo di m. 10,00 ad un massimo di m. 15,00;
  - strade consortili o in uso comune a due o più utenti: 1/2 della sezione stradale con un minimo di m. 7,50 ad un massimo di m. 12,00;
  - strade private di accesso ad un solo utente: 1/2 della sezione stradale con un minimo di m. 5,00 ad un massimo di m. 7,50.
2. Nel caso di ampliamento di corpi di fabbrica esistenti che si trovino a distanza dal ciglio stradale inferiore ai minimi stabiliti è consentita l'edificazione con lo stesso arretramento a condizione che il fronte risultante non superi i 50,00 m.

#### **m) Distanze di sicurezza**

1. Le industrie insalubri di I° classe ammesse, di cui art. 16 lettera C, devono rispettare una distanza dai confini di proprietà non inferiore a m. 50,00.
2. Nel caso di lavorazione, trattamento o deposito di sostanze esplosive è prescritta una distanza minima di m. 50,00 dai confini di proprietà e di m. 100,00 dai confini di zona.

#### **n) Prescrizioni di carattere geologico (Zona I4)**

1. Gli interventi di nuova edificazione e di recupero edilizio con incremento della volumetria esistente, ma anche quelli di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione del fabbricato, dovranno essere realizzati, in ottemperanza alle prescrizioni dettate dalla normativa di settore, previa relazione geologica.
2. E' vietata la realizzazione di piani seminterrati ed interrati, così come un'utilizzazione diversa da quella di "cantina" delle parti degli edifici, oggetto di recupero edilizio, poste al di sotto del piano di campagna.
3. Gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Tale quota dovrà essere determinata con una specifica relazione idraulica.

4. Le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia sul fronte stradale, sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto saranno "a giorno" e/o di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua

## Art. 18 ZONE I2 – I5 – I6 – I7 (ZONE CON AREE DI NUOVO IMPIANTO E DI COMPLETAMENTO EDILIZIO ED INFRASTRUTTURALE)

### a) Norme particolari

1. Si tratta di zone parzialmente compromesse, con un sistema infrastrutturale incompleto o inadeguato, destinate all'insediamento organizzato degli impianti per la trasformazione e lo stoccaggio dei prodotti ed alla commercializzazione all'ingrosso, nel quadro di una preordinata programmazione delle infrastrutture e delle strutture pubbliche o di pubblico interesse.
2. Il rilascio del provvedimento di assenso è subordinato alla verifica della funzionalità delle infrastrutture o all'impegno della loro realizzazione prima della presentazione della domanda volta ad ottenere il rilascio del certificato di agibilità.
3. E' facoltà del Consiglio comunale di individuare le parti di zona nelle quali le trasformazioni, del suolo, sono subordinate al piano tecnico esecutivo.

### b) Utilizzazione ammesse

- attività di produzione mediante trasformazione, confezione, trattamento, montaggio dei prodotti;
- laboratori;
- stoccaggio a breve ed a lunga giacenza;
- magazzini per il commercio;
- uffici per la gestione aziendale;
- uffici e attrezzature di servizio pubbliche e private;
- impianti industriali od artigianali di produzione ed immagazzinamento con vendita, nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti, dei beni di produzione propria ovvero fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;
- impianti commerciali adibiti alla vendita all'ingrosso; non è ammesso, a causa dell'elevato rischio di incendio, l'insediamento di attività connesse alla commercializzazione e vendita di vernici e combustibili;
- uffici;
- abitazione del proprietario o del custode, in misura non superiore al 30% della Sun ( Superficie utile netta) degli edifici e comunque non superiore a mq. 150, purché inclusa in unica struttura con l'impianto produttivo stesso;
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

### c) Rapporto di copertura

- $R_c = 50\%$  della superficie fondiaria

### d) Altezza massima delle costruzioni

1. Zone: I5 – I6 – I7  
H = m. 10,00
2. Zone: I2  
H = m. 12,00
3. Non sono soggetti a limiti di altezza i silos, i serbatoi e le antenne.

**e) Arretramenti minimi dai confini di proprietà**

- Dc = m. 5,00.  
Nel caso di ampliamento di corpi di fabbrica esistenti che si trovino a distanza inferiore al minimo stabilito, è consentita la edificazione con lo stesso arretramento a condizione che il fronte risultante non superi i 50,00 m.

**f) Arretramenti dai cigli stradali**

- Gli arretramenti minimi dal ciglio delle strade sono definiti dalle indicazioni cartografiche e, in assenza di queste, dalle seguenti prescrizioni:
  - Strade pubbliche o asservite all'uso pubblico: 1/2 della sezione stradale con un minimo di m. 10,00 ad un massimo di m. 15,00;
  - Strade consortili o in uso comune a due o più utenti: 1/2 della sezione stradale con un minimo di m. 7,50 ad un massimo di m. 12,00;
  - Strade private di accesso ad un solo utente: 1/2 della sezione stradale con un minimo di m. 5,00 ad un massimo di m. 7,50.

**g) Arretramenti dai corsi d'acqua**

1. Gli arretramenti minimi dai corsi d'acqua sono definiti dalle indicazioni cartografiche e, in assenza di queste, dalle seguenti prescrizioni:
  - corsi d'acqua e canali a cielo libero con sezione utile da m.2,00 a m. 5,00: m. 10,00;
  - corsi d'acqua e canali a cielo libero con sezione utile superiore a m. 5,00: m. 20,00.
2. Non sono prescritti arretramenti dai canali intubati.

**h) Piantumazione di alberi ad alto fusto per ogni lotto edificabile**

- 20% della superficie fondiaria, con un minimo di 400 mq.

**i) Piantumazione di alberi ad alto fusto come dotazione di zona**

- Un albero per ogni 250 mq. della superficie territoriale della zona.

**Art. 19            ZONE I3 – I5a (ZONE CON PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO)****a) Utilizzazione ammesse**

- attività di produzione mediante trasformazione, confezione, trattamento, montaggio dei prodotti;
- laboratori;
- stoccaggio a breve ed a lunga giacenza;
- magazzini per il commercio;
- uffici per la gestione aziendale;
- uffici e attrezzature di servizio pubbliche e private;
- abitazione per il personale di custodia.
- impianti industriali od artigianali di produzione ed immagazzinamento con vendita nei locali di produzione o nei locali a questi adiacenti, dei beni di produzione propria ovvero fornitura al committente dei beni accessori all'esecuzione delle opere o alla prestazione del servizio;

- impianti commerciali adibiti alla vendita all'ingrosso; non è ammesso, a causa dell'elevato rischio di incendio, l'insediamento di attività connesse alla commercializzazione e vendita di vernici e combustibili;
- uffici;
- abitazione del proprietario o del custode, in misura non superiore al 30% della  $S_{un}$  (Superficie utile netta) degli edifici e comunque non superiore a mq. 150, purché inclusa in unica struttura con l'impianto produttivo stesso;
- servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

#### **b) Prescrizioni di carattere geologico**

b1) In assenza di interventi di riassetto territoriale con eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità:

1. Non sono consentite nuove edificazioni ma soltanto il recupero di quelle esistenti, previa valutazione dell'entità dei lavori e del tipo di rischio, secondo relazione geologica. Il restauro ed il risanamento conservativo sono le forme massime d'intervento consentite sugli edifici.
2. Non è ammesso il cambio della destinazione d'uso da quella residenziale ad attività che comportino la presenza di addetti o di pubblico.
3. E' vietata un'utilizzazione diversa da quella di "cantina" delle parti degli edifici, oggetto di recupero edilizio, poste al di sotto del piano di campagna.
4. Gli impianti tecnologici dovranno essere posizionati ad una quota compatibile con la piena di riferimento. Tale quota dovrà essere determinata con una specifica relazione idraulica.
5. Le sistemazioni esterne relative alle recinzioni di proprietà, sia sul fronte stradale, sia sui confini laterali, non dovranno in alcun modo interferire con il normale deflusso delle acque di piena, pertanto saranno "a giorno" e/o di tipo discontinuo con zoccolatura provvista di idonei scoli per l'acqua.

b2) In presenza di interventi di riassetto territoriale con eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità:

1. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità, nel rispetto dei parametri di cui alle lettere seguenti.
2. Le valutazioni relative alla mitigazione del rischio, che spetteranno all'Amministrazione comunale, dovranno essere sviluppate sulla sorta di considerazioni e documentazioni tecniche specifiche, redatte da geologi e da professionisti competenti, in collaborazione con il servizio tecnico comunale.

#### **c) Rapporto di copertura**

- $R_c = 50\%$  della superficie fondiaria

#### **d) Altezza massima delle costruzioni**

1.  $H = m. 10,00$
2. Non sono soggetti a limiti di altezza i silos, i serbatoi e le antenne.

#### **e) Arretramenti minimi dai confini di proprietà**

- $D_c = m. 5,00$ .  
Nel caso di ampliamento di corpi di fabbrica esistenti che si trovino a distanza inferiore al minimo stabilito, è consentita la edificazione con lo stesso arretramento a condizione che il fronte risultante non superi i 50,00 m.

#### **f) Arretramenti dai cigli stradali**

- Gli arretramenti minimi dal ciglio delle strade sono definiti dalle indicazioni cartografiche e, in assenza di queste, dalle seguenti prescrizioni:

- Strade pubbliche o asservite all'uso pubblico: 1/2 della sezione stradale con un minimo di m. 10,00 ad un massimo di m. 15,00;
- Strade consortili o in uso comune a due o più utenti: 1/2 della sezione stradale con un minimo di m. 7,50 ad un massimo di m. 12,00;
- Strade private di accesso ad un solo utente: 1/2 della sezione stradale con un minimo di m. 5,00 ad un massimo di m. 7,50.

#### **g) Arretramenti dai corsi d'acqua**

1. Gli arretramenti minimi dai corsi d'acqua sono definiti dalle indicazioni cartografiche e, in assenza di queste, dalle seguenti prescrizioni:
  - corsi d'acqua e canali a cielo libero con sezione utile da m.2,00 a m. 5,00: m. 10,00;
  - corsi d'acqua e canali a cielo libero con sezione utile superiore a m. 5,00: m. 20,00.
2. Non sono prescritti arretramenti dai canali intubati.

#### **h) Piantumazione di alberi ad alto fusto per ogni lotto edificabile**

- 20% della superficie fondiaria, con un minimo di 400 mq.

#### **i) Piantumazione di alberi ad alto fusto come dotazione di zona**

- Un albero per ogni 250 mq. della superficie territoriale della zona.

### **Art. 20 IMPIANTI IN ZONA IMPROPRIA**

#### **a) Norme particolari**

1. Si intendono per "isolati esistenti" gli impianti, indicati in cartografia, che non sono compresi in zona industriale e sono in contrasto con le destinazioni della zona in cui si trovano.
2. Nel caso di industrie insalubri di prima classe o che trattano, in qualsiasi fase del processo produttivo, materiali pericolosi, la continuazione delle attività, oltre ad essere sottoposta alla disciplina di legge, è subordinata alla formazione a carico dell'azienda di una fascia protettiva lungo tutto il perimetro dell'area, larga almeno 30,00 m. salvo più gravose prescrizioni del Comune, delle A.S.L. o di altra autorità competente.
3. La fascia protettiva deve essere piantumata con almeno quattro filari di alberi ad alto fusto per formare una cortina continua.
4. Il vincolo cessa dopo la formale constatazione della cessazione definitiva dell'attività insalubre o pericolosa e della rimozione degli impianti, dei depositi e dei residui di lavorazione.
5. La continuazione dell'attività è subordinata all'adeguamento alle norme di igiene e di sicurezza stabilite dalle norme edilizie e da altre leggi o disposizioni.
6. E' ammesso un ampliamento *una tantum* dei fabbricati isolati esistenti, indicati in cartografia, che non sono inclusi in zona industriale e si trovano pertanto in contrasto di zona.
7. L'ampliamento ammesso è riferito alla superficie coperta, esistente il 28 aprile 1993, data di approvazione del piano regolatore generale, nella misura del 20% della superficie coperta complessiva con un massimo di 2.000 mq.
8. Nel caso di impianti con superficie coperta inferiore a mq. 500 sono ammessi ampliamenti della superficie coperta fino ad un massimo di 100 mq.
9. Nel caso di industrie che abbiano beneficiato del provvedimento di condono ai sensi delle leggi emanate, l'ampliamento *una tantum* è ammesso solo per la parte eccedente gli aumenti di superficie riconosciuti in sede di condono.

#### **b) Utilizzazioni ammesse**

1. Sono ammesse le attività in atto al momento della deliberazione di adozione del piano regolatore generale a condizione dell'adeguamento alle norme di igiene stabilite dal regolamento edilizio con la procedura ed i tempi previsti.
2. Sono tuttavia escluse le attività che:
  - arrecano o possono arrecare disturbo all'abitato;
  - sono classificate "insalubri" di prima classe e non sussiste la possibilità di dotarsi, all'interno della proprietà di adeguata fascia di rispetto;
  - sono rumorose oltre i limiti prescritti nella zona;
  - utilizzano o producono sostanze pericolose;
  - emettono scarichi gassosi odorosi ancorché innocui;
  - richiedono scarichi liquidi incompatibili con la rete urbane esistente;
  - comportano il transito di mezzi pesanti all'interno delle zone residenziali.

#### **c) Superficie coperta massima complessiva**

- 1/5 della superficie fondiaria accertata al 28 aprile 1993, data di approvazione del piano regolatore generale.

#### **d) Altezza massima**

- L'altezza massima dei fabbricati e delle strutture accessorie è quella prescritta per le nuove costruzioni nella zona in cui si trova l'impianto.

#### **e) Ampliamenti di impianti compresi nelle fasce di rispetto**

- Gli ampliamenti sono ammessi solo sul lato opposto a quello del soggetto tutelato.

### **Art. 21 IMPIANTI CHE DEBONO SORGERE AL DI FUORI DELLE AREE ATTREZZATE**

1. Il piano regolatore generale non può prevenire situazioni "al di fuori" delle previsioni di piano.
2. Nel caso di impianti che per caratteristiche o dimensioni non sono realizzabili nelle zone industriali individuate nel piano regolatore generale sarà fatto ricorso ad apposita variante, procedura formalmente dovuta e sempre opportuna per la verifica di compatibilità con l'assetto urbanistico generale e, soprattutto per evitare attività direttamente o indirettamente inquinanti e per la preventiva *valutazione ambientale strategica*.

### **Art. 22 RECUPERO DI AREE E DI IMMOBILI ISOLATI IN DISUSO**

- I fabbricati industriali in disuso (e le aree di pertinenza) che non sono compresi in zone industriali, possono essere utilizzati in conformità con la destinazione e le utilizzazioni ammesse nella zona in cui si trovano.

### **Art. 23 ATTIVITA' ESTRATTIVA**

1. La competenza comunale in materia di salvaguardia del territorio anche nel caso di autorizzazioni rilasciate da altri enti viene esercitata sulla base della disciplina regolamentare dei movimenti di terra.
2. La coltivazione di cave di qualsiasi tipo è subordinata inoltre all'esito favorevole delle seguenti procedure:

- verifica della valutazione di impatto ambientale;
- valutazione del progetto di coltivazione;
- valutazione del progetto di ripristino;
- rilascio della concessione per tutti i fabbricati, gli impianti ed i manufatti di qualsiasi tipo anche temporanei;
- rilascio della concessione per le linee elettriche, condotte idriche, captazione o smaltimento di acque per la lavorazione o per il lavaggio dei materiali;
- rilascio della concessione per la formazione di strade d'accesso e di servizio;
- verifica dei punti di accesso dalle vie pubbliche, del carico di transito e degli effetti sugli oneri di manutenzione.

## Art. 24 IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DEI CARBURANTI

### **a) Norme particolari**

1. Il piano regolatore individua una Zona specifica per l'insediamento dell'impianto per la distribuzione carburanti (I6a).
2. Deve essere garantito un parcheggio ad uso pubblico pari al 50% della superficie lorda di pavimento.
3. L'area a verde/permeabile deve essere almeno pari al 25% della superficie territoriale.
4. Per quanto non previsto dal presente articolo, si rinvia alle norme di settore.

### **b) Rapporto di copertura**

- $R_c = 30\%$  della superficie fondiaria, con esclusione della pensilina per gli erogatori;

### **c) Distanza tra costruzioni**

- $D = m. 10,00$ .

### **d) Altezza massima delle costruzioni**

- $H = m. 10,50$ .

### **e) Arretramenti minimi dai confini di proprietà**

- $D_c = m. 7,50$ .

### **f) Arretramenti dai cigli stradali**

- $D_s = m. 30,00$ .

## **PARTE SECONDA**

# **ATTUAZIONE DEL PIANO**

## CAPO I°- CONDIZIONI DI ATTUABILITA' DEGLI INTERVENTI

### Art. 25 CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile, al titolare del diritto reale o di obbligazione che impegni o dia facoltà di eseguire i lavori, o a chi abbia valido titolo per richiederlo. Le rispettive qualità, devono essere documentate.
2. Nelle zone agricole il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione al Comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
  - a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola oppure ad allevamento;
  - b) le classi di coltura in atto/in progetto documentate, utilizzabili al fine di verificare i volumi edificabili (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
  - c) il vincolo di trasferimento di cubatura (necessario solo per la costruzione delle residenze degli aventi titolo);
  - d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.
3. L'atto è trascritto a cura e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.
4. Fatte salve le disposizioni di legge, il piano regolatore generale stabilisce che nelle zone sottoposte a tutela ambientale ogni intervento che alteri lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici è sottoposto alla valutazione, da parte della Commissione Edilizia, del suo inserimento.
5. Il rispetto delle prescrizioni è condizione necessaria per l'accoglimento dell'istanza di intervento, ma non è sufficiente se manca la verifica della qualità del progetto e del suo inserimento ambientale.
6. Qualità del manufatto e inserimento ambientale costituiscono requisiti essenziali e determinanti.
7. Il rilascio del Permesso di Costruire relativo agli immobili che nelle prescrizioni sono definiti di interesse storico artistico, è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali, ove non sussistono vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi del D.Lgs. n°42/04.

### Art. 26 DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

1. Qualsiasi intervento nelle zone R1 ed R5, che alteri lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici è sottoposto alla valutazione da parte della Commissione Edilizia. Il termine di trenta giorni, decorre dal rilascio del relativo atto di assenso.
2. La Denuncia di Inizio Attività dovrà essere presentata conformemente al modello approvato dall'Amministrazione comunale.

### Art. 27 PIANI ESECUTIVI

1. I piani esecutivi sono preordinati all'attuazione delle previsioni del piano regolatore generale imponendo prescrizioni e vincoli sulle proprietà anche a titolo individuale.

2. Il ricorso ai piani esecutivi ha una funzione programmatica del processo di attuazione del piano regolatore come si deduce dalla facoltà della loro formazione in qualsiasi momento.
3. Le presenti norme di attuazione stabiliscono le circostanze in cui lo strumento urbanistico di dettaglio è obbligatorio. E' fatta salva, in assenza di infrastrutture, la facoltà del Comune di fare ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, anche ove il Piano non lo prescriva come obbligatorio.
4. Nel caso di piani esecutivi che interessano due o più zone non è ammesso il trasferimento delle quantità edificabili tra le predette Zone. E' però ammessa la redistribuzione delle aree destinate a pubblici servizi alla condizione tassativa della disponibilità pubblica con l'impegno irrevocabile della loro cessione al Comune e, nel caso di acquisizione onerose, con l'iscrizione a bilancio dei fondi per l'indennizzo entro i termini concordati.
5. L'approvazione dei piani esecutivi può essere di esclusiva competenza del Comune soltanto qualora il loro contenuto sia rigorosamente conforme alle prescrizioni generali e di dettaglio del presente piano regolatore generale. In nessun caso uno strumento esecutivo, approvato dall'Amministrazione comunale, può costituire variante, nemmeno parziale e limitata, allo strumento urbanistico generale.
6. Il piano esecutivo può introdurre all'interno del proprio ambito, rettifiche di tracciati, modifiche e integrazioni della rete viaria senza che questo costituisca variante al piano regolatore generale.
7. Prima della definizione del piano esecutivo è facoltà dei proponenti di sottoporre all'esame dell'Amministrazione un progetto di massima corredato da una relazione illustrativa con indicazione sommaria delle previsioni urbanistiche ed edilizie. Il progetto di massima dovrà essere firmato da tutti i proponenti o dal loro legale rappresentante.
8. Relativamente alla presentazione di Piani di Recupero, la relazione dovrà altresì documentare:
  - le unità immobiliari e il loro imponibile catastale per consentire la verifica della quota disponibile, richiesta dalla Legge, del valore delle proprietà in base all'imponibile catastale;
  - l'individuazione delle proprietà che non partecipano consensualmente alla formazione del piano.
9. L'Amministrazione si pronuncia, per quanto di competenza, entro 90 giorni.
10. Lo schema di convenzione è redatto conformemente al modello approvato dal Comune
11. Ove il piano esecutivo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero) comprenda immobili inclusi in zona R1 o R5 è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali.

## Art. 28 STANDARDS URBANISTICI

1. Gli standards urbanistici stabiliscono la quantità minima di area da destinare ai servizi sociali ed alle attrezzature pubbliche, o di uso pubblico, comunali.
2. Il piano regolatore generale indica le aree da destinare all'uso pubblico comprendendo situazioni di disponibilità acquisita e nuove situazioni di vincolo.
3. La disponibilità acquisita corrisponde alle seguenti situazioni:
  - aree di proprietà del Comune o di altro ente per l'esercizio di funzioni istituzionali;
  - aree in proprietà di privati con garanzia di permanenza del servizio a seguito di condizioni stabilite in sede di concessione edilizia (ora permesso di costruire) o in base a rapporti convenzionati.
4. Le aree destinate all'uso pubblico che non sono protette da forme di tutela complementari, dirette o indirette, pongono il problema della loro acquisizione e del relativo indennizzo nei termini stabiliti dalla legge.
5. Il ricorso ai piani esecutivi costituisce la garanzia della disponibilità di aree da destinare all'uso pubblico oltre il termine dei cinque anni di validità dei vincoli a titolo individuale con contenuto espropriativo, stabiliti in sede di piano regolatore generale.
6. Le aree da cedere gratuitamente al Comune devono, di norma, costituire un unico appezzamento.

7. L'Amministrazione, in alternativa alla cessione gratuita, qualora non ravvisi un interesse pubblico alla dismissione dell'area, può richiedere la monetizzazione, secondo valori stabiliti dall'Amministrazione stessa.
8. Nelle Zone R1 e R5, relativamente ai piani di recupero, è solo ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.
9. In sede di formazione di un piano esecutivo in Zona Industriale il proponente, sia esso pubblico o privato, non può sottrarsi all'obbligo di ottemperare alle prescrizioni concernenti gli standards urbanistici stabiliti dalle disposizioni di legge, in quanto la cessione costituisce "dotazione di Zona".

## Art. 29 INDICE VOLUMETRICO ABITATIVO

1. E' il volume edilizio medio per abitante.
2. Ad ogni abitante insediabile sono assegnati 120 metri cubi.

## CAPO II° - SITUAZIONI DI TUTELA

### Art. 30 VINCOLI E PROCEDURE

1. La tutela viene esercitata con l'imposizione di vincoli e con procedure applicate alla fase di rilevamento e documentazione ed alla fase di approvazione della proposta progettuale.
2. I vincoli preordinati alla tutela sono operanti in forma diretta e permanente perché, a differenza dei vincoli urbanistici con contenuto espropriativo, non comportano indennizzo.
3. Gli effetti del vincolo sono tradotti nei provvedimenti di rigetto o di approvazione seguendo le procedure stabilite dalle norme del piano regolatore generale, del regolamento edilizio e delle leggi che tutelano il patrimonio naturalistico e culturale.
4. La base della tutela dei beni ambientali e culturali è costituita dalla accuratezza dell'accertamento dello stato e dall'approfondimento progettuale.
5. Sotto la denominazione generica di "tutela", il piano regolatore generale prevede due distinte situazioni:
  - situazioni di tutela che non richiedono il nulla-osta di altre autorità, e sono soggette alla esclusiva competenza comunale con l'obbligo di esplicita pronuncia sul merito delle qualità intrinseche degli interventi e sul loro inserimento nell'ambiente;
  - situazioni di tutela da assoggettare al nulla-osta della competente autorità regionale o statale.
6. La documentazione richiesta dal regolamento edilizio e dalle norme di attuazione costituisce lo strumento di base per la valutazione di ammissibilità di ogni intervento pubblico o privato.
7. Questa impostazione consente la legittima pretesa dell'Amministrazione di disporre di una particolareggiata rappresentazione nei casi individuati dal piano regolatore generale, senza appesantire le procedure per il conseguimento dei relativi provvedimenti autorizzativi.

### Art. 31 ZONE DI RECUPERO

1. Il piano regolatore generale individua le zone di recupero, predisposte per la formazione dei piani di recupero.
2. Le zone di recupero interessano aree soggette a tutela ambientale per la salvaguardia di valori storico-artistici, ambientali, paesaggistici, ed anche aree che ne sono prive, ma richiedono interventi di riqualificazione.

### Art. 32 FASCE ED AREE DI RISPETTO

1. Il piano regolatore generale prevede fasce ed aree di rispetto che comportano un limite di arretramento della edificazione, nella duplice finalità di protezione (strade, ferrovie, corsi d'acqua, cimiteri) e di salvaguardia ambientale in funzione paesaggistica.
2. Eventuali ampliamenti di edifici dovranno avvenire sul lato opposto del bene tutelato e ciò può trovare concreta attuazione solo laddove le norme statali o singoli provvedimenti della competente Amministrazione consentano deroghe ai limiti di distanza vigenti.
3. Gli arretramenti minimi sono riportati nelle tavole di piano regolatore generale e nelle prescrizioni di zona e, comunque, sono definiti dalle vigenti leggi.
4. Non sono previste fasce di rispetto relative agli impianti per la produzione perché equivarrebbe all'imposizione di una servitù, a titolo gratuito, a danno di terzi.
5. Nelle fasce di rispetto stradale sono consentiti, previo nulla osta dell'ente preposto alla

tutela del vincolo:

- gli ampliamenti edilizi concessi *una tantum* in conformità con le prescrizioni di zona;
  - gli interventi rivolti alla conservazione di manufatti ed immobili esistenti;
  - i movimenti di terra e le infrastrutture di miglioria agricola;
  - i canali d'irrigazione;
  - le infrastrutture destinate all'uso pubblico, attuate da enti pubblici;
  - attività di ricerca su iniziativa del Ministero dei beni culturali e del Ministero per la tutela ambientale e di loro organi periferici.
6. Non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e su quella regionale, nei tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire, previa autorizzazione della competente Amministrazione, solo tramite derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi stradali in questione.

### Art. 33 TUTELA PAESISTICA

1. Oltre alle fasce di rispetto il piano regolatore generale individua, indipendentemente dai confini di zona, le porzioni di territorio da salvaguardare sotto il profilo paesistico, comprendenti:
  - le aree soggette a vincolo ai sensi della legge;
  - le aree con caratteristiche morfologiche ed agrarie meritevoli di salvaguardia.
2. Salvo controindicazioni di altre situazioni di tutela, in tutte queste aree è ammessa l'edificabilità nei limiti delle previsioni di zona, subordinata alla procedura stabilita nelle norme ed al nulla-osta degli organi di tutela.

### Art. 34 TUTELA NATURALISTICA

- E' facoltà dell'Amministrazione di predisporre, in qualsiasi momento, vincoli di tutela naturalistica ai fini della pubblica incolumità, della salvaguardia di ecosistemi, della protezione del sistema idrico nel sottosuolo, della conservazione del patrimonio botanico e faunistico.

### Art. 35 PERCORSI ED AREE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Il piano regolatore generale classifica ed individua come percorsi stradali di interesse archeologico alcuni tratti stradali della Ex S.S. n. 10.
2. La cartografia di piano evidenzia i tracciati da tutelare e le fasce di protezione aventi profondità, dal ciglio stradale, di 100 m. per parte.
3. All'interno della fascia di protezione ogni intervento, che preveda movimenti di terra finalizzati alla realizzazione di nuove costruzioni o non connessi alle normali coltivazioni dei fondi agricoli, deve acquisire preventivamente al rilascio del permesso di costruire, o alla presentazione della dichiarazione di inizio attività, le prescrizioni impartite dalla Soprintendenza dei Beni Archeologici del Piemonte.
4. Analoghi adempimenti sono dovuti anche per gli interventi nelle aree di "rischio archeologico".
5. Il piano regolatore generale, sulla scorta di quanto proposto dal Piano Territoriale Provinciale, individua e tutela il reticolo della centuriazione romana: ogni intervento su detto reticolo, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria (interventi che non prevedono né allargamenti né rifacimento di manti stradali), deve essere preventivamente autorizzato dalla Soprintendenza ai Beni Archeologici del Piemonte.

**Art. 36 VINCOLI CONNESSI ALLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA**

1. Il piano regolatore generale delimita, nella Tavola n. 7, gli ambiti territoriali secondo classi e sottoclassi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, come definite dalla Circ. P.G.R. n. 7/LAP del 8/05/96 e riportate nello studio geologico di compatibilità Piano per l'Assetto Idrogeologico.
2. I limiti da osservarsi, nell'utilizzo del suolo e nelle trasformazioni urbanistico-edilizie del territorio, sono indicati nelle prescrizioni di zona.
3. Tutti gli interventi eccedenti quelli conservativi (restauro e risanamento), ove ammessi, dovranno essere realizzati in ottemperanza alle prescrizioni dettate dal D.M. 11 marzo 1988, previo studio geologico e geotecnico. Tali elaborati tecnici, parti integranti di quelli progettuali, dovranno essere reciprocamente coerenti e potranno essere raggruppati in un unico documento.

**Art. 37 AREE DI POSSIBILE RISTAGNO (CAVE DISMESSE)**

1. Il piano regolatore generale individua le aree di possibile ristagno formate a seguito di escavazione (cave dismesse).
2. Le aree sono inedificabili salvo che, a seguito di interventi di ripristino ambientale conformi alla normativa di zona, una perizia geo-tecnica asseveri il recupero ed una completa utilizzazione.
3. In ogni caso, le aree concorrono al calcolo della capacità edificatoria nei limiti ed alle condizioni previste dal piano regolatore.

## CAPO III° - NORME EDILIZIE

### Art. 38 ASPETTO DELLE COSTRUZIONI

1. Poiché i fabbricati di qualsiasi forma, dimensione, destinazione e tutti i loro accessori, contribuiscono a caratterizzare l'ambiente in cui viviamo, non solo per offrire una piacevole vista ai passanti, ma soprattutto per assicurare una confortevole permanenza, viene tassativamente prescritto che tutte le parti dei fabbricati (comprese le aree di pertinenza e le recinzioni ed ogni altro accessorio), siano essi visibili o non dagli spazi adibiti al pubblico passaggio, debbano soddisfare alle esigenze del decoro cittadino nella forma, nei materiali e nelle coloriture.
2. Nel caso di richiesta di opere che comportano la modificazione parziale di un prospetto, sia o no visibile dalla strada, il progetto dovrà consentire di valutarne l'effetto rappresentandole nel loro inserimento nell'intero prospetto.
3. In presenza di varianti che modificano l'aspetto esterno, comprese le sovrastrutture tecniche, aggiunte o riduzioni, il progetto dovrà prevedere la sistemazione coerente di tutti i prospetti per assicurare o recuperare dignità architettonica e qualificazione ambientale.
4. Le pareti cieche, comprese quelle sui confini di proprietà, fanno parte dei prospetti ai fini sopra indicati.

### Art. 39 QUANTITA' EDIFICABILI

1. Le quantità edificabili sono regolate dalla disciplina del piano regolatore generale e degli strumenti esecutivi.
2. Le norme edilizie integrano le prescrizioni dei piani urbanistici e definiscono i criteri applicativi.

#### **a) Edificazione disciplinata mediante indici**

1. Il P.R.G. stabilisce i massimi di edificabilità di ciascuna zona mediante indici per metro quadrato:
  - indice volumetrico in metri cubi di costruzione per metro quadrato di area;
  - indice di superficie in metri quadrati di superficie coperta per metro quadrato di area.
2. L'indice territoriale è esteso a tutta la superficie della zona, indipendentemente dal titolare del diritto e dalla utilizzazione pubblica o privata esistente o prevista, ed è espresso in metri cubi per metro quadrato di terreno o in metri quadrati di calpestio per metro quadrato di terreno. La quantità edificabile massima si ottiene applicando l'indice territoriale alla superficie dell'area di proprietà, compresa la superficie delle aree da destinare all'uso pubblico (dismissione gratuita, servitù di uso pubblico).
3. L'indice fondiario è applicato alla superficie dell'area di proprietà al netto delle aree da destinare all'uso pubblico.
4. La quantità edificabile ammessa è quella determinata dalla condizione più restrittiva.
5. In presenza di piani esecutivi l'indice fondiario rappresenta la massima densità da verificare per ogni lotto.

#### **b) Edificazione in assenza di indici**

1. Il piano regolatore generale delimita le aree e stabilisce i casi in cui non si fa ricorso ad indici di densità territoriale (Zone R1-R5).
2. E', comunque, stabilito un indice fondiario al fine di limitare la riedificazione della volumetria preesistente, fatta salva la valutazione dell'inserimento ambientale della costruzione.

**c) Aree con fabbricati esistenti**

- Il volume (o la superficie) dei fabbricati esistenti deve essere dedotto dalle quantità edificabili ammesse, salvo impegno alla demolizione prima dell'esecuzione dei nuovi fabbricati.

**d) Capacità edificatoria**

1. Nel caso di frazionamenti di proprietà avvenuti successivamente al 21 Marzo 1991, data di adozione del piano regolatore, si farà riferimento alla situazione esistente dei lotti a tale data, deducendo la volumetria (calcolata secondo lo strumento urbanistico vigente) degli edifici già esistenti sui lotti considerati prima del frazionamento.
2. Per frazionamento di proprietà, ai fini del presente articolo, deve intendersi la variazione in diminuzione della superficie fondiaria.

**Art. 40 TIPI DI INTERVENTO**

1. La definizione degli interventi edilizi trova puntuale descrizione nelle fonti legislative.
2. L'entità ed il tipo di intervento, qualora indicati, costituiscono il massimo della trasformazione edilizia ammessa; sono sempre consentiti gradi di intervento di entità inferiore.
3. Il piano regolatore generale relativamente alle zone sottoposte a tutela ambientale (nuclei antichi), al fine di recuperare valori edilizi degradati o manomessi, ammette nei casi previsti dall'art. 10, lett. b), interventi di "ristrutturazione condizionata".
4. L'elenco analitico delle opere, per ogni fattispecie, ha la funzione di specificare dettagliatamente i contenuti delle definizioni in relazione agli elementi costitutivi degli edifici e rappresenta una elencazione esaustiva delle opere ammesse.

- Ristrutturazione edilizia condizionata

FINITURE ESTERNE	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
ELEMENTISTRUTTURALI	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modifica delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.	Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE	Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
IMPIANTI TECNOLOGICI E LE RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. In quest'ultimo caso, deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti.

5. Gli edifici, e le strutture murarie, vincolati in forza di legge e di specifici decreti ministeriali sono soggetti a "restauro scientifico".
6. Gli interventi hanno per oggetto le sole 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 la tassativa eliminazione di elementi spuri e deturpanti ed il recupero di tutti gli elementi filologici.
7. Qualora le opere siano di competenza di più Soprintendenze l'istanza deve essere presentata a tutti gli uffici interessati (interventi che possono interessare contemporaneamente manufatti edilizi, affreschi, reperti archeologici).
8. Le operazioni di restauro scientifico sono condotte secondo le direttive impartite dalla Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.
9. Gli edifici sottoposti a tutela individua di P.R.G. sono soggetti esclusivamente a restauro conservativo.

## Art. 41 CONFRONTANZE

### a) Altezza dei fabbricati in rapporto con gli spazi liberi antistanti

1. L'altezza dei fabbricati è regolata dalla disciplina di piano regolatore generale, dagli strumenti esecutivi e dalle norme edilizie.
2. Le norme edilizie integrano le prescrizioni del piano regolatore generale e definiscono i criteri applicativi.
3. Se lo spazio libero antistante comprende strade pubbliche o asservite ad uso pubblico, è consentito che la confrontanza invada tali spazi fino alla distanza massima di m. 5,00.
4. La sagoma del fabbricato deve essere compresa entro una inclinata in cui ascissa e ordinata sono nel rapporto di 1 a 2, la cui origine è posta sulla mezzeria della strada (con un massimo di m. 5,00 dal limite del fronte della proprietà) e la quota è quella nel punto più basso del confine in corrispondenza con il fronte del fabbricato.
5. Se la strada è a sezione variabile viene fatto riferimento alla larghezza media della strada. Se i fronti dei fabbricati prospettano i confini fra le proprietà, l'origine dell'inclinata è sul confine con un rapporto fra ascissa e ordinata di 1 a 2.
6. Se i fronti o le testate dei fabbricati che prospettano i confini di proprietà non sono superiori a m.14,00 è ammesso che questi siano compresi in una inclinata in cui ascissa e ordinata sono nel rapporto di 1 a 4.
7. Il rispetto delle distanze minime, e delle inclinate, è imposto anche agli ampliamenti di fabbricati esistenti, salvo il caso di sopraelevazioni a condizione che i fronti del fabbricato non sia aumentata più del 60%, con una superficie finale complessiva non superiore a 100 mq.

8. Le distanze minime dai confini sono stabilite in sede di piano regolatore generale.

**b) Confrontanze tra i fabbricati.**

1. La distanza tra i fronti dei fabbricati sulle quali sono praticate aperture essenziali per l'illuminazione naturale di locali destinati all'uso permanente, non può essere inferiore a quella risultante dalla semisomma delle altezze che si confrontano e, in ogni caso, a quella di legge.
2. Non è ammessa la sovrapposizione delle confrontanze tranne che nel caso di corpi di fabbrica disposti ad angolo, purché questo non sia inferiore ai 90°.
3. Sullo spigolo formato da due fronti, la confrontanza è determinata dall'arco di cerchio (con centro sullo spigolo) che raccorda il contorno delle confrontanze dei due fronti.
4. Nel caso di confrontanze disuguali prevale l'arco di cerchio determinato da quella minore.
5. La distanza tra i fabbricati di nuova costruzione è determinata dalle confrontanze competenti alle loro fronti e dalla prescrizione che, dette confrontanze, non sono sovrapponibili.

6. Le distanze minime tra i fabbricati possono essere oggetto di deroga nel caso di documentata necessità in caso di destinazioni speciali non residenziali, o di provate esigenze ambientali.

#### Art. 42 ARRETRAMENTI MINIMI DAL CIGLIO STRADALE

1. Gli arretramenti della fabbricazione rispetto alle fronti stradali pubbliche o asservite all'uso pubblico e rispetto ai confini di proprietà, hanno una motivazione prevalentemente ambientale ai fini della tutela e della formazione del paesaggio urbano sia nelle zone destinate alla residenza ed alla produzione, sia nelle zone agricole.
2. Il piano regolatore generale stabilisce le fasce di rispetto e gli arretramenti minimi mediante norme, e delimita le aree ed i casi in cui, in luogo di prescrizioni generali, introduce criteri di valutazione e procedure cautelative anche a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi comportante una progettazione unitaria.
3. Salvo i maggiori arretramenti riportati nella cartografia, è prescritto per ogni tipo di fabbricazione (con la sola eccezione delle recinzioni) un arretramento minimo dal ciglio stradale nella misura stabilita dalle prescrizioni di zona del piano regolatore generale.
4. Gli arretramenti minimi sono riferiti alla sezione stradale con due correttivi:
  - un arretramento minimo fisso nel caso che la proprietà fronteggi strade a sezione ridotta;
  - un limite all'arretramento minimo richiesto, nel caso che la proprietà fronteggi grandi spazi pubblici.
5. Se la strada è a sezione variabile viene fatto riferimento alla larghezza media delle strade nel tratto fronteggiante il fabbricato da erigere.
6. L'ampliamento di fabbricati esistenti, situati ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quella prescritta, è ammesso purché non ostino valutazioni di ordine ambientale e di buon inserimento nel contesto urbanistico e architettonico
7. Se sulla proprietà confinante preesistono fabbricati edificati sul confine, situati ad una distanza dal ciglio stradale inferiore a quanto prescritto, è facoltà dell'Amministrazione ammettere la costruzione in aderenza con lo stesso arretramento, esclusivamente a fini di recupero ambientale qualora prevalga l'opportunità del mascheramento totale o parziale del frontespizio.

#### Art. 43 DISTANZE DAI CONFINI

1. Il piano regolatore generale stabilisce le distanze minime dai confini con le altre proprietà sia pubbliche che private.
2. Ciascuna proprietà è soggetta al rispetto delle predette distanze minime, anche nel caso che, sul fondo finitimo, esistano fabbricati a distanza minore o maggiore di quella prescritta.
3. E' ammessa la costruzione in fregio al confine con altri spazi privati nel caso di asservimento, perpetuo, della fascia minima di distacco a favore delle nuove costruzioni, con servitù attiva di vista, confrontanza, stillicidio e di oggetto per la realizzazione di fronti architettoniche compiute.
4. Nel caso di due o più proprietà riunite e consorziate per la progettazione unitaria e la costruzione contemporanea di un unico fabbricato interessante le proprietà confinanti è ammesso di considerare tali proprietà come una sola ai fini del piano regolatore generale e delle presenti norme.
5. L'Amministrazione potrà richiedere garanzia fideiussoria per l'esecuzione contemporanea dell'intero progetto.
6. Se sulla proprietà confinante preesistono fabbricati edificati sul confine è ammessa la costruzione in aderenza a fini di recupero ambientale, qualora sia ritenuto opportuno il

- mascheramento totale o parziale del frontespizio ed alte seguenti condizioni:
- che la nuova costruzione non formi a sua volta un frontespizio emergente rispetto alla costruzione preesistente;
  - che le porzioni di frontespizio non occultabili vengano sistemate con criteri di recupero architettonico e ambientale.
7. L'occultamento, di frontespizi esistenti, è condizionato dalla posizione dei fabbricati preesistenti e può richiedere che l'allineamento, della nuova costruzione, non rispetti i prescritti arretramenti dal ciglio stradale.
  8. La rinuncia dell'Amministrazione, al rispetto degli arretramenti, deve essere giustificata caso per caso da apposita valutazione degli effetti sull'insieme architettonico ed ambientale.
  9. In presenza di piano esecutivo le norme sulle distanze sono riferite solo ai confini con le proprietà finitime all'intera area compresa nel piano.
  10. E' ammessa la costruzione sul confine per edifici bassi destinati a box purché abbiano le seguenti caratteristiche:
    - non diano stillicidio sul fondo vicino;
    - il canale di raccolta dell'acqua piovana della copertura ed i pluviali distino m. 1.00 dal confine;
    - la loro altezza non superi a confine i m. 2.50;
    - abbiano superficie coperta massima di mq. 30.00;

#### Art. 44            AREE LIBERE DA COSTRUZIONI – SUPERFICI FILTRANTI – PARCHEGGI

##### a) Aree filtranti

1. Deve essere garantita per quanto possibile la permeabilità dei suoli.
2. Nelle zone residenziali la superficie delle aree impermeabili non può superare la superficie del sedime dei fabbricati. Deve essere comunque garantita una superficie filtrante non inferiore ad 1/3 dell'area fondiaria.
3. Nelle zone Industriali la superficie delle aree permeabili non può essere inferiore 1/5 di quella fondiaria.
4. Nelle zone agricole è vietata la costruzione, o la finitura, di strade private o vicinali con materiali che riducono la permeabilità del sedime, salvo casi di comprovata e permanente necessità.

##### b) Aree a parcheggio

1. Per ogni fabbricato o complessi di fabbricati destinati alla residenza deve essere predisposta un'area destinata a parcheggio nella misura minima di 10,00 mq. ogni 100 mc. di costruzione fuori terra.
2. E' consentito che il 50% dell'area a parcheggio a servizio della residenza sia costituita da rimesse sotterranee situate, possibilmente, sotto al parcheggio a cielo libero.
3. Nelle zone agricole, qualora non sia possibile ricavare aree a parcheggio all'interno di manufatti esistenti, previo accertamento che le strutture edilizie non sono più necessarie alla conduzione del fondo, è ammessa la costruzione di autorimesse a servizio dell'abitazione nella misura massima di 40 mq. per ogni abitazione.
4. Per i fabbricati o le parti di fabbricato destinate ad uffici od al commercio deve essere predisposta un'area a parcheggio, aperta al pubblico, con accesso diretto ed evidente dalla pubblica via, nella misura minima di mq. 0,50 per ogni mq. di superficie lorda edificata, salvo una maggiore quantificazione (relativamente alle strutture distributive) derivante dall'applicazione dei parametri previsti nella Tabella seguente.

Tabella del fabbisogno totale dei posti a parcheggio

Tipologia delle strutture distributive	Superficie di vendita mc. (S)	Metodo per il calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM 2	400 -900	$N = 35 + 0,05 (S - 400)$
M-SE 2	401 - 900	$N = 0,045 \times S$
M-CC	151 - 1500	$NCC = N + N' (*)$
		(*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale. N' è uguale a $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.
<p><b>Coefficienti di trasformazione in superficie dei posti a parcheggio</b>            Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq) di ciascun posto a parcheggio è pari a:            a) 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;            b) 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.</p>		

5. Le attività industriali devono disporre entro l'area privata, di parcheggi per autovetture per e per i mezzi di trasporto. I parcheggi riservati alle autovetture devono essere dimensionati sulla base di due autovetture ogni tre addetti con un minimo pari al 5% della superficie fondiaria.
6. I parcheggi riservati ai mezzi di trasporto devono essere dimensionati in base alla documentazione presentata dal richiedente, al quale spetta l'obbligo della dichiarazione responsabilmente assunta che il parcheggio sopperisce al 100% del fabbisogno.
7. In qualunque momento sia riscontrato che il parcheggio previsto non è sufficiente, la proprietà è tenuta a provvedere nei modi e nei termini che saranno stabiliti con ordinanza dell'Autorità comunale.
8. In caso di inadempienza saranno applicate le sanzioni previste nell'ordinanza stessa.
9. Nelle Zone sottoposte a tutela e in tutte le zone residenziali ove la capacità edificatoria residua del lotto risulti esaurita, nel rispetto delle norme specifiche, possono essere ammesse strutture aperte lignee adibite al ricovero ed alla manovra dei veicoli aventi superficie massima pari ad un posto auto per ogni unità residenziale. Il progetto dovrà uniformarsi alla tipologia imposta dall'Autorità comunale e, in ogni caso, l'approvazione è subordinata alla valutazione di inserimento ambientale.

#### c) Alberature delle aree a parcheggio

- Nei parcheggi a cielo libero, destinati alle autovetture, dovranno essere messe a dimora essenze ad alto fusto nella misura minima di un capo ogni quattro autovetture.

#### d) Tempi per la sistemazione

- Le aree libere da costruzioni dovranno essere sistemate e piantumate prima del rilascio del certificato di agibilità.

## Art. 45 OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA NON COMPRESSE IN UN PERMESSO DI COSTRUIRE

### a) Contenuti

- Sono le opere, definite dalla legge, per le quali è previsto o prevedibile il trasferimento oneroso o gratuito al Comune o ad altri Enti titolari del servizio.

### b) Documentazione ed elaborati progettuali

1. Documentazione ed elaborati progettuali in assenza di tutela  
La documentazione consiste nel progetto esecutivo corredato della formale approvazione dell'Ente titolare del servizio.
2. Documentazione ed elaborati progettuali in presenza di tutela ambientale o individuala  
La documentazione va integrata con il nulla-osta dell'Autorità di tutela competente, qualora le opere interferiscano con manufatti tutelati o comportino alterazioni allo stato di fatto in aree soggette a tutela.

### c) Norme speciali

1. Per le opere di urbanizzazione tecnica, da trasferire al Comune a collaudo favorevole (o in tempi successivi), il Comune ha la facoltà di controllo dell'esecuzione compresa l'assunzione della direzione dei lavori, rimanendo a carico del privato l'onere relativo.
2. Per le opere di urbanizzazione tecnica a scopo di miglioria agricola deve essere documentata la necessità e la stretta relazione funzionale con le esigenze del fondo, con esclusione di ogni possibile sfruttamento a fini insediativi di qualunque tipo, anche temporaneo.
3. Sono soggette a permesso di costruire:
  - le opere di urbanizzazione da eseguire a scemputo di contributi dovuti al comune;
  - l'asfaltatura di strade private e poderali anche se vicinali soggette ad uso pubblico e in genere le opere che estendono la superficie impermeabile;

## Art. 46 MOVIMENTI DI TERRA

### a) Disposizioni generali

1. Sono soggetti ad autorizzazione amministrativa i movimenti di terra che comportano modificazioni permanenti o temporanee dell'andamento naturale del terreno quali: scavi, rilevati e spianamenti che alterano le pendenze e possono comunque variare il regime idrico superficiale e le condizioni di permeabilità esistenti.
2. La procedura dell'autorizzazione è applicata a tutti i movimenti di terra, sopra elencati, che non siano parte integrante di un progetto soggetto a permesso di costruire, qualunque sia il fine della richiesta.
3. Le norme sui movimenti di terra prevalgono su qualsiasi facoltà nell'uso dei suoli, anche se previste e ammesse in sede di piano regolatore o di altri provvedimenti, qualunque ne sia la fonte normativa.
4. I movimenti di terra per il ripristino di precedenti manomissioni devono, per quanto è possibile, ricostruire le condizioni originarie con particolare riguardo alla permeabilità dei suoli ed al deflusso delle acque superficiali, meteoriche e d'irrigazione.
5. I manufatti accessori, strade di accesso, eventuali opere d'arte, opere di drenaggio, canalizzazioni e linee di alimentazione, sistemazioni esterne all'area di estrazione, dovranno essere approvati con provvedimento autonomo.

**b) Contenuti**

1. Sono considerati “movimenti di terra” tutte le modificazioni del suolo, permanenti o temporanee, che comportano anche una sola delle seguenti attività:
  - scavi;
  - riporti – accatastamenti – rilevati;
  - spianamento;che non siano parte integrante e necessaria di un progetto da approvare.
2. Sono oggetto di semplice comunicazione all’Autorità comunale con un anticipo di 15 giorni sulla data di inizio:
  - gli scavi per meno di 25 mc. misurati *in situ*, con un salto o una profondità massima di m. 1,00;
  - i riporti per meno di 30 mc. di materiale sciolto con una altezza massima di m. 1,00.
3. Non sono oggetto di provvedimento autorizzativo o di comunicazione i movimenti di terra risultanti dalla predisposizione dello strato unico per la coltivazione.

**c) Documentazione**

1. La domanda di autorizzazione deve essere corredata dai seguenti documenti:
  - a) dichiarazione delle finalità dei movimenti di terra;
  - b) stralcio delle tavole di piano regolatore e, se esiste, del piano esecutivo, con individuazione dell’area in uso o in proprietà e del lotto interessato dal movimento di terra e delle strade di accesso esistenti;
  - c) planimetria catastale con individuazione dei vincoli e delle servitù attive e passive (sia pubbliche sia private);
  - d) planimetria catastale con delimitazione dell’area interessata con le quote planimetriche necessarie alla sua precisa individuazione, quote altimetriche dello stato esistente estese ad una fascia di 50 m. ai bordi, riportate su una maglia non superiore a 25 m. di lato;
  - e) planimetria catastale con l’indicazione:
    - dei fabbricati civili e delle aree impermeabilizzate esistenti in una fascia di m. 100 dai bordi;
    - degli impianti industriali e delle aree impermeabilizzate esistenti in una fascia di m. 100 dai bordi;
    - degli allevamenti e delle concimaie o delle raccolte di liquami in una fascia di m. 100 dai bordi;
    - le canalizzazioni irrigue e gli scoli naturali esistenti e le condotte di scariche esistenti in una fascia di m. 100 dai bordi;
  - f) planimetria catastale con indicazione delle coltivazioni e delle piantumazioni in atto;
  - g) situazione idro-geologica dell’area, compresa in una fascia di 50 m. dai bordi:
    - rilevamento stratigrafico fino alla profondità che comprende la prima falda, eseguito su una maglia di lato non inferiore a 50 m.;
    - rilevamento delle aree instabili, frane, smottamenti, erosioni;
    - esondazioni verificatesi negli ultimi 50 anni;
    - movimenti di terra realizzati con precedenti interventi;
  - h) ripresa fotografica dell’area interessata dai movimenti di terra compresa l’area per l’eventuale risistemazione del materiale di risulta;
  - i) nel caso di scavi deve essere dichiarata la destinazione del materiale di risulta, se il materiale è risistemato nella proprietà, se il materiale va in discarica ed, in tal caso, in quale discarica;
  - j) nel caso di rilevato deve essere dichiarato il tipo di materiale da impiegare e la provenienza;
  - k) calcolo dei volumi da scavare e calcolo dei volumi in rilevato;
  - l) dichiarazione responsabile che il richiedente è edotto delle condizioni del terreno ai fini della salvaguardia di cavi, condutture, fabbricati propri e di terzi, scoli naturali e artificiali delle acque;
  - m) dichiarazione responsabile del proprietario che l’area e gli eventuali fabbricati non sono soggetti a tutela in tutto o in parte a qualunque titolo, e non sono compresi in zona

- soggetta a tutela;
- n) dichiarazione responsabile del proprietario che l'area non è interessata alla protezione faunistica anche sotto la forma del ripopolamento a cotture di rifugio.
2. L'Autorità comunale può, con l'atto di assenso, designare altro luogo di scarico dei materiali di scavo.
  3. L'Autorità comunale può chiedere che il richiedente fornisca adeguata documentazione, a firma di esperti o di professionisti specialisti, sulla situazione idrogeologica relativa all'area interessata.
  4. Documentazione integrativa in presenza di tutela:
    - planimetria in scala non superiore a 1:2000 con rilievo altimetrico a curve di livello con equidistanza non superiore a m. 1,00;
    - censimento degli alberi e degli arbusti con rappresentazione planimetrica in scala non superiore a 1:2000 atta all'identificazione dei singoli individui;
    - relazione sulla compatibilità con le prescrizioni ed i fini della tutela;
    - dichiarazione responsabile del proprietario e del concessionario circa il tipo di vincolo e gli estremi della sua istituzione;
    - nulla-osta delle autorità competenti.

#### Art. 47 SPONDE ED ATTRAVERSAMENTI DEI CORSI D'ACQUA

1. Non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore mediante tubi o scatolari anche se di ampia sezione.
2. Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari.
3. La realizzazione di nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua è subordinata all'esecuzione di idonee verifiche idrauliche.
4. Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera, indipendentemente dalle risultanze delle verifiche di portata.
5. In caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde, possibilmente veicolare, al fine di consentire interventi di controllo e di manutenzione, in qualunque momento dell'anno.

## CAPO IV° - NORME FINALI

### Art. 48 DEROGHE

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di interesse pubblico.
2. Attraverso lo strumento della deroga non è possibile modificare le previsioni del piano regolatore relative alla destinazione di zona.
3. La norma che consente il rilascio del permesso di costruire in deroga, come tutte le norme eccezionali va interpretata in senso restrittivo.

### Art. 49 NORME IN CONTRASTO

- Ogni norma disposta dal regolamento edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controverse interpretazioni, e' sostituita da quanto stabilito dal piano regolatore generale.

### Art. 50 RINVIO

1. Per quanto non espressamente previsto nel presente Regolamento si rinvia alle norme di legge e di regolamento vigenti in materia urbanistica, edilizia, di igiene ambientale e di estetica urbana.
2. In caso di modifica delle predette norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove disposizioni.