

REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI BIELLA  
COMUNITA' MONTANA delle PREALPI BIELLESI

\*\*\*

PIANO REGOLATORE INTERCOMUNALE  
SUB AREA F

COMUNI DI: CROSA – CURINO – MEZZANA M. - STRONA

VARIANTE DI REVISIONE (N. 3)

Art. 17 L.R. 5.12.77 n. 56 e ss. mm. e ii.

RIELABORAZIONE PARZIALE

PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Deliberazione del C.C.M. N. 24 del 19.11.2007

Il Presidente della C.M.

Il Segretario della C.M.

**APPROVATO CON D.G.R. n. 21-11070 del 23.03.2009**  
(modifiche introdotte “ex officio”)

## INDICE

<b>TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>3</b>
<b>CAPO I° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO</b>	<b>3</b>
Art. 1 – Finalità e applicazione del Piano	3
Art. 2 - Elaborati costituenti il Piano	4
Art. 3 - Funzione degli elaborati di piano e delle norme	7
<b>CAPO II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI</b>	<b>8</b>
Art. 4 - Parametri urbanistici	8
Art. 5 - Parametri edilizi	9
Art. 6 - Applicazione dei parametri	13
<b>TITOLO II° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</b>	<b>14</b>
Art. 7 - Generalità	14
<b>CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO</b>	<b>14</b>
Art. 8 - Manutenzione ordinaria (MO)	15
Art. 9 - Manutenzione straordinaria (MS)	17
Art. 10 - Restauro (RC1) e risanamento conservativo (RC2)	20
Art. 11 - Ristrutturazione edilizia (RE)	26
Art. 12 – Interventi di demolizione e interventi di ricostruzione	31
Art. 13 - Ampliamento (AM)	32
Art. 14 - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)	32
Art. 15 - Nuove costruzioni di edifici ad uso produttivo – terziario – agricolo (NCp)	32
<b>CAPO II° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO</b>	<b>33</b>
Art. 16 - Ristrutturazione urbanistica (RU)	33
Art. 17 – Completamento	33
Art. 18 - Nuovo impianto (NI)	34
Art. 19 – Modifica di destinazione d’uso	34
Art. 20 - Sistemazione del suolo e del luogo	34
Art. 21 - Coltivazione di cave	35
Art. 22 – Prescrizioni per recinzioni e muri di contenimento	35
Art. 23 – Nuove costruzioni accessorie (NCA)	38
<b>TITOLO III° - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO</b>	<b>40</b>
Art. 24 - Generalità	40
<b>CAPO I° - USI PUBBLICI</b>	<b>40</b>
Art. 25 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)	40
Art. 26 - Aree per impianti urbani	43
Art. 27 - Aree per la viabilità	43
<b>CAPO II° - USI PRIVATI</b>	<b>46</b>
Art. 28 – Usi residenziali	46
Art. 29 – Usi produttivi	46
Art. 30 – Usi commerciali e terziari	47
Art. 31 – Usi agricoli	47
<b>TITOLO IV – INTERVENTI AMMESSI SECONDO LA CLASSIFICAZIONE PER DESTINAZIONE D’USO</b>	<b>49</b>
<b>CAPO I° - AREE PER USI RESIDENZIALI</b>	<b>49</b>
Art. 32 - Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e Aree Cuscinetto	49
Art. 33 – Aree per usi residenziali esistenti (AER)	56
Art. 34 - Aree di completamento (AC)	58
Art. 35 – Aree di espansione (AE)	60
<b>CAPO II° - USI PRODUTTIVI</b>	<b>63</b>
Art. 36 - Aree per usi industriali ed artigianali esistenti (IPC)	63
Art. 37 - Aree per usi industriali ed artigianali di nuova previsione di completamento e di nuovo impianto (NIP)	64
<b>CAPO III – USI COMMERCIALI, TERZIARI E DIREZIONALI</b>	<b>65</b>
Art. 38 - Aree per usi terziari e commerciali esistenti (ICE)	65

Art. 39 - Aree per usi commerciali, terziari e direzionali di nuova previsione (NIC)	67
Art. 40 – Aree per impianti turistici di tipo alberghiero esistenti (ITA) o di nuovo impianto (NITA)	69
Art. 41 – Impianti turistici di tipo extra alberghiero (ITEA)	70
Art. 42 – Impianti per il tempo libero (IPTL)	71
Art. 43 - Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo (ASP)	72
<b>CAPO IV° - AREE PER USI AGRICOLI</b>	<b>73</b>
Art. 44 – Nuclei rurali, cascine, attrezzature e impianti agricoli	73
Art. 45 – Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo ed abbandonati	75
<b>CAPO V – ALTRI USI</b>	<b>76</b>
Art. 46 - Aree in concessione mineraria	76
<b>TITOLO V° - VINCOLI</b>	<b>78</b>
Art. 47 - Generalità	78
<b>CAPO I° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI</b>	<b>78</b>
Art. 48 - Vincoli di natura idrogeologica	78
<b>CAPO II° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI</b>	<b>82</b>
Art. 49 – Aree private di valore ambientale e paesaggistico (V4)	82
Art. 50 – Parchi privati di valore ambientale (V5)	82
Art. 51 – Edifici e manufatti di valore culturale e ambientale	83
<b>CAPO III° - VINCOLI LEGALI</b>	<b>83</b>
Art. 52 – Fascia di rispetto degli impianti urbani	83
Art. 53 - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali	83
Art. 54 - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.	84
Art. 55 - Fascia di rispetto dei corsi d’acqua	84
Art. 56 – Fascia di rispetto di pozzi, sorgenti e captazioni dell’acquedotto	85
<b>TITOLO VI° - ATTUAZIONE DEL PIANO</b>	<b>86</b>
Art. 57 – Generalità	86
<b>CAPO I° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI DI P.R.G.</b>	<b>86</b>
Art. 58 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)	86
Art. 59 – Programma pluriennale di attuazione PPA	87
Art. 60 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata	88

*IN CARATTERE CORSIVO SONO EVIDENZIATE LE VARIAZIONI “EX OFFICIO” APPORTATE  
A SEGUITO DELLA APPROVAZIONE CON D.G.R. N. 21-11070 DEL 23/03/2009*

## **TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI**

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

#### **Art. 1 – Finalità e applicazione del Piano**

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale, di cui le presenti Norme di Attuazione costituiscono parte integrante:

- ha lo scopo di fornire, in un organico quadro di pianificazione intercomunale, uno strumento urbanistico generale a ciascun Comune facente parte del territorio interessato dal Piano;
- si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali assumendo come obiettivi:
  - un equilibrato rapporto tra residenze e servizi, finalizzato al soddisfacimento dei relativi fabbisogni pregressi e previsti, individuati a seguito di indagini analitiche, con il massimo utilizzo del patrimonio edilizio, dei servizi sociali ed attrezzature pubbliche ed infrastrutture esistenti;
  - la difesa attiva del patrimonio agricolo, industriale ed artigianale, delle risorse naturali e ambientali, dei beni culturali e del patrimonio storico-artistico
- assolve alla funzione di strumento generale per la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati del territorio

Le presenti Norme di Attuazione, ai sensi della vigente legislazione nazionale e regionale in materia urbanistica, definiscono la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G.I. e specificano le previsioni contenute nelle Tavole grafiche.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.

Come disposto dalla L.R. 27/12/1991 n. 70, il P.R.G. è sottoposto a revisione periodica ogni dieci anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

## **Art. 2 - Elaborati costituenti il Piano**

Il progetto definitivo del P.R.G.I. – variante n. 3 si compone dei seguenti elaborati:

### a) Elaborati di progetto

- P.P. 1v - Rappresentazione sintetica del Piano con le fasce dei Comuni contermini
  - Intera aggregazione 1/10.000 con allegata Legenda dei PRG
- P.P. 2v – Principali usi del suolo – Principali infrastrutture – Vincoli – Intera Aggregazione
  - 1:10.000
- LEGp – Legenda (Agg. Novembre 2007)
- CRp0 – Comune di Crosa – Assetto generale del Piano – 1:5000 (Agg. Novembre 2007)
- CRp0/1 Comune di Crosa – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica – 1:5.000 (Agg. Novembre 2007)
- CRp1 – Comune di Crosa – Assetto generale del Piano – 1:2.000 (Agg. Novembre 2007)
- CRp2 – Comune di Crosa – Nuclei di Antica Formazione– 1:1.000 (Agg. Novembre 2007)
- CRp3 – Comune di Crosa – Individuazione delle aree soggette a reiterazione del vincolo - 1:5.000 (Agg. Novembre 2007)
- CR AC – Comune di Crosa – Individuazione delle aree di insediamento commerciale
- CUp0 – Comune di Curino – Assetto generale del Piano – 1:5000 (Agg. Novembre 2007)
- CUp0/1 Comune di Curino - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica – 1:5.000 (Agg. Novembre 2007)
- CUp1/1 – Comune di Curino: F1 – Assetto generale del Piano – 1:2.000 (Agg. Novembre 2007)
- CUp1/2 – Comune di Curino: F2 – Assetto generale del Piano – 1:2.000 (Agg. Novembre 2007)
- CUp1/3 – Comune di Curino: F3 – Assetto generale del Piano – 1:2.000 (Agg. Novembre 2007)
- CUp1/4 – Comune di Curino: F4 – Assetto generale del Piano – 1:2.000 (Agg. Novembre 2007)
- CUp2/1 – Comune di Curino - Nuclei di Antica Formazione– 1:1.000 (Agg. Novembre 2007)
- CUp2/2 – Comune di Curino - Nuclei di Antica Formazione– 1:1.000 (Agg. Novembre 2007)
- CUp2/3 – Comune di Curino - Nuclei di Antica Formazione– 1:1.000 (Agg. Novembre 2007)
- CUp3 – Comune di Curino – Individuazione delle aree soggette a reiterazione del vincolo - 1:5.000 (Agg. Novembre 2007)
- CU AC – Comune di Curino – Individuazione delle aree di insediamento commerciale
- MMp0 – Comune di Mezzana – Assetto generale del Piano – 1:5000 (Agg. Novembre 2007)
- MMp0/1 Comune di Mezzana - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica – 1:5.000 (Agg. Novembre 2007)

- MMp1/1 – Comune di Mezzana Mortigliengo: F1 – Assetto Generale del Piano – 1:2.000 (Agg. Novembre 2007)
- MMp1/2 – Comune di Mezzana Mortigliengo: F2 – Assetto Generale del Piano – 1:2.000 (Agg. Novembre 2007)
- MMp2 – Comune di Mezzana Mortigliengo – Nuclei di Antica Formazione– 1:1.000 (Agg. Novembre 2007)
- MMp3 – Comune di Mezzana Mortigliengo – Individuazione delle aree soggette a reiterazione del vincolo - 1:5.000 (Agg. Novembre 2007)
- P\_01 - Comune di Mezzana Mortigliengo – Planimetria generale con indicazione delle strutture distributive esistenti e degli esercizi pubblici – 1:2.000
- P\_02 - Comune di Mezzana Mortigliengo – Addensamento storico rilevante A.1 – 1:2.000.
- STp0 – Comune di Strona – Assetto generale del Piano – 1:5000 (Agg. Novembre 2007)
- STp0/1 Comune di Strona - Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica – 1:5.000 (Agg. Novembre 2007)
- STp 1/1 – Comune di Strona: F1 – Assetto Generale del Piano – 1:2.000 (Agg. Novembre 2007)
- STp1/2 – Comune di Strona: F2 – Assetto Generale del Piano – 1:2.000 (Agg. Novembre 2007)
- STp2 – Comune di Strona – Nuclei di Antica Formazione– 1:1.000 (Agg. Novembre 2007)
- STp3 – Comune di Strona – Individuazione delle aree soggette a reiterazione del vincolo - 1:5.000 (Agg. Novembre 2007)
- ST AC – Comune di Strona – Individuazione delle aree di insediamento commerciale
- P.R. av allegato A – Relazione compatibilità ambientale
- P.R. bv – Norme di attuazione (Agg. Novembre 2007)

#### b) Allegati tecnici

- CRr1/D – Comune di Crosa – Rilievo N.A.F.: degrado degli edifici - 1:1.000
- CRr2/D – Comune di Crosa – Rilievo N.A.F.: grado di alterazione degli edifici – 1:1.000
- CUr1/1/D – Comune di Curino: Rilievo N.A.F.: degrado degli edifici - 1:1.000
- CUr1/2/D – Comune di Curino: Rilievo N.A.F.: degrado degli edifici - 1:1.000
- CUr1/3/D – Comune di Curino: Rilievo N.A.F.: degrado degli edifici - 1:1.000
- CUr2/1/D – Comune di Curino: Rilievo N.A.F.: grado di alterazione degli edifici – 1:1.000
- CUr2/2/D – Comune di Curino: Rilievo N.A.F.: grado di alterazione degli edifici – 1:1.000
- CUr2/3/D – Comune di Curino: Rilievo N.A.F.: grado di alterazione degli edifici – 1:1.000
- MMr1/D – Comune di Mezzana Mortigliengo: Rilievo N.A.F.: degrado degli edifici - 1:1.000
- MMr2/D – Comune di Mezzana Mortigliengo: Rilievo N.A.F.: grado di alterazione gli edifici - 1:1.000

- STR1/D – Comune di Strona: Rilievo N.A.F.: degrado degli edifici – 1:1000
- STR2/D – Comune di Strona: Rilievo N.A.F.: grado di alterazione degli edifici – 1:1000
- Verifica compatibilità acustica - Comune di Curino – Novembre 2007
- Relazione Geologica – area di nuovo intervento in Mezzana Mortigliengo (Fraz. Fangazio) – Novembre 2007
- AG1 – Relazione geologico – tecnica
- AG2 – Carta della acclività – 1:10.000
- AG3 – Carta geologica – 1:10.000
- AG4 – Carta morfologica e dei dissesti – 1:10.000 (Agg. Maggio 2007)
- AG5 – Carta idrogeologica – 1:10.000 (Agg. Maggio 2007)
- AG6 – Carta litotecnica – 1:10.000
- AG7 – Carta dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica dei Comuni di Crosa, Mezzana Mortigliengo, Strona – 1:5.000 (Agg. Maggio 2007)
- AG8 – Carta dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica del Comune di Curino – 1:5.000 (Agg. Maggio 2007)
- AG9 – Carta delle aree di nuovo intervento – 1:10.000 (Agg. Maggio 2007)
- AG10 – Relazione aree di nuovo intervento (Agg. Maggio 2007)
- I1 – Comune di Crosa: carta della pericolosità idraulica – scala 1:2000
- I2 – Comune di Crosa: relazione idraulica
- I3 – Comune di Crosa: sezioni trasversali e profili longitudinali
- I1 – Comune di Strona: carta della pericolosità idraulica – scala 1:2000
- I2 – Comune di Strona: relazione idraulica
- I3 – Comune di Strona: sezioni trasversali e profili longitudinali

Gli elaborati P.R.1v – P.R.2v facenti parte del vigente Piano non risultano modificati e vengono dati come allegati.

### **Art. 3 - Funzione degli elaborati di piano e delle norme**

Gli elaborati della serie P.P/PR/CR/CU/MM/ST dell'articolo precedente contengono le Previsioni di Piano; si specifica che:

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



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

### Art. 4 - Parametri urbanistici

St = Superficie territoriale: è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati ( $m^2$ ), comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Sf = Superficie Fondiaria: è l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati ( $m^2$ ), al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste

It = Indice di densità edilizia territoriale: è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ( $It=V/St$ ): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $m^3/m^2$ )

Ut = Indice di utilizzazione territoriale: è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale ( $m^2/m^2$ )

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria: è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ( $Uf = Sul/Sf$ ): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria ( $m^2/m^2$ )

## **Art. 5 - Parametri edilizi**

Sul = Superficie utile lorda della costruzione: la superficie utile lorda, misurata in metri quadrati ( $m^2$ ), è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

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

sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari, degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai “pilotis”, alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali e nei limiti dimensionali previsti al successivo articolo 23;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi

Sun = Superficie utile netta della costruzione: la superficie utile netta, misurata in metri quadrati ( $m^2$ ), è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come precedentemente definite, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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

Sc = Superficie coperta della costruzione: la superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati ( $m^2$ ), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i “bow window”, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

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

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

H = Altezza della costruzione: misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate successivamente.

Hf = Altezza dei fronti della costruzione:

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

tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte

- dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative

V = Volume della costruzione:

- il volume della costruzione, misurato in metri cubi (m<sup>3</sup>), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore
- per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura
- nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13

D-Dc-Ds = Distanza tra le costruzioni, della costruzione dal confine, della costruzione dal ciglio o confine stradale:

- le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri (m) e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
- Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.
- D = distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione.
- Dc = distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà

- $D_s$  = distanza tra filo di fabbricazione di una costruzione da una strada o, in assenza di questa, dal ciglio di una strada

$N_p$  = Numero dei piani della costruzione:

- il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili – compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali – e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati
- dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi

#### Altezza interna dei locali abitativi

Ai fini del presente regolamento è definita altezza interna di un locale la distanza tra pavimento finito e soffitto finito, misurata in metri (m) sulla perpendicolare ad entrambe le superfici; nel caso di solai nervati, l'altezza interna è misurata "sottotrave".

Nel caso in cui il soffitto non presenti andamento orizzontale o il locale sia articolato in parti a differenti sezioni verticali, la misura dell'altezza interna si ottiene, convenzionalmente, dividendo il volume del locale per l'area netta del pavimento ricavata escludendo le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre, fino ad una profondità massima di 0,50 m.

La misura minima dell'altezza interna dei locali adibiti ad abitazione e dei vani accessori è fissata dalle vigenti leggi statali e regionali e, per quanto in esse specificamente disposto, dai regolamenti edilizi comunali.

Sono quindi consentite misure minime dell'altezza interna inferiori a quelle prescritte dalle leggi statali:

a) per le nuove costruzioni, nei casi di:

- 1) ricostruzione di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, che deve necessariamente mantenere le caratteristiche originarie;

- 2) inserimento di nuovo edificio a completamento di costruzioni di valore storico e/o artistico e/o ambientale, disposte a cortina, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti contigui e preesistenti
- 3) ampliamento di edificio di valore storico e/o artistico e/o ambientale, per cui è richiesto l'allineamento con gli orizzontamenti preesistenti

#### **Art. 6 - Applicazione dei parametri**

I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.

I parametri edilizi, integrati dal parametro urbanistico If, si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.

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

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

### **Art. 7 - Generalità**

I tipi di intervento sono elencati negli articoli seguenti secondo una graduatoria crescente, specificando che l'ammissibilità di un tipo di intervento, consente contestualmente anche la possibilità di applicare i tipi di intervento di grado inferiore.

I tipi di intervento ammissibili comportano comunque la tutela dei caratteri originari degli edifici esistenti ritenuti significativi dalla C.E.; specificamente sono da salvaguardare i valori architettonici e tipologici degli edifici di antica formazione e da eliminare o attenuare gli aspetti di contrasto ambientale; in particolare:

- a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:
  - deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, cornicioni, affreschi e pitture murali;
  - eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni e pavimentazioni della tradizione locale;
  - le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.
- b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:
  - sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominati all'intorno;
  - eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Inoltre ogni intervento fra quelli esposti negli articoli seguenti può comportare la richiesta contestuale di sistemazione dell'area asservita all'edificio o manufatto con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal responsabile del servizio, sentita la C.E., in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Per quanto riguarda gli articoli afferenti i tipi di intervento valgono per tutto quanto non previsto e/o in contrasto le disposizioni di cui alla Cir. Reg. n. 5/SG/URB del 27/4/84.

### **CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO**

(Gli interventi sotto descritti sono stati desunti dalla Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984)

### **Art. 8 - Manutenzione ordinaria (MO)**

Sono opere di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici, (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.), senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali, se non quelli eventualmente necessari per ospitare gli impianti stessi.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi interni delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Elenco analitico delle opere di Manutenzione ordinaria ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, Riparazione, rinnovamento e sostituzione rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi delle finiture degli edifici purché ne siano architettonici e decorativi, pavimentazioni, conservati i caratteri originari, tra queste: manto di copertura).

pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI Riparazione e sostituzione parziale



(fondazioni, strutture portanti verticali e dell'orditura secondaria del tetto, con orizzontali, scale e rampe, tetto).

mantenimento dei caratteri originari.  
Riparazione di parti degli altri elementi strutturali.

C. MURATURE PERIMETRALI, Nessuna.

TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE. L'apertura e chiusura di porte all'interno della stessa unità immobiliare. Inserimento e spostamento di pareti mobili.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, Riparazione e sostituzione delle finiture.

intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI Riparazione, sostituzione e adeguamento di  
IGIENICO-SANITARI. impianti ed apparecchi igienico sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E Riparazione, sostituzione e adeguamento  
RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI degli impianti e delle relative reti, nonché  
TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e installazione di impianti telefonici e televisivi,  
condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di purché tali interventi non comportino  
sollevamento, antincendio: reti e impianti di alterazione dei locali, aperture nelle facciate,  
trattamento, allontanamento e depurazione di modificazione o realizzazione di volumi  
rifiuti liquidi, solidi e aeriformi). tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili lorde.

Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesto né permesso a costruire né DIA, essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli

immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 27/01/04 n. 2. Deve comunque essere data comunicazione al Comune.

#### **Art. 9 - Manutenzione straordinaria (MS)**

Sono opere di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso .

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari. Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili lorde, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Elenco analitico delle opere di Manutenzione straordinaria ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, Rivacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi architettonici e decorativi, pavimentazioni, e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale manto di copertura). del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di (fondazioni, strutture portanti verticali e parti limitate di elementi strutturali. E' ammesso orizzontali, scale e rampe, tetto). il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, Rifacimento di parti limitate di tamponamenti TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI. esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. E' ammessa la realizzazione di aperture.

- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate dalla tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, Riparazione e sostituzione delle finiture. intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi). E Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Gli impianti di sollevamento, se necessario, possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non compromettano il decoro dell'edificio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e

commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili lorde, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie lorda destinata all'attività produttiva o commerciale e non compromettano il decoro dell'edificio.

#### **Art. 10 - Restauro (RC1) e risanamento conservativo (RC2)**

Sono opere di restauro e risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento: il restauro conservativo e il risanamento conservativo.

Gli uni e gli altri possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici - sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

## **Restauro Conservativo RC1**

Gli interventi finalizzati principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Elenco analitico delle opere di Restauro Conservativo ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini o comunque congruenti, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di

- imposta e di colmo delle coperture.
- Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.
- Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).
- Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
- Non è ammessa l'alterazione dei prospetti: tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte o l'adeguamento delle stesse in relazione ai caratteri complessivi del disegno e dei materiali della facciate.
- C. MURATURE PERIMETRALI,  
TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE**
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE**
- Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
- E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura,  
intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti,**
- Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il

infissi, elementi architettonici e decorativi).

**F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.**

**G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI** (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini o comunque congruenti), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e le parti comuni.

**Risanamento Conservativo RC2**

Gli interventi finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Elenco analitico delle opere di Risanamento Conservativo ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

**A. FINITURE ESTERNE** (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato



B. ELEMENTI STRUTTURALI  
(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

decorativo, se di pregio.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti quando siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile lorda. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI,  
TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'eventuale apparato decorativo, se di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di

impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili lorde. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale e non compromettano il decoro dell'edificio.

#### **Art. 11 - Ristrutturazione edilizia (RE)**

Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; detti interventi contemplano la ricostruzione previa demolizione dell'intero edificio o di parti significative dello stesso.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Gli interventi di ristrutturazione e di cambio d'uso di locali destinati ad autorimesse sono vietati qualora comportino una riduzione della superficie di parcheggio riferita all'intero complesso immobiliare, indipendentemente dalla suddivisione di proprietà, al di sotto dello standard fissato dalla legge 122/1989.

Fermo restando il valore generale delle prescrizioni di cui sopra, sono individuate due sottocategorie per questa tipologia di intervento come segue:

## **Ristrutturazione di tipo A.**

Nell'ambito delle modalità di intervento sopra individuate non sono consentiti incrementi di superficie utile al di fuori della trasformazione di locali chiusi già esistenti e della realizzazione di soppalchi.

Elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura). Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

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 modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti e a condizione che il progetto sia esteso all'intera facciata oggetto dell'intervento

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico,

E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).	nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari; purché venga assicurata la conservazione e valorizzazione di elementi di pregio Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.	Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari
G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile lorda né compromettere il decoro dell'edificio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale

## **Ristrutturazione edilizia di tipo B**

In aggiunta a quanto previsto dalla ristrutturazione di tipo A, consente l'incremento della superficie utile preesistente anche attraverso la chiusura di superfici aperte e rustici, purché dispongano di altezze regolamentari.

Fatto salva la realizzazione di soppalchi, non consente l'aumento di superficie utile mediante la creazione di nuovi orizzontamenti, che sono da classificarsi a tutti gli effetti come interventi di ampliamento.

Sugli edifici esistenti sono altresì consentite, ove specificatamente previsto, le sopraelevazioni con incremento di numero di piani pari a quello evidenziato sulle tavole di P.R.G.; l'incremento in altezza non può superare quella dell'edificio adiacente. L'ampliamento è consentito, all'interno dei NAF, solo in verticale in quanto l'Articolo 24 comma 4 lettera c della LR 56/77ss mm ii non è derogabile.

All'esterno dei NAF sono peraltro consentiti interventi sugli orizzontamenti per rendere i vani conformi ai requisiti di abitabilità con conseguente adeguamento dell'altezza globale dell'edificio purché non ne derivino aumento o diminuzioni dell'altezza massima dell'edificio superiori a mt. 1.

Elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici:

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura). Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale a condizione che non venga aumentata la superficie utile fatto salvo il recupero dei sottotetti.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote di

- imposta e di colmo delle coperture, se non quando esplicitamente consentito dalle norme specifiche di zona, in relazione a particolari caratteristiche tipologiche.
- E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti.
- Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- E' consentita la chiusura di volumi precedentemente aperti: in tal caso i tamponamenti dovranno essere realizzati nel rispetto dei caratteri generali dell'edificio
- Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di immobiliari, purché venga assicurata la conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- C. MURATURE PERIMETRALI,  
TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE
- D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE
- E. FINITURE INTERNE (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).
- F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio: reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non compromettano il decoro dell'edificio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile lorda destinata all'attività produttiva o commerciale

H. PRESCRIZIONI PARTICOLARI (obbligo di reperire i parcheggi privati)

Al di fuori del Centro storico e dei Nuclei di antica formazione dove valgono le norme specifiche di zona, gli incrementi di superficie utile ottenibili mediante un intervento di ristrutturazione di tipo B superiori a 20 m<sup>2</sup> per edificio sono subordinati al soddisfacimento dello standard di parcheggio privato previsto dall'art. 41-sexies della legge 1150/1942 e s.m.i..

## **Art. 12 – Interventi di demolizione e interventi di ricostruzione**

### Demolizione

Gli interventi rivolti al puro ed integrale abbattimento di edifici o strutture di qualsiasi tipo, emergenti o in sottosuolo, ed alla eliminazione dal luogo di ogni materiale residuo



Ricostruzione

Gli interventi di nuovo impianto o di ampliamento, volti a ricostruire o ripristinare le parti di uno o più edifici precedentemente demoliti.

**Art. 13 - Ampliamento (AM)**

Gli interventi rivolti all'aumento della superficie utile di edifici esistenti, mediante la realizzazione di nuovi volumi in addizione orizzontale AMO o verticale AMV rispetto all'esistente, oppure con la creazione di nuovi orizzontamenti all'interno di sagome esistenti.

**Art. 14 - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)**

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

Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante permesso a costruire con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate per le rispettive aree.

Tutti i nuovi interventi edilizi a destinazione residenziale, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti

**Art. 15 - Nuove costruzioni di edifici ad uso produttivo – terziario – agricolo (NCp)**

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

Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante permesso a costruire con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate per le rispettive aree.

Nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione non deve evidenziarsi per caratteri formali dal resto del fabbricato, e ciò sia quando è accorpato all'edificio principale sia quando ne risulti distinto.

Tutti i nuovi interventi edilizi, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sull'emissione di sostanze inquinanti.

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

### **Art. 16 - Ristrutturazione urbanistica (RU)**

Sono opere di ristrutturazione urbanistica gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale". (L.R. 56/77 art. 31).

Tali interventi sono ammessi all'interno dei Piani Particolareggiati, dei Piani Esecutivi Convenzionati, dei Piani di Recupero, e vengono utilizzati per quelle parti del territorio occupate da fabbricati privi di valori storico/ambientali costruiti in varie epoche, che generano situazioni irrazionali e che non rispondono più alle attuali esigenze funzionali.

Tali interventi hanno come scopo il riassetto funzionale di uno o più agglomerati, garantire confortevoli condizioni residenziali ed evitare che ogni iniziativa di demolizione e nuova edificazione contrasti con le caratteristiche ambientali esistenti al contorno.

Qualora il comparto interessato da interventi di ristrutturazione urbanistica sia in rapporto visuale con le aree del centro storico, il relativo progetto, oltre a comprendere gli allegati grafici e tecnici specifici del P.P. e del P.E.C., dovrà essere corredato da esauriente documentazione fotografica.

Inoltre, fatte salve diverse definizioni specificamente riferite a singole zone del P.R.G., per gli interventi di ampliamento e demolizione degli edifici esistenti e per quelli di nuova costruzione, valgono le seguenti definizioni:

### **Art. 17 – Completamento**

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

### **Art. 18 - Nuovo impianto (NI)**

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate da disciplinare con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

### **Art. 19 – Modifica di destinazione d’uso**

Fatto salvo quanto stabilito all’art. 48 della L.R. 56/77 e ss.mm., un edificio subisce modifica di destinazione d’uso ogni volta che passa, in presenza o in assenza di interventi di trasformazione edilizia, in tutto o in parte da una destinazione ad un’altra dell’elenco seguente:

- uso pubblico e d’interesse pubblico
- uso residenziale
- uso produttivo
- uso commerciale
- uso agricolo

La destinazione d’uso di edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere indicata all’atto della richiesta per la realizzazione di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall’intervento stesso.

### **Art. 20 - Sistemazione del suolo e del luogo**

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

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

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell’andamento superficiale del suolo con scavi e riporti così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale esistenti, salvo i casi in cui ciò risulti indispensabile e senza alternative per consentire l’esercizio della destinazione d’uso del suolo.

### **Art. 21 - Coltivazione di cave**

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla L.R. 22/11/78 n° 69 e successive integrazioni e modificazioni.

Gli interventi di coltivazione sono soggetti ad apposita concessione onerosa ai sensi della Legge 10/77 e art. 55 della L.R. 56/77 e ss. mm.

Il Comune può richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino il progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo la sistemazione del suolo funzionale ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.

### **Art. 22 – Prescrizioni per recinzioni e muri di contenimento**

Nell'esecuzione dei tipi di intervento elencati ai precedenti articoli sono da osservare le seguenti prescrizioni relative ad elementi costruttivi e tipologici particolari:

a) recinzioni.

- sono effettuabili, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici individuati dalle presenti norme di attuazione;
- nel territorio agricolo le recinzioni potranno essere realizzate in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di legno o di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml. 1,80; le recinzioni possono riguardare solo aree di diretta pertinenza di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. o di nuovi edifici per gli addetti alla agricoltura, o terreni da utilizzarsi per specifici fini agricoli produttivi (aree per impianti zootecnici o per allevamenti, e simili);
- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza totale di ml. 1,80; potranno essere costituite da rete metallica, da cancellata di ferro di semplice fattura e da muratura piena per una quota non superiore al 30% del totale;
- le recinzioni, nel territorio destinato alla residenza, dovranno preferibilmente essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale;
- nel territorio destinato ad usi produttivi e terziari le recinzioni potranno avere altezza massima di ml. 2,50; potranno essere costituite da cancellata di ferro di semplice fattura, da rete metallica e da muratura piena nei casi di esigenze di sicurezza o di occultamento alla vista

dall'esterno di superfici ingombre di materiali con esclusione di pannelli prefabbricati in calcestruzzo; in tutti i casi la recinzione verso strada dovrà essere del tipo "a giorno" munita di siepe sempreverde;

- Il Comune, per esigenze di carattere ambientale, può imporre schemi standard di recinzione;
- gli interventi sulle recinzioni esistenti potranno essere esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria o di sostituzione con tipi previsti al presente articolo;
- nel caso di completamento di recinzioni esistenti o di formazione di nuove recinzioni in contiguità di altre preesistenti, il responsabile del servizio, sentita la C.E., potrà disporre la deroga a quanto previsto al presente articolo, sia per quanto riguarda il tipo, sia per quanto riguarda l'altezza massima, sia per quanto riguarda gli arretramenti allo scopo di ottenere l'allineamento con le recinzioni già posate;
- gli arretramenti delle recinzioni dalle strade poste all'interno dei centri abitati, sono indicati nel prospetto contenuto nell'articolo delle presenti norme relativo alla viabilità; per quanto non indicato valgono i disposti di cui all'art. 1 del D.P.R. 26.4.1993, n. 147 ed all'art. 18 del D.L. 30.4.1992 n. 285; di norma il cancello di accesso veicolare dovrà essere arretrato di ml. 4,50 dal confine stradale salvo deroghe, all'interno dei centri abitati, su giudizio della C.I.E., per situazioni particolari e nel rispetto della sicurezza stradale; in tali casi sarà obbligatorio dotare il cancello di automatismo a distanza per l'apertura verso l'interno o scorrevole.
- nell'ambito degli insediamenti di antica formazione e di tipo rurale non sono ammesse recinzioni di nuova costruzione nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in murature, ecc. con recinzioni del tipo in cordolo di cls. e barriera in ferro;
- nei casi di strade fiancheggiate da muri di contenimento del terreno con altezza media superiore a mt. 1,50, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra descritti) sulla testata del muro, ma nel rispetto del DPR 147/93 e del DL 285/92 e ss.mm. e ii.;
- in attesa della realizzazione delle strade e delle opere pubbliche previste dal P.R.G., e nelle aree con destinazione d'uso pubblica, è consentita, a condizione che il proprietario del fondo da recintarsi acconsenta mediante la sottoscrizione di un atto di rinuncia all'indennità di espropriazione attinente il manufatto assentito, la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie di tipo aperto in rete metallica.

b) muri di contenimento:

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

I muri di sostegno e di contenimento del terreno devono avere altezza non superiore a 4,0 3,0 metri, salvo che una diversa altezza sia resa indispensabile dalle specifiche ed accertate differenze di quota esistenti in sito; eventuali terrazzamenti intermedi dovranno avere larghezza non inferiore all'altezza del muro che li sovrasta.

Quando i muri di sostegno sono di altezza superiore a 3,0 m, è richiesto il rispetto delle vigenti norme di legge in materia di distanze dalle pareti finestrate.

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

I muri di sostegno di sottoscarpa e di controripa, esposti alla pubblica vista, debbono essere realizzati in calcestruzzo semplice o armato, anche in pannelli prefabbricati.

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

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

### **Art. 23 – Nuove costruzioni accessorie (NCA)**

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

- autorimesse
- laboratori familiari
- depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali
- ricoveri per animali domestici o da cortile

Le condizioni generali di ammissibilità sono le seguenti:

- che, nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti con quanto già edificato, oppure con quanto previsto nel progetto di nuovo insediamento, al fine di garantire omogeneità complessiva all'insieme, con esclusione dei prefabbricati in lamiera;
- che, nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare dovranno essere coerenti con essi;
- che, nei casi di costruzioni interrato, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 60 dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso;
- che, nei casi di costruzioni su terreno in pendenza, lungo le strade e non, gli spostamenti di terreno necessari non vengano di fatto a costituire nuova platea di basamento, se non in misura inferiore od eguale al 50% della superficie coperta prevista; non è consentita la costruzione di strutture emergenti aperte del tipo "a palafitta".

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

a) autorimesse

- limite dimensionale per caduna = mq. 25 di superficie netta

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

- limite dimensionale per caduna = mq. 25 di superficie netta
- in ogni caso i locali chiusi di cui alle precedenti lettere a e b, non potranno superare l'altezza interna media netta di ml. 2,50

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

Per tali fabbricati i parametri relativi alla distanza dai confini, a quella dai fabbricati, nel rispetto degli altri parametri dei singoli azionamenti, sono sostituiti dai seguenti:

$D_c = \text{mt. } 3,00$  o in aderenze a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo scritto tra le parti confinanti; nel caso di  $H$  minore o uguale a  $\text{mt. } 2,50$  (riferita al punto più alto della parete interessata) è sempre ammessa la costruzione a confine

$D = \text{mt. } 5,00$  ; nell'ambito della stessa proprietà  $\text{mt. } 3,00$  o  $\text{mt. } 5,00$  da pareti finestrate.



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

### **Art. 24 - Generalità**

Per “usi del suolo” si intendono le utilizzazioni al fine di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, cui il territorio comunale è preordinato dal piano.

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

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

- usi pubblici
- usi privati: residenziali - produttivi – commerciali e terziari - agricoli

Ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d’uso, esposte negli articoli seguenti.

## **CAPO I° - USI PUBBLICI**

### **Art. 25 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)**

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

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

Le destinazioni specifiche previste sono:

**PER GLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:**

- Aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo) ,per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti;
- Aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 13,50 (salvo strutture eccezionali e limitate) , la distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di ml. 5,00; nel NAF sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con un'altezza massima di m. 10,50;
- Aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi, per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo per interventi edilizi, (chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili), è prescritto un rapporto massimo di copertura (Rc) di 1/50, e in ogni caso non si potranno superare mq 150 di superficie utile complessiva , un solo piano fuori terra, distanza (D) pari a mt 10,00; tale distanza potrà però essere ridotta a mt. 5,00 in caso di reali esigenze tecnico-logistiche;
- Aree per parcheggi destinati alla creazione di posti-macchina in superficie, o alla installazione di autorimesse collettive; a queste ultime è da applicare la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune. E' consentita la realizzazione di SUL ad uso privato per l'utilizzo del sottosuolo previo accordo tra privati ed Amministrazione Comunale.
- le aree a standard urbanistici afferenti le destinazioni residenziali, sono dovute nella misura minima prevista dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. Tali aree devono essere cedute anche all'esterno dell'area interessata dall'intervento o monetizzate nel caso in cui la superficie da cedere sia inferiore a mq. 15,00.

#### PER GLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI :

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;

- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di interventi, calcolati in base al rapporto di copertura massima stabilito dal piano;
- le aree occorrenti possono anche essere reperite nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal piano per le attrezzature in oggetto, ad una distanza massima di mt. 200
- la destinazione specifica dell' area è decisa dal Comune (tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77) ;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.
- le aree a standard urbanistici afferenti le destinazioni produttive, sono dovute nella misura minima prevista dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. Tali aree devono essere cedute anche all'esterno dell'area interessata dall'intervento o monetizzate nel caso in cui la superficie da cedere sia inferiore a mq. 15,00.

PER GLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI, COMMERCIALI E TERZIARI:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto dell'intervento ai sensi dell'art.21 punto 3 della L.R. 56/77;
- le aree occorrenti potranno essere reperite sia nell'ambito di aree appositamente vincolate per il soddisfacimento degli standards urbanistici purchè l'area proposta non disti più di 200 mt. dall'impianto oggetto dell'intervento;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77.

- le aree a standard urbanistici afferenti le destinazioni direzionali-commerciali e terziarie, sono dovute nella misura minima prevista dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m. e i. Tali aree devono essere cedute anche all'esterno dell'area interessata dall'intervento o monetizzate nel caso in cui la superficie da cedere sia inferiore a mq. 15,00.

#### **Art. 26 - Aree per impianti urbani**

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, a depositi temporanei, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici anche a rete eseguiti da enti pubblici e privati.

I parametri edilizi da applicare saranno quelli delle leggi di settore o, in mancanza di esse, saranno quelli di cui all'Art. 38 (riguardanti gli impianti produttivi da confermare - IPC); in ogni caso l'intervento, se svolto da enti diversi dal Comune, è soggetto, se necessario, a permesso di costruire gratuito.

Per i nuovo impianti cimiteriali o loro ampliamenti fuori le cinta murarie è richiesta variante di P.R.G.

Disposizione specifica (Comune di Mezzana) per l'area sita nei pressi dell'oratorio di San Rocco:  
Per l'area per impianti urbani sulla quale è prevista la posa di un'antenna per comunicazioni radioamatoriali, si prescrive di adottare tutte le misure necessarie a limitare l'impatto ambientale in considerazione dell'integrità del contesto paesaggistico in cui l'antenna verrà inserita. Ciò potrà avvenire con l'impianto di essenze arboree locali, con funzione di schermatura.

#### **Art. 27 - Aree per la viabilità**

Esse comprendono:

- strade
- nodi stradali
- piazze e relativi spazi di servizio

Nelle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità è istituito il vincolo di inedificabilità assoluta.

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada: le distanze minime dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni

integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade stesse, e le distanze minime nella costruzione (o ricostruzione) di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza posti lateralmente alle strade.

Laddove specificatamente classificate per le varie destinazioni d'uso nelle tavole di piano, e per le aree agricole, le aree di rispetto pur rimanendo comunque inedificabili fanno parte della superficie di intervento fondiaria o territoriale ai fini del calcolo degli indici IF e IT, UF e UT.

Gli edifici esistenti compresi, in tutto o in parte, nelle aree di rispetto possono, semprechè ciò sia coerente con le prescrizioni di Piano, essere ampliati nella parte opposta al lato prospiciente la viabilità esistente prevista.

I nuovi tracciati e le relative sezioni stradali, rilevabili graficamente dalle tavole di P.R.G., hanno valore di indicazione di massima dell'opera, ferme restando le prescrizioni previste dalla presenti N.T.A., eventuali modifiche a tracciati e sezioni stradali, di carattere non sostanziale, introdotte in sede di progettazione esecutiva, non comportano variante al P.R.G. purchè ricadano entro la fascia di rispetto della strada.

All'interno dei centri abitati e degli insediamenti ad essi contigui, gli allineamenti per l'edificazione potranno adeguarsi agli allineamenti prevalenti in atto nelle parti già edificate anche in deroga alle fasce di rispetto delle presenti NTA, su parere vincolante della commissione igienico-edilizia

Per quanto non ricompreso e/o in contrasto nel presente articolo valgono le prescrizioni del D.L. 285/92 e del D.P.R. 195/92 integrati con D.L. 390/93 e 147/93

Le caratteristiche tipologiche ed i valori degli arretramenti dal confine stradale sono definiti dalla seguente tabella

Distanze Minime dal confine stradale per tipo di strada

Classificazione	larghezza della carreggiata	N.corsie	larg. Minima banchina o marciapiede	AMBITO URBANO (NAF-AER)		AMBITO URBANO (AC-AE-IP-IT)*		AMBITO EXTRAURBANO	
				E	R	E	R	E	R
D.L. 285 art. 2									
F	3,00-7,00	2	0,75	4,50	1,50	5,50	1,50	20,00	2,00
C	-	2	-	-	1,00	10,00	1,00	30,00	2,00

Le strade provinciali, le strade comunali e quelle vicinali, sono da considerarsi di categoria F(A1) sia in ambito urbano che non.

La strada statale SS232 Cossato-Valle Mosso è da considerarsi di categoria C(DI)

- Nelle zone urbane edificate (NAF, AER) o di completamento (AC), gli arretramenti dal confine stradale sono determinati, su indicazione della C.E., in prevalenza dagli allineamenti delle edificazioni preesistenti o, in mancanza di tali riferimenti dalle prescrizioni contenute, per ogni ambito normativo, nella presente tabella

Legenda:

- \*IP: Impianti Produttivi
- IT: Impianti Terziari
- E: Edifici
- R: Recinzioni

Nelle aree edificate gli arretramenti per gli interventi del tipo REB e demolizione con ricostruzione, in deroga a quanto previsto in tabella, saranno pari agli esistenti allineamenti o riallineati sui fili prevalenti ne contesto urbano di riferimento nei seguenti casi:

- allineamento esistente con arretramento maggiore di quello di riferimento
- allineamento esistente motivati da disturbo alla visibilità in prossimità di curve o incroci.

## CAPO II° - USI PRIVATI

### **Art. 28 – Usi residenziali**

Costituiscono uso residenziale le funzioni ed attività che si svolgono all'interno del tessuto urbano in modo interdipendente, integrato e compatibile. L'uso residenziale comprende:

- le abitazioni
- le attività ricettive tipo alberghiero ed extra-alberghiero
- le attività commerciali al minuto ed i pubblici esercizi in conformità anche ai rispettivi piani di settore
- gli studi professionali
- gli uffici con superficie utile non superiore a mq. 250

uffici esistenti nel tessuto urbano residenziale, anche con superficie utile superiore, possono essere ampliati “una tantum” del 40% della Su esistente, anche in caso di rilocalizzazione;

- l'artigianato di servizio
- le attività di artigianato di produzione non comprese negli elenchi di cui all'Art. 216 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27.07.1934 n. 1265
- i servizi, le attrezzature e gli impianti pubblici di uso pubblico di cui al precedente Capo I

### **Art. 29 – Usi produttivi**

Costituiscono uso produttivo le seguenti attività:

- le attività per l'industria manifatturiera in genere, di trasformazione chimica, delle costruzioni e degli impianti e delle relative attrezzature, laboratori, uffici, connessi alla attività di produzione
- le attività di cui sopra di tipo artigianale in base alle caratteristiche e requisiti di cui alla L. 25.07.1956 n. 860
- i servizi, le attrezzature e gli impianti pubblici e di uso pubblico di cui al precedente Capo I

Nelle aree per attività esterne sono ammesse tutte le destinazioni industriali ed artigianali, mentre nelle aree per attività interne è consentito il mantenimento ed ampliamento delle attività produttive esistenti, e, in caso di mutamento di tessuto residenziale in relazione all'impatto ambientale di tali attività con riferimento prevalente agli effetti inquinanti derivanti da scarichi liquidi ed areiformi, rumori, odori e dai traffici indotti.

Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia continuativa degli immobili, nonché quelle per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività.

### **Art. 30 – Usi commerciali e terziari**

Costituiscono uso terziario le seguenti attività:

- le attività commerciali al minuto, compresi i supermercati;
- le attività commerciali all'ingrosso;
- gli studi professionali, gli uffici, le aziende, gli istituti di credito;
- i magazzini, depositi e stoccaggi in genere, attività doganali;
- i distributori di carburante,
- le attività di esposizione, mostre, fiere, ecc.;
- le attività ricettive di tipo alberghiero ed extra-alberghiero;
- le attività di artigianato di servizio;
- i servizi, le attrezzature e gli impianti pubblici e di uso pubblico di cui ai precedenti articoli.

Le tavole di piano individuano, per talune aree, destinazioni d'uso specifiche, attraverso apposita simbologia.

Si considerano usi compatibili con quelli di cui al presente articolo le abitazioni per la custodia continuativa degli immobili, nonché quelle per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività.

### **Art. 31 – Usi agricoli**

Costituiscono uso agricolo le attività che si svolgono nel territorio extra-urbano finalizzate alla produzione ed alla organizzazione colturale dei singoli fondi agricoli, nonché gli insediamenti esistenti nel tessuto urbano di cui al successivo art. 45. L'uso agricolo comprende:

- le abitazioni per gli attivi nell'agricoltura;
- le attrezzature e infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi (silos, serre, magazzini, allevamenti di tipo aziendale, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli ed in genere tutti gli edifici di servizio aziendale o interaziendale).



Nelle aree destinate ad uso agricolo dal Piano si applicano per le abitazioni rurali gli indici di cui al 10° comma dell'Art. 25 della L.R. n. 56 del 05.12.1977. Tali indici sono applicati al lordo delle abitazioni esistenti.

Le tavole di P.R.G. precisano gli ulteriori parametri anche per quanto riguarda le attrezzature e le infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi.

Gli allevamenti di tipo aziendale possono essere realizzati purchè distino non meno di ml. 100 da aree a destinazione d'uso residenziale e comunque nel rispetto del parere del competente ufficio sanitario locale

Le attività estrattive sono consentite, nel rispetto della legislazione vigente in materia, esclusivamente nelle aree appositamente individuate nella planimetria di Piano in scala 1:10.000.

## **TITOLO IV – INTERVENTI AMMESSI SECONDO LA CLASSIFICAZIONE PER DESTINAZIONE D’USO**

### **CAPO I° - AREE PER USI RESIDENZIALI**

#### **Art. 32 - Nuclei di antica formazione (N.A.F.) e Aree Cuscinetto**

##### **32.0.1 – Nuclei di antica formazione (N.A.F.)**

###### **- Definizione**

Per NAF si intendono gli agglomerati urbani o sequenze edilizie, individuati ai sensi dell’art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i., aventi carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario e le aree esterne ad essi pertinenti.

Al loro interno si riscontra, oltre alla presenza di edifici dotati di valore documentario e di manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale, una sostanziale permanenza dell’impianto urbanistico e della trama viaria ed edilizia.

La forma e l’ubicazione dei borghi storici si adeguava un tempo alla morfologia del suolo inserendosi perfettamente nel contesto; è quindi di fondamentale importanza tutelare, oltre alle tipologia edilizie, questa caratteristica.

Pertanto l’ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici e le loro pertinenze, ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinarne i valori di insieme. A tal fine sono state individuate, dove ritenuto necessario, le “Aree Cuscinetto” ovvero quelle porzioni di territorio esterne al NAF, che hanno un’importanza fondamentale per l’inserimento di questo ultimo nell’intorno.

Le planimetrie di P.R.G. contengono la delimitazione dei nuclei di antica formazione; all’interno di tali delimitazioni è indicata, sulla tavola P2, la categoria a cui ogni edificio appartiene.

###### **- Destinazioni d’uso proprie, ammesse, in contrasto:**

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio della residenza, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

destinazioni in contrasto: le attività produttive che siano giudicate nocive o moleste su parere del responsabile del servizio sentita la C.E., la A.S.L. competente e il Comando Prov.le dei VV.FF.

### **32.0.2 – Aree Cuscinetto**

#### **- Definizione**

Le aree cuscinetto sono quelle porzioni di territorio esterne ai N.A.F. ma che hanno rilevanza per la loro salvaguardia ambientale e paesaggistica.

Le planimetrie di P.R.G. contengono la delimitazione delle aree cuscinetto; all'interno di tali delimitazioni è indicata, sulla tavola P2, la categoria a cui ogni edificio appartiene.

All'interno delle aree cuscinetto non sono consentite nuove costruzioni; gli edifici esistenti, in mancanza di diverse prescrizioni, sono inseriti in categoria "V".

In dette aree è ammessa la costruzione di edifici accessori a condizione che siano inseriti correttamente dal punto di vista ambientale e in aderenza al fabbricato principale esistente e che venga rispettato un rapporto di copertura Rc minore o uguale a 50%. Dovranno quindi, oltre a rispettare i caratteri originari del luogo e applicare i materiali e le forme aderenti alla tradizione locale, essere collocati in modo da essere percepibili il meno possibile nella visuale del NAF e dal NAF. Queste nuove costruzioni saranno concesse solo quando non siano riutilizzabili altre strutture esistenti, adibite ad altri usi e adatte allo scopo.

#### **- Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto (p:**

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio della residenza, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

destinazioni in contrasto: le attività produttive che siano giudicate nocive o moleste su parere del responsabile del servizio sentita la C.E., la A.S.L. competente e il Comando Prov.le dei VV.FF.

Gli interventi edilizi per gli edifici compresi nei N.A.F. e nelle aree cuscinetto, sono possibili soltanto entro i limiti e con il rispetto delle prescrizioni seguenti, differenziate in relazione alle diverse categorie tipologiche H, K, X, Y, V, W alle quali appartengono gli edifici.

### **32.1 EDIFICI DI CATEGORIA "H"**

Riguarda:

- edifici di grande interesse storico artistico, vincolati ai sensi del Titolo 1' del D. Legisl. 490/99 specificamente individuati in cartografia;

- edifici non vincolati ma ritenuti di pregio storico-artistico, individuati direttamente dal P.R.G. e che dovranno essere sottoposti alla Commissione Regionale Beni Ambientali per l'acquisizione del parere di cui all'art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77 e s.m. e i.

**Tipologie di intervento ammesse:**

manutenzione ordinaria (Art.8)

manutenzione straordinaria (Art. 9)

restauro conservativo (Art. 10)

### **32.2 EDIFICI DI CATEGORIA “K”**

Riguarda gli organismi edilizi costituenti il tessuto ordinario ed i Nuclei di Antica Formazione, di origine e tipologia varia, residenziale e/o agricola. Questo tipo di edifici è generalmente costituito da corpi di fabbrica di modesta profondità, con locali in parte chiusi e in parte aperti ma coperti; le scale sono frequentemente a giorno; la distribuzione interna è del tipo “a locali passanti”. Dato il loro alto valore documentario, dovranno essere sottoposti alla Commissione Regionale Beni Ambientali per l'acquisizione del parere di cui all'art. 49 ultimo comma della L.R. 56/77 e s.m. e i.

**Tipologie di intervento ammesse:**

manutenzione ordinaria (Art. 8)

manutenzione straordinaria (Art. 9)

restauro conservativo (Art. 10)

risanamento conservativo (Art.10)

### **32.3 EDIFICI DI CATEGORIA “X”**

Si tratta di edifici che per il loro stato di avanzato degrado richiedono un insieme sistematico di interventi radicali di consolidamento strutturale, di rinnovamento degli impianti e importanti interventi edilizi, o edifici in parziale contrasto con l'ambiente e che necessitano di interventi di completamento o riduzione e/o sostituzione ma nel loro insieme costituiscono testimonianza dell'impianto urbanistico originario.

**Tipologie di intervento ammesse:**

manutenzione ordinaria (Art. 8)

manutenzione straordinaria (Art. 9)

restauro conservativo (Art. 10)

risanamento conservativo (Art. 10)

ristrutturazione di tipo A (Art. 11)

### **32.4 EDIFICI DI CATEGORIA “Y”**

Gli edifici di questa categoria presentano caratteristiche ambientali di buon livello ma in alcuni casi, (specificamente individuati in cartografia), tali da non giustificare interventi che per la loro complessità tecnica presentano costi incompatibili con il valore del bene recuperato.

#### **Tipologie di intervento ammesse:**

- manutenzione ordinaria (Art. 8)
- manutenzione straordinaria (Art. 9)
- restauro conservativo (Art. 10)
- risanamento conservativo (Art. 10)
- ristrutturazione di tipo A (Art. 11)
- ristrutturazione edilizia di tipo B (Art. 11)

Per edifici appartenenti a questa categoria ubicati in aree “cuscinetto” sono ammessi altresì interventi di:

- ampliamento AMO (Art. 13) E' ammesso ampliamento orizzontale nel limite massimo di mq 10 di superficie coperta purchè riguardante i prospetti meno significativi, nel caso in cui manchino servizi o collegamenti verticali funzionali (accertata l'impossibilità di ricavare altrimenti tali servizi);

- sopraelevazione AMV E' ammessa esclusivamente:

- in caso di edificio inserito in cortina edilizia, fino a raggiungere l'altezza dell'edificio adiacente più basso e per un massimo di 1 ml;
- in caso di edificio in testata ad una cortina edilizia sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante.
- in caso di edificio isolato a condizione che non superi l'altezza media degli edifici circostanti della stessa tipologia e per un massimo di 1 ml;

### **32.5 EDIFICI DI CATEGORIA “V”**

Riguarda edifici o parte di edifici di recente costruzione o ristrutturazione o inseriti successivamente nell'impianto originario dei Nuclei di Antica Formazione; alcuni di essi, pur non avendo valore storico, compongono il contesto in cui il NAF è immerso

#### **Tipologie di intervento ammesse:**

manutenzione ordinaria ( Art. 8)

manutenzione straordinaria ( Art. 9)

### **32.6 EDIFICI DI CATEGORIA “W”**

Riguarda costruzioni ed edifici, o parti di essi, di nessun valore storico-documentario negativi dal punto di vista storico, ambientale o igienico

#### **Tipologie di intervento ammesse:**

demolizione ( Art. 12)

#### - Parametri:

- Per gli edifici ricadenti nelle aree di cui al presente articolo i parametri If, V, H, Sc sono pari ai valori esistenti, .

#### - Disposizioni particolari:

a) Nelle tavole P2 “Categorie di intervento nei nuclei di antica formazione” della cartografia di piano è individuata la simbologia relativa alle seguenti prescrizioni.

- allineamento obbligatorio: comporta l’obbligo, in caso di ricostruzione dell’edificio, di allinearlo agli edifici confinanti nella cortina;
- obbligo di mantenimento della facciata esistente e di sistemazione della stessa secondo le prescrizioni degli interventi di Restauro Conservativo;
- obbligo di mantenimento della facciata esistente e di sistemazione della stessa secondo le prescrizioni degli interventi di Risanamento Conservativo;
- miglioramento degli edifici considerati particolarmente impattanti sul contesto; oltre alla possibilità di demolizione si prevede, in caso di intervento, la limitazione della percezione visiva di tali manufatti con l’uso di barriere arbustive e verde pensile che ne minimizzino l’impatto
- obbligo di mantenere, aprire o ripristinare androni, passaggi e percorsi pubblici che caratterizzano l’impianto distributivo del NAF; divieto di ostruire o tamponare con opere permanenti tali percorsi;
- il P.R.G., in ambiti urbani di particolare pregio e di qualità di insieme, individua inoltre:
  - gli elementi di particolare interesse da mantenere e restaurare
  - con visivi da privilegiare: è fatto divieto di realizzare qualunque opera che precluda tale visuale o che sia in contrasto con i caratteri del luogo, sia dal punto di vista della tradizione edilizia locale sia da quello del rispetto dell’orografia del terreno.

b) nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita ai precedenti art. 14 e 15;

- c) gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) e relativi agli edifici cartograficamente individuati, sono ammessi soltanto previo parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui all'art. 91 bis L.R. 56/77 e ss.mm. e ii.
- d) ogni intervento deve tendere al recupero dei caratteri originari degli edifici attraverso l'applicazione di forme materiali aderenti alla tradizione eliminando gli elementi ed i volumi aggiuntivi incompatibili con essi;
- e) sulle parti di facciata eventualmente portate in vista da demolizioni di edifici adiacenti possono essere inserite aperture alle condizioni previste dal R.E.
- f) è vietato installare antenne di qualsiasi tipo su balconi e terrazzi
- g) è fatto obbligo di mantenere e sistemare i portici di uso pubblico su strada e i passaggi esistenti che mettono in comunicazione edifici o cortili o altri spazi di pertinenza
- h) nel caso di edifici con limitazioni dei tipi di intervento a MO, MS, RC1, RC2, sono da considerare inalterabili i seguenti elementi architettonici originari, da indicare su apposite rappresentazioni grafiche dello stato di fatto da presentare contestualmente alla richiesta di DIA o permesso a costruire per gli interventi:
- volte ed archi
  - porticati, androni di passaggio, colonnati
  - lobbie e loggiati
  - particolari decorativi
- i) è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate attualmente destinate a parco, giardino e orto, con la facoltà di trasformare gli orti in parchi o giardini mediante un appropriato progetto di piantumazione. I progetti dovranno essere studiati in maniera da rispettare la vegetazione esistente. L'abbattimento degli alberi esistenti di pregio è rigorosamente vietato tranne che per la tutela della pubblica incolumità ed in caso di sostituzione di elementi malati.
- j) è fatto obbligo di mantenere e sistemare le aree inedificate attualmente pavimentate o in terra battuta. In tutti gli interventi relativi ad edifici compresi nei Nuclei di Antica Formazione dovrà essere previsto il mantenimento, con le eventuali sistemazioni necessarie, delle pavimentazioni esistenti in ciottoli di fiume, beola, sienite. Dovranno essere invece sostituiti, con materiali litoidi, le pavimentazioni in asfalto o in cemento e potranno essere pavimentate allo stesso modo le aree attualmente in terra battuta. E' ammessa, in tutti i casi sopra specificati, la sistemazione a verde di tutta o parte dell'area nel rispetto di servitù o vincoli normativi

k) gli interventi che prevedono demolizioni dovranno contestualmente prevedere la sistemazione a verde o la pavimentazione delle aree che risulteranno scoperte a seguito di demolizioni di edifici o costruzioni esistenti, secondo i criteri e le modalità indicate ai punti precedenti

l) in tutti gli interventi e comunque in tutti i casi in cui è imposto il mantenimento della facciata è obbligatorio l'uso di materiali tradizionali o affini e congruenti per le parti dell'edificio a contatto con la atmosfera esterna. Pertanto, tranne che nei casi in cui sia dimostrato l'impiego originario di materiali diversi sino all'approvazione del Piano del colore e dei Progetti di decoro urbano, si prescrive:

- per i rivestimenti esterni: l'uso dell'intonaco civile con eventuale zoccolatura eseguita con lastre continue a giunti verticali in pietra di Luserna, sienite, granito e materiali congruenti lavorati ruvidi; è ammesso anche lo zoccolo in cemento strollato, liscio o lavorato;
- per i serramenti delle finestre: le finestre e le porte-finestre devono essere eseguite preferibilmente in legno o in materiali congruenti con i caratteri architettonici dell'edificio. Devono avere disegno, colore, vetri e comunque tutte le parti a vista congruenti con l'edificio e con l'ambiente circostante. Le chiusure esterne devono essere realizzate con gelosie. Sugli edifici con caratteristiche rurali ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione e nei nuclei isolati non sono consentite imposti in legno pieno.
- per i serramenti delle porte esterne: l'uso dei battenti in legno pieno o del tipo a persiana
- per i serramenti delle autorimesse: l'uso del legno, della lamiera zincata preverniciata in colore grigio ferromicaceo, o in altro colore ove ricorre la necessità di abbinamento cromatico;
- per i canali di gronda: l'uso del rame o della lamiera verniciata;
- per le ringhiere: a bacchette semplici in colore ferromicaceo o in altro colore ove ricorre la necessità di abbinamento cromatico, mantenimento e/o sostituzione delle barriere lignee esistenti;
- per le tinte: l'uso di tonalità chiare che riprendano quelle preesistenti, se documentabili;
- per i camini: testa camini tradizionale;
- per i tetti: manto di copertura in coppi, listellature a vista o tavolato (esclusa la perlinatura) nello sporto, secondo le caratteristiche dell'edificio; è tollerato l'uso di tegole portoghesi in caso di interventi di ristrutturazione edilizia;
- per le tubature e i contatori posti all'esterno: il posizionamento deve essere rispettoso delle caratteristiche dell'edificio, gli elementi in vista devono essere integrati per posizione, colore e forma nella facciata.



- m) è consentita la realizzazione di autorimesse (Nca-Art. 23) interraste, ed il relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, la CE potrà imporre l'automazione delle aperture o l'arretramento dell'accesso;
- n) gli interventi di tipo RC1, RC2, REtipo A o B, relativi agli edifici devono prevedere anche la contestuale sistemazione delle superfici libere di pertinenza, con pavimentazioni adeguate al contesto, con giardini e con orti;
- o) sono consentite la MO e la MS delle recinzioni esistenti;
- p).....
- q) possono essere messi in atto strumenti urbanistici esecutivi su tutto o parte delle aree, mediante deliberazione di C.C.; tali strumenti urbanistici esecutivi sono subordinati, ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 49 della L.R. 56/1977, al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ed ambientali di cui all'Art. 91 bis della citata L.R. 56/1977;
- r) è consentito il permanere delle esistenti porzioni ad uso agricolo con eventuali modificazioni alle colture, compatibilmente con la tutela degli aspetti ambientali e del paesaggio

- Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (Art. 10 – D.P.R. 380/2001)
- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. 380/2001)

**Art. 33 – Aree per usi residenziali esistenti (AER)**

- Definizione

Il P.R.G. individua quali aree edificate ad uso prevalentemente residenziale, quelle caratterizzate dalla presenza di lotti edificati di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri e alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, prive di caratterizzazioni ambientali di particolare pregio o interesse documentario.

- Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

destinazioni in contrasto: le attività produttive che siano giudicate nocive o moleste su parere del responsabile del servizio sentita la C.I.E., la A.S.L. competente e il Comando Prov.le dei VV.FF.

- Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- ampliamento (AM)
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza
- ristrutturazione urbanistica (RU)

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purché debitamente accatastati o autorizzati; in tali possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive e accessorie

- Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (Art. 10 – D.P.R. 380/2001)
- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. 380/2001)
- Strumenti urbanistici esecutivi per gli interventi di ristrutturazione urbanistica con riferimento all'Art. 28 delle N.T.A. per quanto attiene la dotazione di aree per servizi

- Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con l'eventuale incremento "una tantum" del 20% della superficie utile esistente (Sul), nel caso di interventi del tipo ristrutturazione edilizia e demolizione con ricostruzione nel rispetto dei seguenti parametri:

Uf: indice di utilizzazione fondiaria = 0.65 mq/mq

H-Hf: altezza massima	= 10,50 ml.
Rc: rapporto di copertura massimo	= 50%
Dc: distanza dai confini	= 5,00 ml.

E'ammessa la costruzione in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni confinanti, a distanze diverse mediante accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti.

Nei casi di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo per ristrutturazioni urbanistiche si applicano i seguenti parametri:

Ut: indice di utilizzazione territoriale	= 0,65 mq/mq.
Uf: indice di utilizzazione fondiaria	= 0,80 mq/mq.
H-Hf: altezza massima	= 10,50 ml.
Rc: rapporto di copertura massimo	= 50%
Parcheggi (pubblici o di uso pubblico)	=2,5 mq/ab.
Aree verde per il gioco e sport (pubblico o di uso pubblico)	=8,00 mq/ab.
D: distanza tra le costruzioni	=10,00 ml.
Dc: distanza dai confini	= 5,00 ml.

E'ammessa la costruzione in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni confinanti, a distanze diverse mediante accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti.

### **Art. 34 - Aree di completamento (AC)**

#### **- Definizione:**

Il P.R.G. individua quali aree di completamento ad uso prevalentemente residenziale le aree di norma non edificate, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi, dotate di urbanizzazione o agevolmente collegabili alle relative reti.

#### **- Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:**

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

destinazioni ammesse: artigianato non nocivo e molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

- Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale anche previa eventuale demolizione di costruzioni preesistenti;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza

- Modalità di intervento

- Permesso di costruire (Art. 10 – D.P.R. 380/2001)
- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. 380/2001)

- Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto:

Uf: indice di utilizzazione fondiaria massima	= 0,50 mq/mq
Rc: rapporto di copertura massimo	= 50%
H-Hf altezza massima fuori terra	= 10,50 ml.
Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml.
D: distanza tra le costruzioni	= 10,00 ml.
parcheggi privati	= 1 mq./10 mc. (*)

E'ammessa la costruzione in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni confinanti, a distanze diverse mediante accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti.

(\*) “nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione” (L. 24.03.1989 n. 122). La dotazione minima prescritta è, comunque, di mq. 12,00.

Nei casi di intervento mediante strumento urbanistico esecutivo, si applicano i seguenti parametri:

Ut: indice di utilizzazione territoriale	= 0,25 mq/mq
Uf: indice di utilizzazione fondiaria	= 0,35 mq/mq
H-Hf altezza massima fuori terra	= 10,50 ml.
Rc: rapporto di copertura massimo	= 50 %
D: distanza tra le costruzioni	= 10,00 ml.
Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml.
Parcheggio (pubblico o di uso pubblico)	= 2,50 mq/ab

Aree verdi per il gioco e sport (pubblico o di uso pubblico) = 8,00 mq/ab

E' ammessa la costruzione in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni confinanti, a distanze diverse mediante accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti.

- Sulla planimetrie in scala 1:2000 per ogni intervento è indicata la possibilità edificatoria mediante due parametri:

- il numero indicativo dei locali abitabili (stanze) calcolato sulla base di 40 mq/stanza;
- la superficie massima ammessa calcolata secondo le indicazioni di cui all'art. 5 delle presenti norme sulla base dei parametri indicati dal presente articolo.

In sede di rilascio di permesso a costruire nel rispetto dei parametri è da intendersi vincolante il dato di superficie riportato sulle planimetrie di piano.

#### - Prescrizioni particolari

Nelle aree di completamento (AC) localizzate in adiacenza ai NAF devono adottarsi tipologie e materiali costruttivi tradizionali.

In tali ambiti nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi devono applicarsi le seguenti prescrizioni:

- Materiali di rivestimento esterno: superfici in intonaco frattazzato tirato a cazzuola o spruzzato, mattoni a vista, pietra a vista
- Serramenti esterni in legno (naturale o pitturato) con persiane a palette o ante a doghe verticali sempre in legno
- Materiali di copertura in coppi di cotto o in tegole similari con pendenza delle falde tra il 30% e il 45% cornicioni di disegno tradizionale.
- Le tinteggiature dovranno essere autorizzate sulla base di campionature da depositarsi presso gli uffici tecnici comunali a seguito di progetto colore.

Disposizione specifica (Comune di Mezzana) per l'area sita in località Montaldo.

Per l'area di completamento contraddistinta dall'asterisco sull'elaborato MMp - scala 1:2000, si prescrive che l'utilizzo della volumetria dovrà avvenire tramite la costruzione di un edificio ad un solo piano fuori terra dal piano di campagna (si intende per piano di campagna l'estradosso della soletta dell'attuale locale adibito a autorimessa); la facciata rivolta verso strada a valle (ovest) potrà essere costruita in allineamento all'autorimessa esistente.

#### **Art. 35 – Aree di espansione (AE)**

- Definizione:

Il P.R.G. individua come aree per usi residenziali di nuova previsione di nuovo impianto, quelle aree non edificate esterne al tessuto edificato o ai margini di esso, anche non ancora completamente dotate di opere di urbanizzazione, ma con la previsione di loro completa realizzazione ai sensi di legge.

- Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

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

destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

- Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori

- Modalità di intervento

- Permesso di costruire (Art. 10 – D.P.R. 380/2001)

- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. 380/2001)

- Strumenti urbanistici esecutivi con riferimento all'Art. 25 delle N.T.A. per quanto attiene la dotazione di aree per servizi.

- Parametri:

Uf: indice di utilizzazione fondiaria massima	= 0,35 mq/mq
Rc: rapporto di copertura massimo	= 40%
H-Hf: altezza massima fuori terra	= 10,50 ml.
D: distanza tra le costruzioni	= 10,00 ml.
Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml.
parcheggi privati	= 1 mq./10 mc. (*)

E' ammessa la costruzione in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni confinanti, a distanze diverse mediante accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti.

(\*) "nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni

dieci metri cubi di costruzione” (L. 24.03.1989 n. 122). La dotazione minima prescritta è, comunque, di mq. 12,00.

Nei casi di intervento mediante strumento urbanistico esecutivo, si applicano i seguenti parametri:

- tipologia uni-bifamiliare isolata, abbinata (od a schiera) ad 1 o 2 piani abitabili (P.E.C.):

Ut: indice di utilizzazione territoriale massimo	= 0,25 mq/mq
Uf: indice di utilizzazione fondiaria	= 0,35 mq/mq
Re: rapporto di copertura massimo	= 50 %
D: distanza tra le costruzioni	= 10,00 ml.
Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml.
H-Hf: altezza massima	= 8,50 ml.
parcheggi privati	= 1 mq/10 mc (**)

(\*\*) “nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione” (L. 24.03.1989 n. 122). La dotazione minima consentita è, comunque, di mq. 8,00.

In carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile

- tipologia plurifamiliare a (3) più piani abitabili (P.E.E.P.):

Ut: indice di utilizzazione territoriale massimo	= 0,65 mq/mq
Uf: indice di utilizzazione fondiaria massimo	= 0,80 mq/mq
Re: rapporto di copertura massimo	= 45 %
H-Hf: altezza massima	= 10,50 ml.
parcheggi privati	= 1 mq/10 mc (**)

(\*\*) “nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse, debbono essere riservati appositi spazi per parcheggi in misura non inferiore ad un metro quadrato per ogni dieci metri cubi di costruzione” (L. 24.03.1989 n. 122). La dotazione minima consentita è, comunque, di mq. 8,00.

La superficie scoperta dovrà essere piantumata per almeno il 40% con alberi di alto fusto

- Sulla planimetrie in scala 1:2000 per ogni intervento è indicata la possibilità edificatoria mediante due parametri:

il numero indicativo dei locali abitabili (stanze) calcolato sulla base di 40 mq/stanza;

la superficie massima calcolata secondo le indicazioni di cui all'art. 5 delle presenti norme sulla base dei parametri indicati dal presente articolo

In sede di rilascio di permesso a costruire nel rispetto dei parametri è da intendersi vincolante il dato di superficie riportato sulle planimetrie di piano

## **CAPO II° - USI PRODUTTIVI**

### **Art. 36 - Aree per usi industriali ed artigianali esistenti (IPC)**

Sono le aree con impianti produttivi esistenti e confermati.

- Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive nè moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;

- destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive, quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, autoconcessionari, residenza per titolari o custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima di due alloggi ogni unità locale e nelle dimensioni più avanti specificate

- destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie. Per le attività esistenti, riscontrate nocive o moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, si richiederà tramite apposita ordinanza del responsabile del servizio, ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività o molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° sub e) della L.R. 56/77;

- Tipi di intervento ammessi:



- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- ristrutturazione edilizia
- ampliamento (AM)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva o terziaria, purchè funzionali ad attività già esistenti

Le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) , saranno soggette unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria

- Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (Art. 10-D.P.R. 380/2001)
- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. 380/2001)

- Parametri:

Rc: rapporto di copertura massimo	= 66% di Sf
H-Hf: altezza massima degli edifici	= 12,00 ml. salvo altezze maggiori o correnti per parti tecnologicamente indispensabili.
Dc: distanza minima dai confini	= 6,00 ml. (*)

(\*) E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni, mediante accordo scritto fra le parti confinanti e registrato

E' ammessa la realizzazione di unità residenziale per il proprietario, o il custode, o il personale che per particolari esigenze del ciclo produttivo debba risiedere vicino agli impianti; le unità residenziali non potranno superare il numero di 2 per ogni azienda, dovranno essere contenute nel 30% della superficie di calpestio dell'insediamento con un massimo di 300 mq complessivi e da computarsi nel 66% di copertura massima ammissibile.

**Art. 37 - Aree per usi industriali ed artigianali di nuova previsione di completamento e di nuovo impianto (NIP)**

Sono le aree destinate ai nuovi impianti produttivi; le destinazioni d'uso sono quelle contemplate all' Art. 36 precedente.

- Tipi d'intervento ammessi:

- nuova costruzione

- Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (Art. 10 – D.P.R. 380/2001)

- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. 380/2001)

- Strumento urbanistico esecutivo con riferimento all'Art. 28 delle N.T.A. per quanto attiene la dotazione di aree per servizi

- Parametri:

Rc : rapporto di copertura massimo = 50% di SF

H-Hf: altezza massima degli edifici = 12,00 ml salvo altezze maggiori occorrenti per parti tecnologicamente indispensabili

Dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml. (\*)

(\*) E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni, mediante accordo scritto fra le parti confinanti e registrato

E' ammessa la realizzazione di unità residenziale per il proprietario, o il custode, o il personale che per particolari esigenze del ciclo produttivo debba risiedere vicino agli impianti; le unità residenziali non potranno superare il numero di 2 per ogni azienda, dovranno essere contenute nel 30% della superficie di calpestio dell'insediamento con un massimo di 300 mq. e da computarsi nel 50% di copertura massima ammissibile.

Per quanto riguarda l'area soggetta a P.I.P. in prossimità della frazione Gabella superiore del Comune di Curino, l'edificazione dovrà essere limitata alla sola porzione compresa tra la strada provinciale ed il Rio. Inoltre si rende opportuna lungo la viabilità provinciale, una alberatura a schermo dell'edificazione avvenenda.

L'area per nuovi impianti produttivi compresa nella zona di concessione mineraria in Comune di Curino, è ad uso esclusivo dell'attività mineraria.

### **CAPO III – USI COMMERCIALI, TERZIARI E DIREZIONALI**

#### **Art. 38 - Aree per usi terziari e commerciali esistenti (ICE)**

- Definizione:

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

- Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: impianti per attività commerciali, esercizi pubblici, ristoranti, attività artigianali di servizio non nocive ne moleste che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, tappezzeri, ecc.); uffici collegati alle attività, sedi di istituti di credito, imprese di assicurazioni, imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attrezzature e servizi sociali per gli addetti;

- destinazioni ammesse: le residenze attualmente esistenti da assoggettare ad interventi di manutenzione straordinaria, nonché quelle ricavabili mediante riuso di unità dismesse da almeno un anno dalla precedente attività previa predisposizione di Strumento Urbanistico Esecutivo.

- destinazioni in contrasto: qualsiasi altra attività non compresa nei paragrafi precedenti del presente articolo.

- Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)

- manutenzione straordinaria (MS)

- ristrutturazione edilizia

- ampliamento (AM)

- demolizione con ricostruzione (DR)

- nuova costruzione di fabbricati funzionali ad attività già esistenti

Le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) saranno soggette unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria.

- Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (Art. 10 – D.P.R. 380/2001)

- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. .380/2001)

- Parametri:

Rc : rapporto di copertura massimo = 66% di SF  
H-Hf : altezza massima degli edifici = 10,50 ml. salvo altezze maggiori adiacenti, o per  
parti tecnologicamente indispensabili  
Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. (\*)

(\*) E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni, mediante accordo scritto fra le parti e registrato

E' ammessa la realizzazione di unità residenziali per il proprietario, o il custode, o il personale che per particolari esigenze del ciclo produttivo debba risiedere vicino agli impianti; l'unità residenziale dovrà essere contenuta entro 150 mq di superficie utile (Sa).

L'unità residenziale potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali di almeno mq. 200 di superficie utile destinata all'attività commerciale, terziaria o direzionale.

standards urbanistici = Art. 25 delle presenti N.T.A.

**Art. 39 - Aree per usi commerciali, terziari e direzionali di nuova previsione (NIC)**

- Definizione:

Sono le aree destinate ai nuovi insediamenti commerciali, terziari e direzionali; le destinazioni d'uso sono quelle contemplate all'Art. 38 precedente.

- Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione

- Modalità di intervento:

- Strumento urbanistico esecutivo con riferimento all'Art. 25 delle N.T.A. per quanto attiene la dotazione di aree per servizi.

- Parametri:

Rc : rapporto di copertura massimo = 50% di SF  
H-Hf: altezza massima degli edifici = 10,50 ml. salvo altezze maggiori se occorrenti per

parti tecnologicamente indispensabili

Dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. (\*)

(\*) E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni, mediante accordo scritto fra le parti confinanti e registrato

E' ammessa la realizzazione di unità residenziali per il proprietario, o il custode, o il personale che per particolari esigenze del ciclo produttivo debba risiedere vicino agli impianti; l'unità residenziale dovrà essere contenuta entro 150 mq di superficie utile (Sa).

L'unità residenziale potrà essere realizzata solo nel caso di unità locali di almeno mq. 200 di superficie utile destinata all'attività commerciale, terziaria o direzionale.

standards urbanistici = Art. 25 N.T.A.

### **39.1 - Norme per gli insediamenti commerciali.**

I Comuni della Sub Area F (Crosa, Curino, Mezzana Mortigliengo e Strona) sono compresi fra i comuni minori della rete secondaria della Provincia di Biella.

Ai sensi della Deliberazione C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006 che modifica la Deliberazione C.R. n. 563-13414, di seguito indicata come "criteri generali", lo strumento urbanistico, riconosce le zone di insediamento commerciale A1 e risultano perimetrare nella allegata tavola di disegno.

L'addensamento storico rilevante A1 corrisponde di massima a Nuclei di Antica Formazione e ricomprende tutti gli edifici aventi affaccio sulle vie o sulle piazze comprese nel perimetro dello stesso sulla base della individuazione cartografica di cui alle allegate tavola di disegno.

Nelle aree urbanistiche che non rientrano nella cartografia precedente e nelle quali il PRGC ammette la destinazione d'uso "commercio al dettaglio" è possibile l'insediamento dei soli negozi di vicinato (superficie di vendita sino a 150 mq.).

Le strutture distributive per la vendita al dettaglio sono classificate sulla base della seguente tabella in conformità alle prescrizioni dell'art. 8 dell'allegato A della D.C.R. 24.03.2006 n. 59-10831

#### **Tabella A – Classificazione della tipologia delle strutture distributive**

**ESERCIZI DI VICINATO:**

esercizi commerciali con superfici di vendita non superiore a mq. 150

**MEDIE STRUTTURE DI VENDITA:**

offerta alimentare e/o mista:

M-SAM1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 250 (comuni con popolazione fino ai 10.000 abitanti)

M-SAM2: superficie di vendita da mq. 251 a mq. 900 (comuni con popolazione fino ai 10.000 abitanti)

M-SAM3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500 (comuni con popolazione fino ai 10.000 ab.)

offerta extra-alimentare:

M-SE1: superficie di vendita da mq. 151 a mq. 400 (comuni con popolazione fino ai 10.000 abitanti)

M-SE3: superficie di vendita da mq. 901 a mq. 1.500 (comuni con popolazione fino ai 10.000 abitanti)

Per gli esercizi di vicinato non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogni di posti parcheggio come riportate nella Tabella di cui all'art. 25 della D.C.R. 24.03.2006 n. 49-10831

In conformità a quanto stabilito dall'art. 23 della D.C.R. 24.03.2006 n. 49-10831, le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e ss.mm. e ii.

Pertanto vanno rispettate tutte le normative previste all'art. 32 delle presenti norme finalizzate al rispetto dei beni culturali ed ambientali.

*Relativamente ai Comuni di Crosa, Curino e Strona in ragione che non è stata lasciata la possibilità di riconoscere localizzazioni commerciali LI in fase d'istanza di autorizzazione commerciale, in tutte le porzioni del centro urbano e/o centro abitato, come definiti dall'art. 11 comma 8bis della D.C.R: n. 59-10831 del 24/03/2006 non comprese in addensamenti e localizzazioni riconosciuti, la destinazione d'uso commercio al dettaglio può essere consentita limitatamente agli esercizi di vicinato. Di contro, per il Comune di Mezzana Mortigliengo, la fattibilità di acconsentire la destinazione d'uso "commercio al dettaglio limitatamente agli esercizi di vicinato" può non operare in quanto nella D.C.C. dei criteri è stata lasciata la possibilità di riconoscere localizzazioni LI in fase di autorizzazione comunale*

#### **Art. 40 – Aree per impianti turistici di tipo alberghiero esistenti (ITA) o di nuovo impianto (NITA)**

- Definizione

Sono le aree per gli impianti turistici di tipo alberghiero esistenti o di nuovo impianto individuate nelle planimetrie di P.R.G.. Non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

- Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- Destinazioni proprie: alberghi, pensioni, locande, motels, case-albergo, colonie e tutti gli immobili ove viene offerto un servizio turistico di ospitalità temporanea.

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

- Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- ristrutturazione (RE)
- ampliamento (AM)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- nuova costruzione di fabbricati funzionali ad attività già esistenti, o di nuovo impianto

- Modalità di intervento:

- Permesso di costruire (Art. 10 – D.P.R. 380/2001)
- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. 380/2001)
- Strumento urbanistico esecutivo nei casi di demolizione con ricostruzione (DR)

- Parametri:

Uf indice di utilizzazione fondiaria massimo	= 0,65 mq/mq
H Hf: altezza massima	= 10,50 ml. o pari all'esistente
Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml. (*)

(\*) E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni, mediante accordo scritto fra le parti confinanti e registrato

In caso di ricostruzione se l'area asservita ricade nei N.A.F. valgono le distanze preesistenti.

**Art. 41 – Impianti turistici di tipo extra alberghiero (ITEA)**

Per i campeggi ed i villaggi turistici la normativa è quella dettata dalla L.R. 31.8.1979 n. 54, che fissa i tipi, le funzioni, gli spazi; la modalità d'intervento è il Piano Esecutivo Convenzionato (PEC), con i seguenti parametri:

Rc : rapporto di copertura massimo	= 10%
H Hf: altezza massima	= 6,50 ml. con un massimo di due piani fuori terra
Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml.
D: distanza minima tra gli edifici	= 10,00 ml.

In dette aree l'edificazione di norma dovrà avvenire sulle aree non boscate anche se queste ultime concorrono nei computi relativi ai parametri urbanistici ed edilizi

#### **Art. 42 – Impianti per il tempo libero (IPTL)**

##### **- Definizione**

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

##### **- Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:**

- Destinazioni proprie: costruzioni e attrezzature strettamente attinenti all'esercizio degli impianti sopra definiti.
- Destinazioni ammesse: le abitazioni, limitatamente a quelle per il custode e per il gestore, locali di ristoro, servizi igienici e gestionali, comprese attività agricole collaterali.
- Destinazioni in contrasto: ogni altra destinazione non prevista dai due punti precedenti.

##### **- Tipi di intervento ammessi:**

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse

##### **- Modalità di intervento:**

- Permesso di costruire (Art. 10 – D.P.R. 380/2001)
- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. 380/2001)



- Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (PEC) Art. 43 L.R. 56/77 negli altri tipi di intervento.

- Parametri:

- Nel caso di interventi di nuova costruzione:

Uf: indice di utilizzazione fondiaria massimo	= 0,15 mq/mq
Q :rapporto massimo di copertura	= 25%
H Hf: altezza massima	= 7,50 ml.
Dc: distanza minima dai confini	= pari all'altezza dell'edificio, con minimo di ml. 6,00

- La superficie lorda utile dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 150 mq cadauna

Il campo da golf previsto per il Comune di Curino potrà prevedere una struttura club house avente una superficie utile lorda max di mq. 1.000.= localizzata ove indicativamente previsto nella tavola di PRG n CU p1/3. Analogamente è prevista indicativamente un'area a parcheggio. E' prescritta la redazione di un Piano Esecutivo Convenzionato per tutta l'area destinata a golf; nei piani di dettaglio dovranno essere puntualmente previste le aree a parcheggio e la club house.

*La redazione del PEC dovrà essere corredata da una specificazione atta a "legare" la realizzazione della "club house" a quella degli impianti per il Golf.*

**Art. 43 - Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo (ASP)**

- Definizione:

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

- Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: quelle di cui al punto precedente, comprendendo tutte le attività specifiche di cui si compone ciascuna destinazione;

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

- Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC1) (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- ampliamento (AM)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- nuove costruzioni (NC) attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse nel rispetto dei parametri successivi

- Modalità di intervento

- Permesso di costruire (Art. 10 – D.P.R. 380/2001)
- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. 380/2001)

- Parametri:

- Per le attrezzature assimilabili a quelle pubbliche valgono le prescrizioni funzionali e gli standards previsti dalle leggi e decreti in materia, con i parametri di cui all'art. 25 comma 3' delle presenti N.T.A..

Per i restanti interventi si applicano i seguenti parametri:

Rc : rapporto di copertura massimo	= 50%
H Hf: altezza massima	= 10,50 ml. salvo altezze maggiori se occorrenti per parti tecnologicamente indispensabili
Dc: distanza minima dai confini	= 5,00 ml. (*)
D: distanza minima tra gli edifici	= 10,00 ml.

(\*) E' ammessa la costruzione a confine in aderenza a edifici preesistenti o, laddove non esistano costruzioni, mediante accordo scritto fra le parti confinanti e registrato

## **CAPO IV° - AREE PER USI AGRICOLI**

### **Art. 44 – Nuclei rurali, cascine, attrezzature e impianti agricoli**

- Definizione

Sono le aree destinate all'esercizio delle attività agricole, sia a scopo produttivo sia a scopo di conservazione del sistema idrogeologico ed ecologico; esse comprendono:

- a) terreni incolti produttivi e sterili (E1)
- b) terreni boscati o di rimboschimento (E2)
- c) terreni a seminativo, a prato e a prato arborato (E3)
- d) terreni a colture orticole, floricole o legnose specializzate (E4)

- Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e per gli inerenti macchinari ed impianti, per il ricovero del bestiame;
- destinazioni ammesse: la residenza rurale ed agrituristica.

- Tipi di intervento :

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC1) (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- nuova costruzione di abitazioni rurali (NC)
- nuove costruzioni di fabbricati a servizio dell'attività agricola (NCp)
- nuove costruzioni accessorie (NCa)

- Modalità di intervento

- Permesso di costruire (Art. 10 – D.P.R. 380/2001)
- Denuncia di inizio attività (Art. 22 – D.P.R. 380/2001)

- Parametri:

- Per gli edifici destinati alle attività agricole:

H -Hf : altezza massima = 8,00 mt. o pari a maggiori altezze  
preesistenti, salvo eccedenze per manufatti  
tecnologici

- Per le abitazioni rurali:

Uf: indice di utilizzazione fondiaria massima =  
per le aree di tipo a) 0,003 mq/mq  
per le aree di tipo b) 0,003 mq/mq

	per le aree di tipo c) 0,006 mq/mq
	per le aree di tipo d)
	per le colture legnose 0,01 mq/mq
	per le colture orticole e floricole 0,016 mq/mq
H Hf: altezza massima	= 7,00 ml (salvo eccedenze per manufatti tecnologici)
Q :rapporto di copertura massimo	= 1/3 dell'area oggetto di intervento
Dc: distanza minima dai confini	= 5 ml.

- Disposizioni particolari:

Nelle aree agricole sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano; sono inoltre consentite le costruzioni accessorie (NCa) di cui all'art. 23.

La superficie utile lorda edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti, per il calcolo della superficie utile lorda è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza dal centro aziendale di Km. 5, con un limite per la cubatura Sul residenziale di mq 500.

Gli indici di cui i parametri precedenti possono essere riferiti sia alla coltura in atto, sia alle colture in progetto.

Per quanto non esplicitamente enunciato nelle presenti N.A., vale quanto prescritto dall'Art. 25 della L.R. 56/1977.

Per quanto riguarda le costruzioni accessorie, queste saranno possibili con franchigia e asservimento mediante atto di pertinenzialità al fabbricato principale.

**Art. 45 – Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo ed abbandonati**

- Definizione

E' il patrimonio edilizio preesistente, collocato in aree agricole e abbandonato, di cui il P.R.G. prevede il riuso; sono individuati i seguenti casi:

a) edifici rurali abbandonati ma riutilizzabili senza cambiamento di destinazione d'uso:

la destinazione d'uso è confermata, purchè si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. autorizzati e/o accatastati.

b) edifici rurali abbandonati ma riutilizzabili con il cambiamento di destinazione d'uso:

possono essere trasformati per usi residenziali nonché per attività ricettive e ricreative private, sedi associate autorizzate e attività produttive non ammesse all'interno dei nuclei abitati purchè rispettino le distanze di legge.

Sugli edifici di cui sopra alle voci a/b sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC1) e (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE)

- Disposizioni particolari:

- Nel caso di edifici diroccati è ammesso il recupero secondo l'ingombro planimetrico rilevabile in sito.
- In ogni caso il recupero dovrà avvenire con la ripetizione delle forme e l'impiego dei materiali originari.
- Per il manto di copertura è da preferirsi il reimpiego di coppi o lose, mentre nei casi di impossibilità di reimpiego saranno da usarsi tegole in cemento grigio scuro
- Non sono ammesse recinzioni ad eccezione di quelle preesistenti assoggettabili ad interventi di MO e MS.

## **CAPO V – ALTRI USI**

### **Art. 46 - Aree in concessione mineraria**

Nel territorio comunale di Curino esistono aree in concessione mineraria, con attività di cava diffusa, soggette a concessione statale; per esse vale la normativa specifica di cui alla Legge 29.7.1927 n. 1443, e alle Leggi Regionali n. 69 del 22.11.78 e n. 57 del 4.9.79 e n.44 del 2000.

*Ogni nuovo intervento edificatorio assoggettato a S:U.E. ovvero a P. di C., previsto con la Variante di Revisione n. 3 del P.R.G.CM, dovrà necessariamente essere preceduto da una specifica valutazione atta ad assicurare il corretto inserimento dell'intervento nei confronti dell'intorno ai fini del debito rispetto delle disposizioni in materia acustica di cui alla L.R. 26/10/1995 n. 447 ed alla L.R. 20/10/2000 n. 52*

## **TITOLO V° - VINCOLI**

*Si intendono richiamate tutte le prescrizioni degli elaborati geologici e geologico-tecnici allegati alla Variante al P.R.G.CM.*

### **Art. 47 - Generalità**

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

Per quanto riguarda i vincoli di inedificabilità di natura geologica derivanti dalla carta di sintesi che definisce le classi di idoneità all'utilizzo urbanistico, sono stati puntualmente rispettati per la definizione delle aree di nuova edificazione.

*Coerentemente con le prescrizioni di carattere generale di cui alla C.P.G.R. 7/LAP/'96*

- la copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;*
- 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; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;*
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari;*
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi".*

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

### **Art. 48 - Vincoli di natura idrogeologica**

Si ricorda che per qualsiasi intervento che incida sul territorio, non solamente di edificazione, occorre fare riferimento alla normativa dettata dal D.M. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", in particolare per quanto riguarda la relazione geotecnica (che deve sempre

far parte degli atti progettuali) e la relazione geologica (prescritta per manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei, stabilità dei pendii e dei fronti di scavo, opere su grandi aree, discariche, emungimenti da falde idriche, consolidamento dei terreni, ancoraggi, oltre che per tutti gli interventi in aree soggette a vincoli particolari come quello idrogeologico).

Al vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267 sono assoggettate ampie porzioni del territorio. Nelle aree soggette a tale vincolo ogni intervento di modificazione del suolo è regolamentato dalla L.R. 9.8.1989 n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico".

Per gli interventi previsti in prossimità di acque demaniali dovranno essere seguiti i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25.7.1904 n. 523), in particolare quanto indicato dall'art. 96 lettera f. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua.

#### **Art. 48/1 – Idoneità all'utilizzo urbanistico – carta di sintesi**

Sulla base delle indagini geologiche e degli studi idraulici, è stata elaborata la carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica secondo le indicazioni della CIRCOLARE PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE N. 7/LAP DEL 6.5.1996 "L. R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" e della NOTA TECNICA ESPLICATIVA del dicembre 1999.

Il territorio è stato suddiviso nei seguenti raggruppamenti (facenti capo a due classi di utilizzazione), caratterizzati da differenti condizioni geomorfologiche ed ai quali corrisponde una diversa normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica:

#### **CLASSE II – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA**

Si tratta di aree potenzialmente assoggettabili a condizioni di moderata pericolosità. L'utilizzatore urbanistico può avvenire con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici sulla base di un'analisi geologica puntuale. In genere sono settori del territorio con acclività media e/o con morfologia varia in breve spazio; talvolta la limitazione è data dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche mediocri o scadenti.

Sono inoltre comprese aree assoggettabili ad una bassa probabilità di inondazione, con possibili fenomeni caratterizzati da tiranti idrici modesti e bassa energia.

In queste aree è necessario che il progetto di intervento sia basato su di un'indagine geologica attuata secondo le indicazioni del D. M. 11.3.1988.



### **CLASSE III – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA**

In questa classe ricadono le aree che sono soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica ed ove il rischio può accrescersi con l'urbanizzazione. A secondo delle condizioni di edificazione e del grado di intensità dei fenomeni, la classe è articolata nei gruppi:

#### **CLASSE III A**

##### **AREE NON EDIFICATE O CON EDIFICAZIONE ISOLATA – FASCE LUNGO I CORSI D'ACQUA**

La limitazione è dovuta alla presenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

- aree interessate da fenomeni di dissesto;
- pendii molto acclivi con condizioni predisponenti ad instabilità;
- aree soggette al rischio di caduta di massi o di colate di fango;
- aree con emergenze idriche diffuse e ristagni;
- aree soggette ad azione idrica;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono possibili solo interventi che non aumentino il carico antropico. Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Per quanto riguarda le aree, specificatamente perimetrate, ove si hanno fenomeni di dissesto o condizioni di rischio, sono in esse esclusivamente consentite:

- nelle aree di frana attiva (Fa):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;

- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

*Nelle aree Fq (frane quiescenti) vale quanto previsto all'art. 9 - comma 3- delle N. di A. del PAI, mentre nelle aree EbA valgono i disposti dell'art. 9 – comma 6 – delle N. di A. del PAI (ove maggiormente restrittivi rispetto alla normativa di Piano)*

- nelle aree interessabili da dissesti torrentizi con pericolosità molto elevata (EeA):

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue;

### **CLASSE III B – AREE EDIFICATE**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio, in genere dati da potenziali fenomeni di esondazione, sono tali da richiedere interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In queste aree edificate 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. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato negli artt. 29 e 31 della L. R. 56/1977.

### **SOTTOCLASSE III B 3**

Aree che sono assoggettabili ad alta probabilità di inondazione con tiranti idrici non ingenti. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, della valutazione puntuale delle caratteristiche geomorfologiche dell'area saranno possibili anche interventi, ad eccezione di piani interrati o seminterrati, che determinano un modesto aumento del carico antropico.

### **SOTTOCLASSE III B 2**

Aree che sono assoggettabili a moderata probabilità di inondazione, con tiranti idrici modesti e bassa energia. In assenza di interventi di riassetto e sistemazione idraulica, ma a seguito di valutazione puntuale delle caratteristiche geomorfologiche dell'area mediante adeguate indagini e prescrizioni per la mitigazione del rischio, saranno consentiti gli interventi che non determinano aumento del carico antropico con il divieto di realizzare piani interrati o seminterrati.

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica saranno possibili anche interventi di nuova edificazione, ad eccezione di piani interrati o seminterrati.

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

### **Art. 49 – Aree private di valore ambientale e paesaggistico (V4)**

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le nuove recinzioni e ogni nuovo altro manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) ed il restauro e risanamento conservativo (RC).

Muri di contenimento e recinzioni sono assoggettati a MO e MS

### **Art. 50 – Parchi privati di valore ambientale (V5)**

Nell'ambito delle aree così classificate sono ammessi gli interventi di cui al precedente Art. 33 delle aree edificate residenziali, mentre per le alberature esistenti è fatto divieto di procedere

all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 12 e dell'Art. 15 della L.R. 4.9.79 n. 57 e previo impegno di sostituzione delle alberature abbattute con analoghe essenze.

#### **Art. 51 – Edifici e manufatti di valore culturale e ambientale**

Gli edifici dotati di valore documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati in quanto beni culturali ed ambientali di cui all'Art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui al D. Lgs 22/01/04 n. 2, possono essere oggetto solo di restauro rigoroso (RC1) subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di competenza.

### **CAPO III° - VINCOLI LEGALI**

#### **Art. 52 – Fascia di rispetto degli impianti urbani**

- Per una profondità desumibile dalle tavole di Piano, richiamando i disposti dell'art. 27 comma 5 della L.R. 56/77 :

- non sono ammesse nuove costruzioni nè ampliamenti di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e di ristrutturazione edilizia di tipo RE1 senza l'aumento di volume delle costruzioni esistenti oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dei parametri urbanistici ed edilizi.

#### **Art. 53 - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali**

- Per una profondità desumibile dalle tavole di Piano, e, ove non espressamente indicato, dalle norme del D.L. 30.04.1992 n. 285 gli interventi su edifici rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria manutenzione (MO), straordinaria manutenzione (MS), di restauro conservativo (RC), nonché di ristrutturazione edilizia (RE1) Agli edifici rurali ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto, sono consentiti ampliamenti non superiori al 20% del volume esistente, purchè tali interventi avvengano sul lato del fabbricato opposto a quello stradale.

- Sono ammessi altresì i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabine, pensiline), a distanza tra i medesimi non inferiore a ml. 250 e da ogni area residenziale almeno ml. 150 e secondo i disposti di cui al D.L. 30.4.92 n. 285 e al D.P.R. 26.4.93 n. 147

- Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si precisa che lungo le strade statali e provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio del permesso a costruire per gli eventuali interventi ammessi, il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

**Art. 54 - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.**

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso a costruire.

**Art. 55 - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua**

- Si richiamano il Testo unico sulle acque R.D. 25/7/1904 n. 523 e le norme di cui all'art. 29 della L.R. n. 56/77, la cui validità va intesa anche per i corsi d'acqua per i quali la fascia non è stata graficamente precisata nella planimetria dei vincoli idrogeologici. I disposti del R.D. 25/07/1904 n. 523 sono di natura cogente ed inderogabile per tutti i corsi d'acqua.

Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione.

Per gli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto, si richiama quanto previsto al 1° comma dell'Art. 53; inoltre tutti gli interventi compresi quelli su edifici esistenti (comprese le demolizioni) ricadenti nella fascia di 10 mt. dal corso d'acqua, devono essere compatibili con le disposizioni del R.D. 25/07/1904 e comunque accordati con autorizzazione idraulica.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate con attraversamento di ampiezza tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurate a monte dell'opera.

Non sono ammesse occlusioni anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.

I disposti del R.D. 25/07/1904 devono considerarsi validi anche per i tratti tombinati

In caso di intervento ai sensi dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAI, i tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni, di deflusso a cielo libero.

#### **Art. 56 – Fascia di rispetto di pozzi, sorgenti e captazioni dell'acquedotto**

Nelle aree circostanti tali impianti devono essere rispettati i contenuti del D.P.R. 24.05.1988 n. 236 e ss.mm. e ii.

All'interno dell'area di salvaguardia desumibile dalle tavole di Piano ( $r = \text{ml. } 200$  dalla sorgente):

- è vietato l'insediamento di nuove attività produttive ed artigianali; per quanto riguarda le attività esistenti sono consentiti esclusivamente interventi di ordinaria manutenzione e ciò al fine di ridurre il potenziale carico inquinante;
- è vietato l'insediamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati; per i fabbricati esistenti, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizia di legge, sono consentiti solo gli interventi edilizi di ordinaria e straordinaria manutenzione fermi restando i divieti di cui all'art. 21, comma 5, del D. Lgs. 152/99 e ss.mm. e ii.;
- devono essere adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria; le soluzioni tecniche adottate, dovranno essere comunicate all'A.R.P.A. territorialmente competente;
- le attività agricole sono ammesse esclusivamente nel pieno rispetto delle condizioni stabilite alle lettere c), n), del comma 5 dell'art. 21 del D. Lgs. n. 152/99 ed in ogni caso, in conformità del Codice di Buona Pratica Agricola approvato con il D.M. 19/04/1999. In tal caso il conduttore del fondo dovrà comunicare al dipartimento dell'Arpa competente per territorio ed al Comune interessato il programma della attività agrarie che intende attuare;
- qualunque intervento che non rientri fra quelli espressamente vietati dall'art. 21 del D. Lgs. n. 152/99 e ss.mm. e ii., dovrà essere soggetto al preventivo nulla osta del dipartimento dell'A.R.P.A. e del dipartimento di prevenzione dell'ASL territorialmente competenti.

## **TITOLO VI° - ATTUAZIONE DEL PIANO**

### **Art. 57 – Generalità**

Per i comuni non esonerati ai sensi del 1° comma dell'Art. 6 della L. 25.3.1982 n. 94 e per quelli che volontariamente intendono farne uso, il P.R.G. si attua per mezzo di programmi pluriennali di attuazione (di cui al successivo Art. 58) che coordinano gli interventi strutturali ed infrastrutturali pubblici e privati definendo, anche in relazione alle leggi vigenti nazionali e regionali, quali interventi sono ammessi in forma diretta (intervento edilizio diretto) e quali interventi sono da comprendere in strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è condizione necessaria per l'intervento.

Per tutti gli altri comuni il P.R.G. si attua prevalentemente mediante interventi pubblici e privati di tipo diretto, salvo i casi per i quali le planimetrie del P.R.G. indicano il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo (di cui al successivo Art. 60 con l'avvertenza che il Comune può in ogni momento decidere la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo in ogni parte del territorio comunale, od approvarne la formazione di libera iniziativa).

Le modalità di intervento specifiche per ciascuna area di piano sono contemplate negli articoli relativi a ciascun uso del suolo, nel Titolo IV precedente.

## **CAPO I° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI DI P.R.G.**

### **Art. 58 – INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO E STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)**

Il P.R.G., ove non diversamente specificato, si attua con intervento edilizio diretto secondo le modalità previste dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia D.P.R. 06/06/2001 n. 380.

Laddove indicato nelle tavole grafiche del P.R.G., ovvero ove previsto in sede di P.P.A., gli interventi si attuano a seguito della approvazione di strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.). Le delimitazioni delle porzioni di territorio da assoggettare alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, possono subire lievi modificazioni e possono essere

eseguite per comparti (purchè inquadrate in una ordinata e razionale organizzazione del territorio interessato).

Gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) previsti dal P.R.G. sono:

- Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39 e 40 della Legge Regionale 56/77;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 167/1962 e secondo l'art. 2 della L.R. 10/1977 e l'art. 41 della L.R. 56/77;
- Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 42 della L.R. 56/77.
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della Legge Regionale 56/1977;
- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della Legge Regionale 56/1977;
- Piano di recupero (P. di R.) ai sensi e con i contenuti di cui agli artt. 27, 28, 30 della Legge 457/1978 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della Legge Regionale 56/1977.

Le indicazioni del P.R.G. relative alle opere assoggettate a S.U.E. sono prescrittive per quanto riguarda i valori dimensionali ed i parametri, mentre sono indicative per quanto riguarda la localizzazione delle aree per gli standards e delle aree per la viabilità.

Ai sensi dell'art. 9 ultimo comma del D.M. 2.4.68 n. 1444, in sede di strumento urbanistico esecutivo con previsioni planivolumetriche sono ammesse distanze inferiori tra i fabbricati rispetto a quelle indicate per ogni singola classificazione d'uso.

In sede di attuazione del P.R.G. il Comune può procedere con propria deliberazione alla individuazione di comparti ai sensi e con gli effetti di cui all'art. 46 della L.R. 56/1977

#### **Art. 59 – Programma pluriennale di attuazione PPA**

Il programma Pluriennale di attuazione (PPA) definisce, per periodi da tre a cinque anni, gli interventi pubblici e privati previsti dal P.R.G. secondo quanto previsto agli Artt. 33, 34, 35, 36 e 37 della L.R. 56/1977 e ss.mm..

#### **Art. 60 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata**



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

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

- sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggi non inferiori a mq. 1 ogni 20 mc di edificazione;
- impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a fare fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati in aree agricole di modesta entità, ed in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla sub-irrigazione con due reti separate di acqua bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10/05/1976 n° 319
- impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
- impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

Novembre 2007