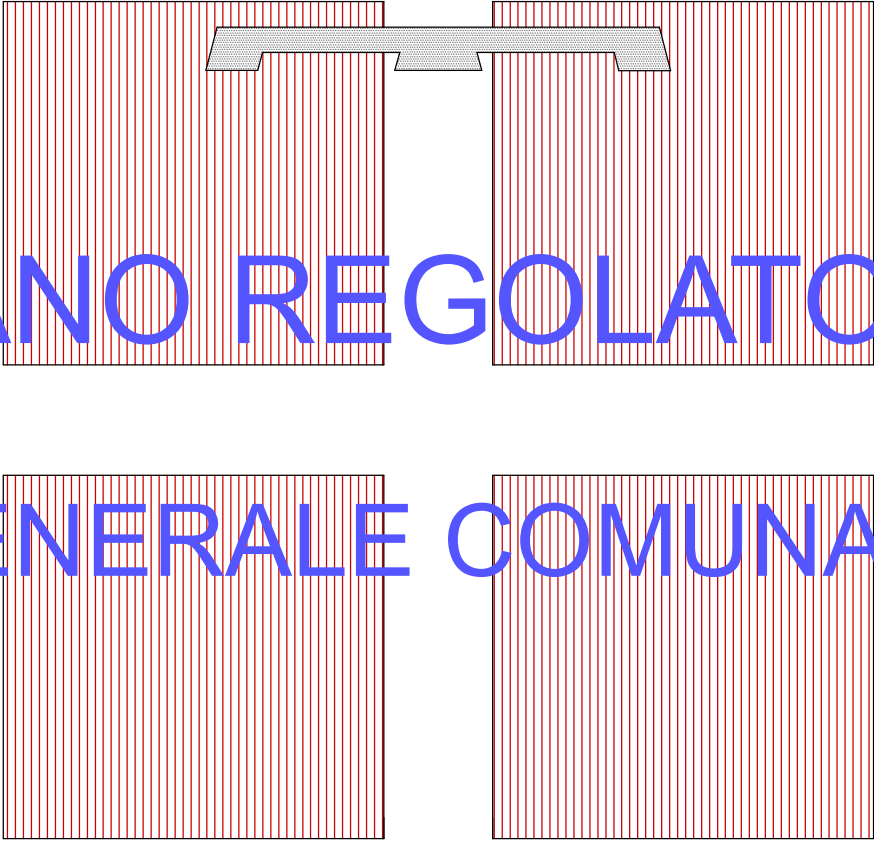


Regione Piemonte  
**COMUNE DI SORISO**

Provincia di Novara



# PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

## REVISIONE GENERALE PROGETTO DEFINITIVO

*RIELABORAZIONE PARZIALE A SEGUITO DELL' ACCOGLIMENTO DELLE OSSERVAZIONI E DEI RILIEVI REGIONALI  
DI CUI AL PROT. REG. GEN. N. 34791/9 DEL 26/10/2006 E PROT. REG. N. 8914/0813 DEL 03/03/2008*

### DEFINITIVO

PROGETTO PRELIMINARE Adottato con atto consiliare n. 22 in data 14/12/2005

PROGETTO DEFINITIVO Adottato con atto consiliare n. 17 in data 10/08/2006

RIELABORAZIONE PARZIALE (art. 15 comma 15 L.R. 56/77) Adozione preliminare con atto consiliare n. 6 in data 22/07/2010

RIELABORAZIONE PARZIALE (art. 15 comma 15 L.R. 56/77) Adozione definitiva con atto consiliare n. 18 in data 30/11/2010

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

Il Sindaco

(ultimo aggiornamento cartografico 1/03/2005)

## NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

TESTO INTEGRATO CON ART.42 C E ULTIMI COMMI ART. 50 SUL COMMERCIO

*ELABORATO AGGIORNATO A SEGUITO DELLE MODIFICHE INTRODOTTE "EX OFFICIO"  
AI SENSI DELL' 11° COMMA DELL'ART. 15 DELLA L.R. 56/77 e s.m.i.*

# A 2

### PROGETTO

Architetto Carla Biscuola  
Architetto Giuseppe Cerutti  
Architetto Pierluigi Gamalero

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI  
DELLE PROVINCE DI NOVARA  
E V.C.O.  
dott. arch.  
CARLA BISCUOLA  
N. 622

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI  
DELLE PROVINCE DI NOVARA  
E V.C.O.  
dott. arch.  
GIUSEPPE CERUTTI  
N. 361

ORDINE DEGLI ARCHITETTI  
PIANIFICATORI, PAESAGGISTI  
E CONSERVATORI  
DELLE PROVINCE DI NOVARA  
E V.C.O.  
dott. arch.  
PIERLUIGI GAMALERO  
N. 166

### INDAGINI E RICERCHE

Architetto Massimo Lamotta - Ingegnere Maria Luisa Bacchetta - Architetto Elisa Agazzone

## **TITOLO I**

### **DISPOSIZIONI GENERALI**

#### **Art. 1 - Applicazione del Piano**

Ai sensi della legge 17 agosto 1942 n°1150 e della Legge Regionale n° 56 del 5 dicembre 1977 e successive modificazioni ed integrazioni, la disciplina urbanistica viene regolata dalle presenti norme che integrano, le prescrizioni contenute nelle tavole grafiche del piano.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nell'intero territorio comunale.

In riferimento all'approvazione, con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, da parte del Consiglio Regionale, del nuovo Piano Territoriale Regionale, che sostituisce il precedente Piano approvato con DCR n. 338-9126 del 19/06/1997, ad eccezione delle norme di attuazione relative ai caratteri territoriali e paesistici (articoli 7, 8, 9, 10, 11, 18 bis, e 18 ter) del Piano del 19/06/1997, che continuano ad applicarsi fino all'approvazione del Piano Paesistico Regionale, il PTR costituisce lo strumento di riferimento per il governo del territorio che, nel principio di sussidiarietà, indica il complesso degli indirizzi e delle direttive per la redazione degli strumenti di pianificazione settoriale e generale alle diverse scale.

Pertanto, ogni modifica al PRGC, deve prevedere una preventiva e puntuale verifica della compatibilità della proposte della Variante rispetto alle indicazioni del citato Piano Territoriale Regionale, accertando e dichiarando espressamente che le modifiche al PRGC rispettano gli indirizzi e le direttive delle Norme di Attuazione del citato P.T.R.

A seguito dell'adozione, con DGR n. 53-11975 del 04/08/2009, del Piano Paesaggistico Regionale, non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (D.L. 22/01/2004, n. 42 e smi) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13, 14, 16, 18, 26 33, in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.

In merito al Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Novara approvato con deliberazione del Consiglio Regionale 05/10/2004 n. 383-25587 (BUR n. 43 del 28/10/2004) il Comune di Soriso dovrà procedere, ai sensi di legge, al previsto adeguamento del PRGC ai disposti del P.T.P., prevedendo in particolare:

- alla redazione del Repertorio per i Beni paesistici e storici prescritto all'art. 2.2 delle NtA.
- al recepimento dell'Area di rilevante valore naturalistico Valle del Sizzone di cui all'art. 2.4 delle NtA.
- ad individuare in cartografia il sistema delle Reti Ecologiche di cui all'art. 2.8 delle NtA del citato PTP.
- al contenimento dei possibili sviluppi futuri limitandoli all'area pianeggiante nel rispetto delle aree boscate al fine di evitare lo sviluppo insediativo a nastro lungo la Via Roncallo.

- sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale e vincolante anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati, ai sensi della LR 56/77 mi, art. 48 c.4, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'allegato A alla DCR n. 383-28587 del 5/10/2004 così come definite dalle Norme tecniche di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale, all'art. 1.3 comma 1 lettera d) "prescrizioni" (integrate o modificate ex officio dalla delibera Consiliare di Approvazione)

## **Art. 2 - Elaborati del piano**

1 - La Revisione al P.R.G.C. é composta dai seguenti elaborati:

- A1 – Relazione Tecnico Illustrativa
- A2 – Norme Tecniche di Attuazione
- A3 – Scheda quantitativa dei dati urbani
- A4 – Valutazione di Impatto Ambientale della Revisione Generale

### **ALLEGATI TECNICI – URBANIZZAZIONI**

U I – Fognatura	1:2.000
U II – Rete Acquedotto	1:2.000
U III – Illuminazione Pubblica	1:2.000
U IV – Metano	1:2.000

### **ALLEGATI TECNICI – INDAGINE CONOSCITIVA DEI NUCLEI ANTICHI**

NAI 1 – Tipologie Edilizie	1:1.000
NAI 2 – Caratteristiche Architettoniche	1:1.000
NAI 3 – Situazione Statica	1:1.000

### **ALLEGATI TECNICI – PROGETTO REVISIONE GENERALE**

P 1 – Planimetria generale del territorio con indicazione delle previsioni di piano delle fasce marginali dei comuni contermini	1:25.000
P 2 – Planimetria generale di zonizzazione con gli sviluppi della Revisione Generale relativa all'intero territorio urbanizzato	1:5.000
P 2a – Planimetria generale di zonizzazione con gli sviluppi della Revisione Generale	1:2.000
P 3 – Planimetria dei centri storici con categorie di intervento	1:1.000
P 4 – Individuazione addensamento storico A1	1:1.000

### **ALLEGATI TECNICI – COMPATIBILITA' GEOLOGICA REVISIONE GENERALE**

G 1 – Sovrapposizione planimetria degli sviluppi con la "carta di sintesi"	1:5.000
--	---------

### **ALLEGATI TECNICI**

A P – Allegato Tecnico non prescrittivo	1:1.000
---	---------

## **ALLEGATI GEOLOGICI**

Elaborato 1 – Relazione geologica-tecnica	
Tavola 1.1 – Area NU carta geologica-geomorfologica	1:2.000
Tavola 1.2 – Area NU carta di sintesi	1:2.000
Tavola 2.1 – Area CC1 e CC2 carta geologica-geomorfologica	1:2.000
Tavola 2.2 – Area CC1 e CC2 carta di sintesi	1:2.000
Tavola 3.1 – Area CC3 carta geologica-geomorfologica	1:2.000
Tavola 3.2 – Area CC3 carta di sintesi	1:2.000
Tavola 4.1 – Area AP carta geologica-geomorfologica	1:2.000
Tavola 4.2 – Area AP carta di sintesi	1:2.000
Tavola 5.1 – Area C2 carta geologica-geomorfologica	1:2.000
Tavola 5.2 – Area C2 carta di sintesi	1:2.000
Tavola 6.1 – Area S.U.E. carta geologica-geomorfologica	1:2.000
Tavola 6.2 – Area S.U.E. carta di sintesi	1:2.000
Tavola 7.1 – Area C1 carta geologica-geomorfologica	1:2.000
Tavola 7.2 – Area C1 carta di sintesi	1:2.000

## **ALLEGATI DI ZONIZZAZIONE ACUSTICA**

Relazione descrittiva: verifica di compatibilità acustica per Revisione generale	
Tavola 1 – Proposta di zonizzazione acustica approvata dal C.C. in data 24.09.2004	1:2.000
Tavola 2 – Individuazione della localizzazione delle aree sottoposte a cambio di destinazione d'uso	1:2.000
Tavola 3 – Revisione generale di P.R.G.C.	1:2.000

## **Art. 3 - Funzione degli elaborati di Piano**

Gli elaborati grafici di progetto stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi ammessi, i vincoli di intervento e alcune modalità di attuazione.

Le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e gestione del piano.

Sia gli elaborati grafici sia le norme di Attuazione hanno valore prescrittivo.

Le indicazioni degli elaborati grafici a scala minore prevalgono su quelle degli elaborati a scala maggiore.

Gli elaborati dello Stato di fatto hanno carattere illustrativo; ad essi farà riferimento la C.I.E. per la verifica dell'assetto attuale del territorio comunale, salvo ulteriori verifiche sul posto, anche ad opera dell'Ufficio Tecnico Comunale.

## **Art. 4 - Richiesta di intervento**

Ogni richiesta di intervento per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve essere compatibile con gli usi del suolo ed i vincoli prescritti nonché conforme alla classificazione degli interventi.

## **Art. 5 - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)**

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77 s.m.i.;
- Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77 s.m.i.;
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera Iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 integrate dalle prescrizioni di cui all'art. 6 delle N.T.A.
- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della L.R. 56/77 s.m.i.;
- Piano di Recupero (P.d.R) ai sensi e con i contenuti di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli articoli della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per i piani esecutivi si richiama l'articolo 45 della L.R. 56/77 in ordine ai contenuti delle convenzioni relative a detti piani.

Si richiama inoltre l'art. 46 della stessa legge relativamente ai "comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia. Esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati".

Nell'ambito delle planimetrie di piano sono identificate le aree soggette a Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) e le aree soggette a Concessione Convenzionata (C.C.).

Nella stesura dello strumento esecutivo, la forma, la destinazione e la posizione delle aree edificabili e di quelle da cedere per servizi pubblici, devono essere individuate in accordo con l'Amministrazione Comunale, in conformità all'interesse pubblico.

Nelle aree oggetto di C.C., il Permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi.

La volumetria afferente alle Aree oggetto di C.C., destinate a servizi pubblici e da cedere gratuitamente al Comune, sarà trasferita sul rimanente lotto edificabile.

L'indice da usare per il computo della volumetria edificabile è quello della densità territoriale, calcolato su tutta l'area soggetta a concessione convenzionata.

Per gli interventi soggetti a Concessione Convenzionata (C.C.) vale quanto specificato per i S.U.E. riguardo la forma e la posizione delle aree da cedere per servizi pubblici le quali possono essere modificate solo su parere favorevole dell'Amministrazione Comunale in conformità all'interesse pubblico senza ridurre le superfici, e senza che ciò costituisca variante al Piano Regolatore.

## **Art. 6 - Intervento edilizio diretto**

L'intervento edilizio diretto è ammesso nei casi in cui non è prescritto lo strumento urbanistico esecutivo; esso viene attuato mediante le modalità previste dal D.P.R.

380/2001.

Per intervento edilizio diretto si intende il complesso delle operazioni, oggetto di denuncia di inizio attività, permesso di costruire o progetto municipale, come descritto ai successivi artt. 6, 7, 8 delle presenti Norme di attuazione. Quanto descritto è subordinato al rispetto della vigente normativa e l'entrata in vigore di nuove disposizioni costituisce automatico aggiornamento al contenuto dei citati articoli.

## **Art. 7 - Condizioni per il rilascio del Permesso di Costruire**

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del D.P.R. 380/2004 nonché nel caso dell'esecuzione di manufatti quali recinzioni e simili, il Permesso di Costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria, secondaria, indotta, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale assunti in attuazione dell'art. 16 del D.P.R. 380/2001.

Nei piani urbanistici esecutivi e negli interventi di edilizia diretti non è ammessa la monetizzazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ed è prescritta la realizzazione diretta delle opere da parte del proprietario. In caso di assenza di localizzazione urbanisticamente prescritta o quando non sia possibile dismettere superfici funzionalmente collegate, il reperimento di aree per standards urbanistici (in sede di S.U.E. o di intervento diretto), può essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla dotazione minima di standards, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione **e dovrà essere finalizzata al reperimento di idonee aree da acquisire alla proprietà pubblica.**

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta dello stesso e non danno titolo ad indennizzi o prelievi.

La richiesta di realizzazione diretta o di monetizzazione delle opere di urbanizzazione può essere proposta dal committente o dal Comune anche nei casi in cui la domanda di Permesso di Costruire è limitata a parti dell'edificio; in caso di impossibilità della realizzazione diretta, la monetizzazione sarà comunque in proporzione alle opere mancanti per l'edificio nel suo complesso.

Per le attività a destinazione commerciale, L.R. 28/99 s.m.i., le aree a servizi devono essere cedute o asservite ad uso pubblico, fatta salva la possibilità di monetizzazione di seguito indicata. Con riferimento all'art. 26 degli "indirizzi e criteri regionali", è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi nei seguenti casi:

- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 250 nell'addensamento commerciale A1;
- per esercizi commerciali con superficie di vendita non superiore a mq. 150 in tutte le aree di P.R.G. esterne agli addensamenti A1, ove è consentito il commercio al dettaglio.

La possibilità della monetizzazione di aree per servizi è ammessa, nei casi

precedentemente elencati, previa documentata dimostrazione della impossibilità o dell'inopportunità di reperire i servizi stessi, ed in particolare i parcheggi, nell'area di pertinenza dell'intervento **e dovrà essere finalizzata al reperimento di idonee aree da acquisire alla proprietà pubblica**; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.

Per esercizi commerciali con superficie di vendita superiore ai valori precedentemente indicati, la dismissione o l'asservimento delle aree per servizi deve essere riferita all'intera superficie e non solo alla parte eccedente le soglie sopra specificate.

Il rilascio del Permesso di Costruire è altresì condizionato all'osservanza degli adempimenti di cui alla L. 319/76 e successive integrazioni nonché alla L.R. 31/79 e s.m.i., in materia di tutela delle acque dall'inquinamento.

Fanno eccezione alle prescrizioni di cui ai commi precedenti i casi di edifici sparsi nel territorio agricolo di cui all'art. 45 per i quali si ammette la mancanza parziale di alcune opere di urbanizzazione quali la rete di illuminazione, la rete idrica (la cui mancanza dovrà tuttavia essere compensata dai pozzi, fonti, ecc.) la rete fognaria a cui allacciarsi (mancanza che dovrà tuttavia essere supplita attraverso gli impianti previsti dal D.L. 11/05/99 n°152 e di cui al successivo articolo 10).

E' confermata la monetizzazione totale degli oneri di urbanizzazione salvo nei casi di cui all'art. 6 e 12 delle presenti N.T.A.

## **Art. 8 - Richiesta di permesso di costruire e di denuncia di inizio attività e progetto municipale**

Il proprietario, il titolare di diritto reale che consenta di eseguire trasformazioni e chiunque, per qualsiasi altro valido titolo, abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari con l'anzidetta facoltà, richiede all'Autorità comunale il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio e degli immobili.

La richiesta di permesso di costruire o di D.I.A. è composta dei seguenti atti:

- a) domanda, su apposita modulistica, indirizzata all'Autorità comunale contenente:
  - 1) generalità del richiedente;
  - 2) numero del codice fiscale - o della partita IVA nel caso si tratti di Società - del proprietario e del richiedente;
  - 3) estremi catastali e ubicazione dell'immobile sul quale si intende intervenire;
- b) documento comprovante la proprietà o l'altro titolo che abilita a richiedere l'atto di assenso edilizio a norma di legge;
- c) progetto municipale.

Qualora il richiedente intenda obbligarsi all'esecuzione diretta di opere di urbanizzazione, la domanda di cui al precedente comma 2, lett. a), deve essere integrata con una dichiarazione concernente la disponibilità ad eseguire le opere sulla base di uno specifico progetto e di un apposito capitolato concordati con gli uffici tecnici comunali ed approvati dagli organi comunali competenti.

Il progetto municipale è formato dai seguenti atti:

- a) estratto della mappa catastale;
- b) estratti degli elaborati del P.R.G. e degli eventuali strumenti urbanistici esecutivi con tutte le informazioni e le prescrizioni significative per l'area d'intervento;
- c) rappresentazione dello stato di fatto, costituita da una planimetria del sito d'intervento, a scala non minore di quella catastale, estesa alle aree limitrofe con specificati orientamento, toponomastica, quote altimetriche e planimetriche, manufatti ed alberature esistenti; per gli interventi su edifici esistenti, inoltre, da piante, prospetti e sezioni di rilievo dell'esistente (in scala 1:20 - 1:50 se necessarie per la corretta descrizione dello stato di fatto, 1:100; 1:200), con specificazione delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, dei materiali, delle finiture, dei colori in atto con descrizione degli eventuali valori storici, artistici, architettonici, tipologici attraverso documentazione in scala appropriata e documentazione fotografica;
- d) specificazione delle opere di urbanizzazione primaria esistenti;
- e) documentazione fotografica del sito nello stato di fatto, con riferimento al contesto insediativo adiacente;
- f) eventuale simulazione fotografica dell'inserimento del progetto nella situazione esistente nel caso di interventi aventi forte impatto per le dimensioni proprie o per le caratteristiche storiche, artistiche o ambientali del contesto in cui si collocano, almeno nei casi di elaborazione di S.U.E.;
- g) planimetria di progetto, alla stessa scala della rappresentazione dello stato di fatto, con l'indicazione dei limiti di proprietà, delle quote planimetriche (distanza dai confini, dagli edifici, ecc.) ed altimetriche del suolo sistemato, delle destinazioni d'uso di ogni singolo vano, degli accessi, dei tracciati delle reti infrastrutturali (acquedotto, fognatura, illuminazione, ecc.);
- h) piante, sezioni, prospetti (in scala 1:100; 1:200) e particolari (in scala 1:10; 1:20) idonei a rappresentare il manufatto in ogni sua parte; gli elaborati devono rispondere ai seguenti requisiti:
  - 1) le piante sono redatte per ogni piano, dall'interrato al sottotetto, con indicate le destinazioni d'uso e le dimensioni dei locali, nonché per la copertura;
  - 2) le sezioni, almeno due, indicano le altezze nette dei piani, dei parapetti, delle aperture ed i profili del terreno naturale e sistemato;
  - 3) i prospetti riportano il disegno di ogni lato dell'edificio ed i riferimenti alle sagome degli edifici contigui;
  - 4) i particolari illustrano gli eventuali elementi decorativi ed indicano i materiali, le finiture, i colori;
  - 5) nel caso di interventi di ampliamento o ristrutturazione, gli elaborati riportano l'indicazione delle demolizioni, campite in colore giallo, e delle nuove opere, campite in colore rosso;
- i) relazione illustrativa, redatta secondo il modello allegato al presente Regolamento, contenente gli elementi descrittivi idonei a consentire la piena comprensione del progetto e la verifica del rispetto delle disposizioni normative, nonché ad illustrare il calcolo dei volumi e delle superfici.

L'Autorità Comunale, sulla base delle caratteristiche di ogni singola pratica, si riserva la facoltà di richiedere la documentazione strettamente necessaria con l'obiettivo di semplificare l'iter procedurale.

Il progetto municipale deve essere integrato da eventuali ulteriori atti ed elaborati, prescritti da norme speciali o da leggi di settore, in dipendenza di specifiche situazioni tutelate



dall'ordinamento vigente e con particolare attenzione alle disposizioni in materia di igiene e sanità.

Debbono essere depositati presso gli uffici comunali, contestualmente alla comunicazione di inizio lavori, sia la documentazione per interventi per il risparmio energetico, per impianti di depurazione, ecc., sia ancora gli elaborati richiesti dalla L. 5 marzo 1990, n. 46, e dal suo regolamento di attuazione approvato con D.P.R 6 dicembre 1991, n. 447.

Tutti gli elaborati del progetto municipale devono riportare la denominazione ed il tipo dell'intervento, la firma dell'avente titolo alla richiesta, la firma ed il timbro professionale del progettista o dei progettisti.

La richiesta di variante al permesso di costruire o alla D.I.A. segue la stessa procedura ed è corredata dalla stessa documentazione indicate ai commi precedenti: il progetto municipale deve indicare compiutamente le sole modifiche apportate rispetto all'originaria stesura.

## **Art. 9 - 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 (vv. art. 91 quinquies della L.R. 56/77 s.m.i.):

- a) sistema viario pedonale e veicolare per il conveniente accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianto di distribuzione idrica e impianto di fognatura collegati alla rete urbana;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nei casi in cui non vi sia alcuna possibilità di allacciamento alle opere perché da esse troppo distanti, sia nel caso di trasformazioni d'uso ammesse di rustici sparsi, è consentito per lo scarico dei liquami civili il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa del tipo IMHOFF con pozzetto di ispezione e comunque secondo il parere espresso dall'autorità sanitaria competente.

## **Art. 10 - Classificazione del Permesso di Costruire in rapporto alla consistenza degli interventi.**

1 - Con riferimento ai tipi di intervento di cui alla Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27.04.1984 ed in rapporto all'art. 7 comma 5 precedente relativo alla possibilità di commutazione degli oneri (monetizzazione) in esecuzione di opere di cui a tale articolo, l'onerosità delle concessioni è definita secondo quanto previsto dalle Deliberazioni di Giunta Comunale in merito.

Per quanto non evidenziato o in contrasto dovranno essere rispettate le disposizioni di settore.

## **Art. 11 - Durata del Permesso di Costruire**

I Permessi di Costruire relativi a singoli edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della concessione.

Un periodo più lungo per l'ultimazione dei lavori può essere consentito dal Responsabile del Servizio Tecnico esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.

Qualora entro i termini suddetti i lavori non siano stati iniziati o ultimati, il concessionario deve richiedere un nuovo Permesso di Costruire.

Per inizio dei lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducano all'impianto di cantiere, alla esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Per ultimazione dell'opera si intende il completamento integrale di ogni parte del progetto, confermata con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di abitabilità o di agibilità.

E' ammessa la proroga del termine per la ultimazione dei lavori con provvedimento motivato o quando l'edificio sia già completato nelle sue parti essenziali o per fatti estranei alla volontà del concessionario che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione. La proroga é concessa senza il pagamento di nuovi oneri di urbanizzazione.

## **Art. 12 - Attuazione delle previsioni di piano per standards urbanistici.**

La realizzazione delle opere pubbliche di cui all'art. 9 delle presenti norme, sia nel caso che esse siano individuate topograficamente e sia nel caso che esse siano prescritte dalla normativa, avviene:

- per intervento diretto del Comune che utilizza le risorse derivanti dai contributi dei concessionari o/e i finanziamenti pubblici derivanti dalle leggi apposite;
- per intervento diretto dei concessionari a scomputo anche parziale dei contributi dovuti; quando a giudizio dell'Amministrazione Comunale, sentita la C.I.E., l'intervento del singolo concessionario viene ritenuto inorganico, si effettuerà la monetizzazione dei contributi relativi, con l'impegno tuttavia della cessione contestuale alla concessione, dell'area vincolata ad usi pubblici anche se l'attuazione delle destinazioni specifiche sarà differita nel tempo.

## **Art. 13 - Abitabilità ed agibilità**

L'abitabilità o l'agibilità sono necessarie per utilizzare o riutilizzare ogni costruzione situata nel territorio comunale, anche quando non oggetto di intervento di tipo edilizio, di cui all'art. 9 delle presenti norme.

Fa eccezione la modifica di destinazione d'uso per unità immobiliari inferiori a mc. 700 nel solo caso in cui la modifica di destinazione d'uso non comporti interventi di tipo edilizio e

non comporti attività ed usi che richiedano l'osservanza di norme specifiche di sicurezza e di igiene, nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso avvenga nell'ambito di destinazioni particolari é necessario ottenere i pareri per l'osservanza:

- dell'abitabilità per le unità immobiliari con destinazione residenziale;
- dell'agibilità per le unità immobiliari con destinazione produttiva, commerciale, direzionale, agricola.

L'abitabilità o/e agibilità non possono essere rilasciate qualora non siano rispettati gli impegni derivanti dalla concessione o eventuali provvedimenti generali sopravvenuti nella fase di esecuzione degli immobili (quali leggi e disposizioni tecniche vigenti).

Le licenze in oggetto non possono essere rilasciate se la costruzione viola disposizioni igienico-sanitarie e le norme urbanistiche .

Nei contratti di compravendita o di affitto l'alienante o proprietario deve dichiarare se l'unità immobiliare venduta sia dotata delle licenze in oggetto.

L'abitabilità o l'agibilità saranno revocate qualora vengano meno i presupposti prescritti dalla legge ed in particolare in caso di mutamento delle destinazioni d'uso non autorizzate da concessione, per i casi in cui ciò é richiesto.

Per ogni altra prescrizione si rinvia all'articolo 57 della L.R. 56/77.

## **Art. 14 - Autorizzazioni speciali**

Le preventive autorizzazioni e nulla osta sono necessari per gli interventi in particolari fasce di protezione delle infrastrutture.

Le preventive autorizzazioni regionali o di altri enti sono necessarie per le opere in aree soggette a vincolo.

## **Art. 15 - Limitazioni degli interventi in aree soggette a dissesto**

Nelle aree che per eventi di qualsiasi tipo subissero dissesti tali da sconsigliare qualsiasi intervento sino a consolidamento e risanamento, Il Responsabile del Servizio Tecnico sospende le richieste di Permesso di Costruire.

Tali aree devono essere delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca Variante al Piano Regolatore Generale.

La delimitazione di tali aree deve risultare da un idoneo studio a firma di un tecnico specializzato (geologo).

## **TITOLO II**

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

Le seguenti definizioni sono riportate a puro titolo esemplificativo di consultazione **ma prevalgono in ogni caso le definizioni contenute negli articoli del Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale** e subiranno un automatico aggiornamento nel caso in cui il Regolamento Edilizio di riferimento sia modificato nel contenuto degli specifici articoli.

#### **Art.16 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)**

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m.1,10.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.  
Sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori, quali locali macchine ascensori, vasi di espansione, centrali termiche, ecc..
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (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 spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

## **Art.17 - Altezza della costruzione (H)**

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 16.

## **Art.18 - Numero dei piani della costruzione (Np)**

1. 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.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato perimetrali (definite ex art.18, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

## **Art.19 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)**

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

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

3. La distanza tra:

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

*è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente per centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.*

*Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, v. art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285.*

**Le distanze dalle strade devono considerare i limiti dimensionali previsti dal DM Infrastrutture e Trasporti del 05/11/2001.**

## **Art. 20 - Superficie coperta della costruzione (Sc)**

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie,

le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

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

## **Art.21 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)**

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

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

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative;

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;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

## **Art.22 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)**

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m<sup>2</sup>], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite dall'art. 21, tutte le superfici non destinate al calpestio.

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

## **Art.23 - Volume della costruzione (V)**

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

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 16.

## **Art.24 - Superficie fondiaria (Sf)**

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

*Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quella assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).*

## **Art.25 - Superficie territoriale (St)**

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

*Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).*

## **Art.26 - Rapporto di copertura (Rc)**

1. Il 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.

## **Art.27 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)**

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

## **Art.28 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)**

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ( $Ut = Sul/St$ ): rappresenta il numero di

metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale  $[m^2]/[m^2]$ .

### **Art.29 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)**

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

### **Art.30 - Indice di densità edilizia territoriale (It)**

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

### **~~Art. 31 - Disposizione transitoria~~**

- ~~1. Fino all'adeguamento previsto dall'art.12, comma 5, della legge regionale 8 luglio 1999, n.19, in luogo delle definizioni di cui ai precedenti articoli dal 13 al 27, continuano ad essere vigenti le definizioni contenute nel Piano Regolatore Generale.~~

### **Art. 32 – Norma generale**

1. Per quanto non espressamente riportato negli articoli precedenti si rimanda alla normativa introdotta da testo Unico dell'edilizia (D.P.R. 6 giugno 2001, n.380 aggiornato con il D.Lgs 27 dicembre 2002, n.301).



### **TITOLO III**

### **DISPOSIZIONI PARTICOLARI**

#### **Art. 33 - Classificazione delle aree**

1 - Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrato, il territorio comunale é suddiviso in aree urbanistiche, come risulta dalle tavole del P.R.G.; su tali aree si applicano le presenti Norme.

2 - Le aree sono classificate in modo dettagliato nella legenda della tavola P2a della Revisione al PRG.

#### **Art. 34 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente.**

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità rispettando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione, eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione:

Per quanto riguarda il patrimonio esistente di antica formazione, corrispondente alla architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, é fatto divieto di:

- impoverire o eliminare gli elementi architettonici degli edifici quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, portali di ingresso, cappelle, piloni, recinzioni della tradizione locale;
- alterare i tagli tradizionali e le modalità di composizione delle aperture.

Le parti compromesse vanno nel tempo adeguate nel rispetto dell'omogeneità ambientale ed architettonica.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, si prescrive di:

- sostituire quei materiali di finitura che appaiono in contrasto con i materiali predominanti nell'intorno (tettoie e chiusure di materiale plastico, verande in ferro ecc.);
- eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte contrasto con gli aspetti ambientali del contesto.

Gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente sono disciplinati dalla Circolare Regionale N° 5/SG/URB del 27/04/1984 e sono:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- restauro conservativo;
- ristrutturazione edilizia tipo A e B;
- demolizione.

## **Art. 35 - Norme generali relative alle aree a destinazione prevalentemente residenziale.**

Le destinazioni d'uso ammesse sono di norma quelle residenziali, comprendenti: abitazioni e annessi, quali locali tecnici, ricoveri per auto ed attrezzi, locali di servizio, nonché studi professionali.

Sono, inoltre ammesse, nei limiti e con le specificazioni di cui alle norme relative alle diverse aree residenziali, altre destinazioni compatibili con la residenza, comprendenti: attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, alberghi, ristoranti, bar, esercizio di arti e professioni, artigianato di servizio non nocivo ne molesto, sono, inoltre, ammessi magazzini, depositi, attività commerciali al minuto e terziarie

Sono escluse altre destinazioni ed in particolare le attività produttive nocive o moleste, le stalle ed i ricoveri stabili per animali.

Le attività agricole sono consentite limitatamente al magazzinaggio dei prodotti ed al ricovero degli attrezzi e degli automezzi agricoli.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti la distanza dai confini di proprietà deve essere di almeno mt. 5,00; nel caso di edifici di altezza superiore a mt. 10,00 di almeno la metà dell'altezza dell'edificio.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti non dovrà essere, comunque, inferiore a ml. 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

E' ammessa la costruzione a confine in aderenza di testate cieche preesistenti e all'interno della sagoma di tali testate; sono altresì ammesse nuove costruzioni in aderenza o a distanza inferiore alla minima prescritta su lotti contigui, tramite convenzioni tra confinanti, ma comunque nel rispetto della distanza minima fra pareti finestrate.

E' ammessa la costruzione a confine di proprietà secondo le norme del Codice Civile di bassi fabbricati destinati ad usi annessi alla residenza quali locali tecnici e ricoveri auto.

E' consentito il recupero dei casseri per destinazioni residenziali di cui al primo comma.

La distanza minima dalle strade deve essere:

- nei nuclei urbani originari secondo gli allineamenti preesistenti, salvo diverso allineamento prescritto dall'Amministrazione Comunale e suggerito da condizioni viarie;
- nelle restanti aree dei centri abitati distanza minima di ml. 5,00 dal ciglio della strada di P.R.G.C.;
- all'esterno dei centri abitati valgono le prescrizioni di cui alle fasce di rispetto nelle tavole di Piano.

Per gli interventi di nuova costruzione occorrerà prevedere l'adeguamento alla D.C.R. n.117-10731 del 13/03/2007 "Piano di Tutela delle Acque".

Gli interventi di nuova edificazione dovranno prevedere sistemi di separazione e convogliamento in appropriate cisterne delle acque meteoriche al fine di un loro riutilizzo a scopo irriguo.

Devono, comunque, essere rispettate le prescrizioni del D.L. 30.04.1992 n. 285 integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e D.P.R. del 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. del 26.04.1993 n. 147 e con riferimento alle perimetrazioni dei centri abitati adottata dal Comune di Soriso ai sensi dell'art. 4 del sopra citato D.P.R. n. 147

Le norme del presente articolo si applicano nei limiti e con le eventuali specificazioni previste dalle norme relative alle diverse aree residenziali, di cui ai successivi articoli.

## **Art. 36 - Nuclei di antica formazione**

Il PRGC individua il Centro Storico ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e smi costituito dalle parti centrali, di più antica origine, dalla frazione di Pianezza e da singoli edifici con caratteristiche storico/ambientali assimilabili ai precedenti.

Le aree di cui al presente articolo sono automaticamente considerate zone di recupero ai sensi dell'art.27 della Legge n.457/78.

Le planimetrie di PRGC contengono le delimitazioni di tali aree, per le quali è stata approntata una tavola di sviluppo in scala 1:1000, in cui vengono individuati gli edifici, suddivisi in categorie, in funzione delle classificazioni assegnate.

Il PRGC prevede il recupero urbanistico ed edilizio dei centri storici e degli edifici isolati ad essi assimilati individuando per ogni edificio ed area la categoria di intervento ammessa e/o le modalità di attuazione previste, con riferimento cartografico alla tavola P3 nella quale uno specifico retino rinvia al relativo al relativo punto del presente articolo.

Destinazioni d'uso proprie, ammesse o in contrasto.

- a) destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali ( autorimesse a servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, etc.) i servizi e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- b) destinazioni ammesse se non nocive e moleste: edifici rurali laddove preesistenti, non adibiti a ricovero animali; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

gli interventi con destinazione commerciale compatibile comportano una valutazione di servizi pubblici stabilita applicando la maggiore tra le seguenti misure:

- standard minimo (100% nei casi di intervento di nuovo impianto e 80% nei casi di intervento dall'interno dei centri storici e di ristrutturazione urbanistica e di completamento) riferito alla superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art.21, 1° comma, punto 3 della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- 50% del totale posti a parcheggio determinati in funzione della superficie di vendita, sulla base della tabella di cui all'art. 25, 3° comma della ~~D.G.R. n. 563-13414 del 29/10/1999~~ **D.G.R. 59-10831 del 14/03/2006**, ai sensi dell'art.21, 2° comma della L.R. n.56/77 e s.m.i.;
- gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore ai mq.400 fanno riferimento esclusivamente all'art.21, 1° comma, punto 3 della L.R. n.56/77 e s.m.i.
- in caso di dimostrata impossibilità a dismettere aree per servizi funzionalmente collegate, il reperimento potrà essere sostituito con la monetizzazione, rapportata alla

dotazione minima di standards, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione Comunale nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione e **finalizzate al reperimento di idonee aree da acquisire alla proprietà pubblica.**

- c) destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che esso non sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.E. ed il responsabile dell'ASL. Sugli immobili asserviti a tale attività, e fino al protrarsi di tale destinazione d'uso, è consentito eseguire unicamente interventi di manutenzione ordinaria (MO).
- d) Il rilascio dei provvedimenti autorizzativi per gli interventi segnalati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 è subordinato al parere preventivo della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art. 137 del D.Lgs. 42/04 nonché degli artt. 2 e 4 della L.R. 32 del 01/12/2008.

In particolare tutti gli interventi che comportano il rinnovo degli elementi di finitura dovranno attenersi ai seguenti criteri:

### ***Parametri***

- a) la densità fondiaria è pari all'esistente
- b) nel caso di interventi tramite P.d.R. (cat.C), assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, potranno prevedersi incrementi del volume esistente fino ad un massimo del 10%, limitati al recupero di superfici non utilizzare oppure con destinazione non residenziale. Tali incrementi dovranno essere utilizzati preferibilmente entro le sagome esistenti degli edifici e senza alterarne le linee tipologiche originali.
- c) sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo casi particolari dovuti alla sicurezza per la circolazione stradale in cui il Comune può prescrivere eventuali modificazioni all'allineamento.
- d) In relazione a problemi di accessibilità e di sicurezza dei veicoli sulla strada il Comune potrà imporre arretramenti degli accessi privati o prescrivere l'utilizzo di aperture con comando a distanza.
- e) Nelle aree libere non è ammessa nessuna nuova costruzione.
- f) Per gli altri parametri si fa riferimento al Codice Civile e al DM n.1444 del 02/04/1968 per le zone A.
- g) Gli interventi su edifici privi di valore storico documentario assoggettati all'intervento di "demolizione e ricostruzione" sono comunque condizionati alla preventiva formazione di Piani di Recupero da estendere a tutti gli immobili costituenti, almeno in origine, un unico ambito funzionale definito o caratterizzanti un insieme costruttivo con evidenti continuità tipologiche. Il Piano di Recupero dovrà definire nel dettaglio la compatibilità dell'intervento con l'ambiente circostante.

### ***Riferimenti tipo-morfologici per la generalità degli interventi***

Negli interventi edilizi sugli edifici debbono essere salvaguardati gli elementi tipologici-formali e stilistici individuati con apposita simbologia nella tavola P3.

Al fine di salvaguardare gli elementi costruttivi, stilistici e decorativi degli edifici localizzati entro i nuclei urbani originari e in quelli ad essi assimilabili, negli interventi è prescritta la conservazione degli elementi caratterizzanti la morfologia tipologico-formale degli edifici stessi.

Il progetto di intervento dovrà essere corredato da una dettagliata documentazione dello stato di fatto dell'edificio per quanto attiene alla parte storica, formale e delle preesistenze ambientali del contesto.

Tale documentazione dovrà dimostrare la validità dell'intervento proposto con elaborati grafici da redigersi in adeguata scala (comunque non superiore alla scala 1:100) e corredato da fotografie illustranti i prospetti originari ed in dettaglio, ove esistano, elementi stilistici e/o decorativi di interesse storico-ambientale.

In particolare negli interventi edilizi debbono essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- non sono ammessi interventi che comportino la modificazione degli elementi di interesse storico-ambientali quali affreschi, ingressi in muratura indicati nella tavola P3, balconi in legno o in pietra con mensole, loggiati con colonne in pietra o ad archi in muratura, cornicioni e modanature, riquadri e lesene delle aperture, intonaci bugnati o murature in pietra a vista.
- Debbono essere utilizzati gli stilemi ed i materiali tipici della tradizione locale quali: intonaci lisci o rustici in malta con tinteggiature secondo le gamme di colore delle terre naturali; murature in pietra a vista se preesistenti; balconi in legno o in lastre di pietra con mensole; tetti con gronda in legno o modanatura in intonaco e copertura in coppi (ciò potrà essere richiesto dall'Amministrazione Comunale) o tegola in laterizio di colore rosso; serramenti in legno con persiane o antoni, con contorni, soglie e davanzali in pietra locale oppure riquadrature lisce o sagomate in intonaco.
- Non sono ammessi rivestimenti e zoccolatura di pietra con formati ridotti del tipo commerciale, rivestimenti ceramici, in klinker, in tessere vetrose, intonaci plastici né l'utilizzo di materiale sintetici sia per coperture che per parti dei prospetti.
- Le aperture di porte e finestre dovranno essere del tipo rettangolare verticale e, lungo le vie pubbliche dovranno avere un rapporto larghezza/altezza verificato sul prospetto esistente e letto nella continuità delle facciate contigue. Eventuali aperture arcuate dovranno essere motivate da ragioni di recupero di situazioni preesistenti o di adeguamento a situazioni dell'intorno.

Per gli edifici con vincolo conservativo di facciata, indicati con apposito simbolo grafico nella tavola P3 è fatto obbligo di mantenere la scansione di porte e finestre esistenti.

- Sulle fronti degli edifici prospettanti sulle vie pubbliche, al piano terra, è consentito intervenire per adeguamenti funzionali alle destinazioni d'uso ammesse (negozi/uffici ecc.) ma la formazione delle nuove aperture deve essere supportata da un'analisi dettagliata del rapporto tra nuove aperture, facciate e contesto ambientale dalla quale sia possibile rilevare sia la tipologia delle aperture da realizzare (rettangolare con voltino e spalle in pietra), sia il tipo di materiale da utilizzare per il serramento (in legno o profilati in ferro di colore scuro) e la finitura dell'apertura stessa.
- Nei cortili interni vanno conservate, se preesistono, pavimentazioni in pietra o acciottolato; le nuove pavimentazioni private dovranno essere in pietra a spacco naturale, in acciottolato con fasce di camminamento o serizzo a cubetti. Sono vietate pavimentazioni in asfalto o in massetti di cemento.
- Non sono ammesse nuove recinzioni su strada, né nell'ambito di aree cortilizie che presentino un'immagine ambientale unitaria. Le cancellate originarie esistenti possono essere dotate di siepi sempreverdi che le incorporino. Sono consentite la manutenzione ordinaria (MO), il rifacimento e il completamento di murature piene presenti originariamente da realizzare con gli stessi materiali e gli stessi sistemi costruttivi.

- I portali evidenziati sulla Tavola P.3 potranno essere soggetti solo a (MO), (RC1), (RC2).
- I balconi potranno essere in lastre di pietra a vista su mensole in pietra oppure, ad esclusione degli edifici tipo A, in lastre di cemento armato a vista di spessore sottile senza frontalini al perimetro, dotati di ringhiere metalliche di semplice fattura a bacchette verticali; fanno eccezione rifacimenti e completamenti di ringhiere lavorate appartenenti al disegno originario dell'edificio.

Le categorie di interventi ammessi in funzione delle varie classificazioni degli edifici sono di seguito riportate.

### **Art. 36.a – Edifici di particolare pregio ambientale.**

Trattasi di edifici caratterizzanti per la presenza di elementi formali, decorativi, tipologici e ambientali di particolare rilevanza per i quali si prescrivono interventi di manutenzione ordinaria (MO), restauro rigoroso (RC1) e risanamento conservativo (RC2) da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie interne ed esterne. E' consentita l'eliminazione delle aggiunte deturpanti di epoca recente e la sostituzione degli elementi strutturali degradati con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali e tipologici di quelli precedenti.

Nel caso di edifici o casseri a destinazione non residenziale è ammesso il recupero ai fini abitativi con interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) senza modifica della sagoma dell'edificio.

In nessun caso è ammessa modifica volumetrica e del tipo di copertura.

### **Art. 36.b – Edifici a carattere documentario e tipologico ricorrente e diffuso.**

Trattasi di edifici caratterizzati da elementi tipologici e formali di interesse storico-ambientale compresi nei nuclei storici originari nonché da alcuni edifici esterni ai nuclei storici assimilabili ai precedenti. Tali edifici, pur non essendo caratterizzati da elementi di particolare pregio storico artistico, risultano di particolare interesse documentario per la presenza di elementi architettonici, tipologici e decorativi con caratteristiche di ripetitività nel contesto ambientale.

Per tali edifici il PRGC prevede la possibilità di intervento mediante Manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC1) (RC2), ristrutturazione edilizia tipo A (REA). In tutti gli interventi è fatto obbligo di conservare i volumi, le facciate principali, gli andamenti in copertura e gli apparati decorativi esistenti.

Su tali edifici non è ammessa la totale demolizione e ricostruzione è altresì ammesso il recupero ai fini abitativi di eventuali casseri o rustici.

La formazione di servizi e di ogni altro impianto tecnologico deve essere realizzato all'interno dell'edificio e mai all'esterno.

### **Art. 36.c – Edifici privi di valore storico/documentario o profondamente alterato.**

Trattasi di edifici di epoca non recente, privi di valore storico-artistico e/o ambientale, o le cui caratteristiche originarie sono state profondamente ed irreversibilmente alterate nel corso del tempo.

Sono consentiti, oltre agli interventi degli art. 36.a e 36.b, la ristrutturazione edilizia di tipo B (REB), la demolizione e ricostruzione del fabbricato, con la stessa volumetria e sagoma dell'esistente, con caratteristiche tipologico-formali aderenti al contesto ambientale e con l'obbligo di allineamenti planovolumetrici per gli edifici in cortina.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia e di demolizione e ricostruzione sono consentiti:

- lo spostamento delle quote dei solai al fine di migliorare le condizioni di abitabilità dell'edificio
- la chiusura di vani scala esistenti nel corpo dell'edificio
- il recupero edilizio, per le destinazioni ammesse e all'interno delle sagome esistenti, dei volumi di casseri e magazzini esistenti
- la demolizione di volumi esistenti, di carattere accessorio, all'interno dei cortili.
- 

Nel caso di interventi tramite Piano di Recupero, assoggettato al parere della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali, potranno prevedersi incrementi del volume esistente nell'area soggetta a P.d.R. fino al 10%.

La localizzazione delle aree soggette a P.d.R. sarà effettuata attraverso le procedure della L.457/78.

### **Art. 36.d – Edifici di recente costruzione o ristrutturati privi di valore architettonico, storico o documentario.**

Trattasi di edifici di epoca recente, o recentemente ristrutturati, in discreto stato edilizio, privi di valore architettonico e/o ambientale.

Gli interventi ammessi per tali categorie di edifici sono i seguenti:

Manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC1),(RC2), ristrutturazione edilizia tipo A (REA), ristrutturazione edilizia tipo B (REB).

Sono ammessi:

modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari esistenti.

### **Art. 36.e – Edifici o casseri di carattere accessorio.**

Trattasi di edifici o casseri di carattere accessorio ubicati in contrasto con il contesto ambientale circostante per i quali (verificata la legittimità alla data di adozione del progetto

preliminare) si ammette la demolizione con ricostruzione del volume preesistente ai soli fini accessori alla residenza.

***Norme per l'abbattimento delle barriere architettoniche.***

Negli edifici di tipo B) C) D), a fronte di documentati motivi familiari, sono ammessi, in base ai disposti della legge 13/89 e DPR 236/89, rampe o volumi tecnici per impianti di sollevamento.

Tali impianti, se disposti all'esterno dell'edificio, dovranno essere esteticamente compatibili con il contesto edilizio.

**Art. 37 - Aree a capacità insediativa invariata.**

Sono le aree prevalentemente residenziali esistenti, in via di completamento, che non presentano valori storico-ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione. Tuttavia è necessario mantenere i caratteri tipologici e ambientali consolidatisi nel tempo.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza e le relative pertinenze funzionali;
- b) servizi sociali e religiosi
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento
- e) artigianato di servizio, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile non superiore ai mq. 300 (è vietata l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali).
- f) commercio al dettaglio;
- g) uffici pubblici e privati, studi professionali;
- h) alberghi e pensioni;
- i) autorimesse di uso pubblico e privato;
- l) modesti impianti sportivi privati annessi ad edifici residenziali e ad esclusivo uso degli stessi.

Sono confermate le destinazioni non residenziali esistenti ed è altresì ammesso il mutamento di destinazione d'uso di edifici o parti di edifici non residenziali esistenti.

In queste aree, gli interventi ammessi, mediante permesso di costruire, sono i seguenti:

a) Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di fabbricati esistenti come definiti dalla Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27.04.1984.

b) Interventi di demolizione con ricostruzione senza aumento di volumetria.

Il volume di cui è ammessa la ricostruzione è quello esistente dal quale sono esclusi balconi, tettoie e simili ma sono inclusi i casseri, i porticati aperti, i fienili e le costruzioni chiuse su almeno tre lati, con verifica dell'indice fondiario massimo di mc/mq 3,00 di cui all'art. 23 della L.R. 56/77 s.m.i..

c) Interventi di ampliamento ammessi nel caso di seguito descritto qualora vi sia la possibilità di un aumento di volumetria. Gli ampliamenti dovranno essere inseriti organicamente nel volume esistente. In caso di sopraelevazione possono essere mantenuti gli allineamenti del volume sottostante, con altezza massima di 10,00 m., da



assentire solo nel caso di accertata necessità e previa dimostrazione che tale altezza non crei contrasto con l'intorno, attraverso la redazione – a supporto della richiesta di Permesso di Costruire – di schemi prospettici corredati da documentazione fotografica estesi agli edifici limitrofi che consentano una chiara lettura della trasformazione edilizia proposta e del suo inserimento tipologico-ambientale in un intorno significativo, mentre in caso di ampliamento planimetrico si devono rispettare le distanze dalle strade e dai confini come prescritte all'art. 19 delle presenti N.T.A.

Aumenti di volumetria delle costruzioni esistenti alla data di adozione della presente Variante al P.R.G. sono ammessi per una sola volta, nel seguente caso:

Per le abitazioni uni e bi-familiari é ammesso un aumento del 30% della Superficie Utile esistente, nel rispetto degli indici di seguito definiti, privilegiando il recupero di edifici agricoli non più utilizzati; 25 mq. di ampliamento e sopralzo sono comunque consentiti senza verifiche dello  $I_f$  e  $R_c$  e sono finalizzati esclusivamente al miglioramento funzionale delle abitazioni, con la possibilità di realizzare una nuova unità abitativa.

d) costruzione di ricoveri per attrezzi e locali di servizio delle abitazioni, nel rispetto degli indici di seguito definiti;

e) costruzione di autorimesse secondo le modalità previste dall'art. 47;

f) formazione di volumi tecnici;

g) modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti, o al mutamento di destinazione di edifici o parti di edifici non residenziali esistenti;

h) utilizzo di eventuali casseri esistenti per destinazione residenziale ed annessi alla residenza, mediante il recupero volumetrico della sagoma edilizia del cassero preesistente.

Per tutti gli interventi di cui sopra , che comportino aumenti dei volumi e/o delle altezze e/o delle superfici coperte, devono essere rispettati i seguenti indici:

$I_f = 1,5 \text{ mc./mq.}$

$H = 10,00 \text{ m.}$  pari a tre piani fuori terra

$R_c = 30\%$  della  $S_f$

Per quanto riguarda le distanze si applica quanto previsto dall'art. 19, per quanto riguarda i parcheggi privati si applica quanto previsto dall'art. 49 delle presenti N.T.A.

## **Art. 38 - Aree residenziali di completamento confermate e di nuovo inserimento.**

Sono costituite da lotti liberi, marginali e/o a corona del tessuto insediativo esistente con tipologia edilizia a contenuta densità fondiaria, posti in isolati urbani, per lo più di frangia, già urbanizzati.

In queste aree, indicate nella Revisione di Piano Regolatore con la sigla (C) seguita dal rispettivo numero per le aree confermate e con la sigla C seguita dal rispettivo numero per le aree di nuovo inserimento, sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 35.

Per ogni lotto edificabile dovrà essere prevista la progettazione degli interventi di sistemazione a verde delle aree di pertinenza in misura non inferiore al 30% della superficie fondiaria totale.

Gli interventi edilizi sono ammessi mediante concessione singola e nel rispetto dei seguenti indici:

If = 0,60 mc./mq.

Rc = 1/3 Sf

H = 8.00 m pari a due piani fuori terra

D. conf. = 5,00 mt.

D. costruzioni = 10,00 mt.

**D. strade = cfr. art. 53 NtA**

Per quanto i parcheggi privati si applica quanto previsto dall'art 19 e dall'art. 49 delle presenti N.T.A.

Il principio generale a cui devono attenersi i progetti deve essere quello della "omogeneità" secondo cui i progetti relativi ai nuovi edifici o gli edifici ristrutturati riprendano in termini di forma, materiali, finiture, trattamento delle aree esterne, composizione dei manufatti di recinzione, i caratteri dell'edilizia legati alla tradizione costruttiva locale. Sono da adottare edifici con tetti a falda con tegole in cotto o cementizie, sagome planimetriche semplificate, finestrature preferibilmente ritmiche.

### **Art. 39 - Aree residenziali di nuova edificazione sottoposte a Concessione Convenzionata.**

Sono quelle aree, indicate nella Revisione di Piano Regolatore con la sigla C.C. seguita dal rispettivo numero.

In tali aree sono ammesse tutte le destinazioni di cui all'art. 35; gli interventi edilizi sono ammessi mediante concessione convenzionata.

Nel caso di realizzazione diretta da parte del proprietario dei servizi previsti nelle planimetrie della Variante al PRG, con concessione convenzionata che preveda la cessione delle aree o il loro assoggettamento ad uso pubblico, sarà possibile lo scomputo parziale o totale degli oneri di urbanizzazione.

Per ogni lotto edificabile dovrà essere prevista la progettazione degli interventi di sistemazione a verde delle aree di pertinenza in misura non inferiore al 30% della superficie fondiaria totale.

La volumetria realizzabile è stata assegnata ad ogni singolo comparto come qui di seguito specificato:

C.C. 1 = mc 800

C.C. 2 = mc 1.000

C.C. 3 = mc 1.000

Gli interventi edilizi sono ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

Rc = 1/3 Sf

H = 8.00 m pari a due piani fuori terra

D. conf. = 5,00 mt.

D. costruzioni = 10,00 mt.

**D. strade = cfr. art. 53 NtA**

Per quanto riguarda la distanza dai confini dagli edifici e dalle strade ed i parcheggi privati si applica quanto previsto dall'art 19 e dall'art. 49 delle presenti N.T.A.

Il principio generale a cui devono attenersi i progetti deve essere quello della "omogeneità" secondo cui i progetti relativi ai nuovi edifici o gli edifici ristrutturati riprendano in termini di forma, materiali, finiture, trattamento delle aree esterne, composizione dei manufatti di recinzione, i caratteri dell'edilizia legati alla tradizione costruttiva locale. Sono da adottare edifici con tetti a falda con tegole in cotto o cementizie, sagome planimetriche semplificate, finestre preferibilmente ritmiche.

## **Art. 40 - Aree residenziali di nuova edificazione sottoposte a S.U.E.**

Sono le aree in parte servite dalle reti di urbanizzazione primaria, che per la loro localizzazione marginale al tessuto insediativo esistente e per le loro dimensioni, il Piano sottopone a Strumento Urbanistico Esecutivo.

In tali aree, individuate con apposita perimetrazione sulla Tavola P2a, la destinazione d'uso ammessa è esclusivamente quella residenziale o compatibile con la residenza così come definita nel precedente art. 35. Tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione dello Strumento Esecutivo "scelto" ai sensi della L.R. 56/77 nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

$I_t = 1,0 \text{ mc/mq.}$

$I_f = 0,8 \text{ mc/mq.}$

$R_c = 1/3 \text{ della } S_f$

$H = 8 \text{ mt. pari a due piani fuori terra}$

$D. \text{ conf.} = 5,00 \text{ mt.}$

$D. \text{ costruzioni} = 10,00 \text{ mt.}$

**D. strade = cfr. art. 53 NtA**

Per quanto riguarda la distanza dai confini dagli edifici e dalle strade ed i parcheggi privati si applica quanto previsto dall'art 19 e dall'art. 49 delle presenti N.T.A.

Il principio generale a cui devono attenersi i progetti deve essere quello della "omogeneità" secondo cui i progetti relativi ai nuovi edifici o gli edifici ristrutturati riprendano in termini di forma, materiali, finiture, trattamento delle aree esterne, composizione dei manufatti di recinzione, i caratteri dell'edilizia legati alla tradizione costruttiva locale. Sono da adottare edifici con tetti a falda con tegole in cotto o cementizie, sagome planimetriche semplificate, finestre preferibilmente ritmiche.

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della  $S_f$  dovrà essere sistemato a verde con piantumazioni.

La superficie da considerare per il calcolo della volumetria è quella territoriale ( $ST$ ) e l'indice di densità massimo per ogni lotto sarà quello fondiario.

L'edificazione può avvenire esclusivamente sui lotti indicati come edificabili dal S.U.E. per cui è ammesso il trasferimento di cubatura dalle aree da cedere per servizi pubblici a quelle edificabili.

La superficie delle aree da cedere deve essere pari a quella indicata dal P.R.G.C., anche se superiore ai minimi prescritti dalla L.R. 56/77 e s.m.i. e comunque il proprietario deve dimostrare che la superficie ceduta non é inferiore a quella prescritta dall'art. 21 della L.R. 56/77 considerando un'incidenza di 25 mq. per ogni abitante teoricamente insediabile ossia ogni 120 mc. di volumetria edificabile e per le zone industriali e terziarie che siano rispettati i rapporti di cui ai punti 2) e 3) dell'art. 21 della citata L.R. 56/77 s.m.i.

## **Art. 41 – Area Programma**

### Definizione

1. L'Area normata al presente articolo costituisce l'insediamento turistico-ricettivo di nuovo impianto, limitrofo al contesto urbano, localizzato nella parte sud dell'abitato, da sviluppare seguendo un progetto attento all'inserimento e alla connessione con il contesto ambientale e con l'aspetto paesaggistico e con la realizzazione delle necessarie opere di urbanizzazione. La tavola di piano P2a individua le aree di concentrazione dell'edificazione, degli usi pubblici e per la viabilità.

### Obiettivi

1. L'Area Programma ha come finalità l'insediamento di strutture atte ad ospitare un centro congressi, dotato di necessarie strutture ricettive di servizio (albergo, ristorazione ecc.) e funzioni complementari per il tempo libero (centro benessere, fitness ecc.), il tutto inserito in un'ampia area verde con funzione di parco attrezzato e di mantenimento e miglioramento del sistema naturalistico preesistente.

2. Si rende opportuno un progetto urbano, attento all'inserimento e alla connessione con il contesto ambientale e con l'aspetto paesaggistico, tipologicamente e funzionalmente espressivo degli obiettivi di:

- sviluppare un polo turistico-ricettivo per attività congressuali, ricettive, per il tempo libero e di servizi privati di interesse collettivo (area di Concentrazione Edificato - AP.CE);
- creare servizi ed attrezzature pubbliche di uso pubblico limitrofe e funzionali all'abitato di Soriso, con previsione di parcheggi pubblici, percorsi ciclabili, area verdi attrezzate con formazione di un parco per finalità botaniche, culturali e per la salute (area Servizi Pubblici - AP.SP);
- conservare e migliorare la continuità di superficie boschiva, con interventi di compensazione ambientale nell'Area di Interesse Naturalistico (AP.IN)

### Destinazioni d'uso

1. Sono considerate destinazioni proprie:

- attività congressuali ed espositive;
- attività turistico-ricettive, ricreative e pubblici esercizi in genere, aziende alberghiere secondo la classificazione della L.R. 21/81 e 59/81, autorimesse pubbliche e private;
- attività per il tempo libero e lo sport, collegate alla struttura ricettiva;
- servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse collettivo.

2. Sono considerate compatibili:

- attività commerciali (nei limiti della L.R. 28/99 s.m.i.) e direzionali al servizio delle destinazioni proprie ammesse;
- residenze per servizi di custodia delle attività insediate;

- attività commerciali al servizio degli usi ammessi;
- attività direzionali;
- attrezzature, servizi e attività tecniche pubbliche e private di interesse generale;
- attività agricole/forestali di tutela, giardini, parchi attrezzati e boschi.

#### Parametri quantitativi

1. Nuova edificazione con le seguenti quantità massime consentite:

- s.u.l. AP.CE mq. 25.000 per attività congressuali, espositive, ricettive (albergo, ristorazione, ecc.), tempo libero e sport (benessere, fitness ecc.)
- s.u.l. AP.SP mq. 18.800 per servizi ed attrezzature pubbliche e di interesse collettivo
- rapporto copertura 30% della superficie territoriale
- h. massima m.12,00 salvo altezze maggiori per impianti tecnologici ritenuti indispensabili
- piani n.3
- Df non inferiore a m. 10,00
- distanze tra fabbricati in aderenza o tra fronti finestrate (per S.U.E. anche distanze inferiori comma 3, art. 9 D.M. 1444/68)
- Dc non inferiore a m. 5,00 – distanze dai confini del lotto
- Ds non inferiore a m. 5,00 – distanze da strade

#### Modalità di intervento

1. L'attuazione degli interventi di nuovo impianto è subordinata alla preventiva formazione e approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo ai sensi degli art. 38 (P.P.) o 42 (P.E.C.) della L.R. 56/77 e s.m.i., esteso all'ambito individuato nella tavola di P.R.G.. E' ammessa l'attuazione del SUE anche per parti, purché dotate di continuità territoriale ed estensione adeguata a risolvere le esigenze infrastrutturali e di organizzazione funzionale dell'area, previa presentazione di uno schema progettuale generale di coordinamento e previa comunicazione dell'avvenuta presentazione dello stesso ai proprietari delle aree non comprese nella parte di proposta di attuazione.

2. In sede di attuazione si dovrà assicurare la dotazione degli standards di attrezzature al servizio delle attività ricettive e commerciali, in relazione ai minimi previsti dall'art. 21 della L.R. 56/77 s.m.i. e comunque non inferiori all'area AP.SP individuata in cartografia pari a mq. 18.800. Le quantità di servizi da destinarsi a verde e parcheggi devono essere reperite in loco e non si ritengono pertanto ammissibili monetizzazioni. Nell'area A.S.P. dovranno essere inoltre realizzate aree pubbliche a servizio del Comune di Soriso con previsione di parcheggi pubblici, area verdi attrezzate con formazione di un parco per finalità botaniche, culturali e per la salute, nonché il sistema principale degli accessi e delle aree di sosta nonché collegamento anche ciclopeditone con il centro abitato di Soriso e l'area turistico-ricettiva.

3. Nelle aree di interesse naturalistico "AP.IN" non sono ammesse nuove costruzioni, modificazioni dell'uso del suolo e ogni altra opera, salvo quelle per gli interventi di miglioramento e compensazione forestale, per il passaggio delle urbanizzazioni a rete e quelle relative a strade, aree verdi, percorsi pedonali e ciclabili. Dovrà essere mantenuto il bacino idrico esistente, con funzione di zona umida naturale e possibilità di utilizzo come bacino di raccolta per il recupero e riutilizzo delle acque meteoriche.

4. Il sistema di accesso principale all'Area Programma, dovrà essere realizzato a carico dei soggetti attuatori, ed è previsto a sud dell'area di progetto. Le opere da realizzare riguardano sia la modifica del tracciato interno dell'area AP.CE (prosecuzione di via XX

Settembre), sia la riqualificazione del tratto di viabilità esterno all'Area Programma (strada vicinale Otto Prati) sino all'intersezione con la via Casali Roncallo, comprensive della realizzazione di opportune rotatorie/svincoli.

5. Sono consentiti, nelle aree asservite ai fabbricati e per servizi pubblici, volumi pertinenziali agli usi ammessi totalmente interrati con conseguente sistemazione del piano campagna e ripristino naturalistico.

#### Prescrizioni di assetto qualitativo

1. Le nuove consistenze fabbricative ammesse devono essere disciplinate con criteri progettuali uniformati ad un corretto inserimento ambientale e ad una adeguata integrazione nell'intorno naturalistico, caratterizzato da un tessuto edilizio compatto e continuo con conformazione preferibilmente a corte e con elementi emergenti a "torretta".

2. I caratteri tipologici, formali e materiali dovranno riguardare nel complesso: la coerenza e l'armonia con la tradizione dell'architettura locale e con il contesto naturale, l'integrazione plurifunzionale, l'organizzazione reciproca dei volumi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi ciclabili e pedonali aggiuntivi e le caratteristiche ambientali – geomorfologiche del sito, l'inserimento paesaggistico e l'arredo urbano.

In particolare:

- le facciate, ove non a facciavista, devono essere eseguite con intonaci di calce idraulica o a malta bastarda frattazzata; non sono ammessi rivestimenti o incorniciature delle aperture;
- le aperture devono essere di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane o scuri in legno; i serramenti dei negozi devono essere preferibilmente in legno oppure in ferro verniciato scuro; i portoncini di ingresso devono essere in legno;
- le zone porticate devono avere aperture in facciata, realizzate secondo disegni tradizionali, ad arco o a trave orizzontale, su pilastrature in materiale lapideo o mattoni faccia a vista o mattoni intonacati;
- i balconi esterni devono essere realizzati con tecniche e disegni tradizionali, avere un aggetto non superiore a cm.100; le ringhiere devono essere realizzate in ferro lavorato quadro, tondo, piatto (e non scatolato) con corrente in piattina, oppure in legno;
- le coperture devono essere di tipo tradizionale, avendo a modello i coppi piemontesi, e con sporgenze realizzate con cornicioni o in travi lignee e passafuori lasciati in vista; il manto di copertura deve essere in coppi; è consentito altresì l'uso di tegole tipo portoghesi a somiglianza dei coppi.
- i camini, gli sfiatatoi, le prese d'aria devono essere in muratura con terminale a lastra di pietra oppure a copertura in coppi;
- in assenza di idonei locali al piano terra è consentito la costruzione di bassi fabbricati ad uso accessorio, deposito o autorimesse; tali interventi dovranno essere opportunamente "ambientati" nel rispetto delle linee tipologiche esistenti e delle prescrizioni qualitative, a condizione che la situazione planimetrica sia regolarizzata e la superficie lorda complessiva dei bassi fabbricati risultanti non superi 50% di rapporto di copertura complessiva sul lotto d'intervento;
- la riqualificazione degli spazi liberi interni con la eliminazione degli elementi ritenuti incompatibili con l'ambiente del luogo, potrà essere prescritta in sede di rilascio di permesso, secondo le prescrizioni di arredo urbano e di sistemazione a verde definite in sede di S.U.E.;

- gli interventi ammessi devono prevedere la sistemazione definitiva, nell'area di pertinenza, delle pavimentazioni, degli spazi a verde per giardini o prati, con la tutela delle alberature esistenti;
- le tinteggiature esterne devono rispettare i colori tradizionali, possibilmente desunti dal Piano Colore definito in sede di S.U.E.

2. Le soluzioni tipologiche, di spiccata valenza architettonica dovranno essere proposte, previo esame **e parere vincolante** da parte della Commissione Comunale per il Paesaggio (L.R. 32/2008) formata da esperti. Nelle nuove costruzioni per impianti tecnologici si dovrà porre particolare riguardo al loro inserimento nel contesto ambientale, progettando in modo accurato anche le aree esterne, gli arredi botanici, gli accessi, le recinzioni. Le forme esteriori anche di tali impianti dovranno rispettare le tipologie tradizionali del luogo.

3. Il progetto delle infrastrutture e dei servizi di uso pubblico dovrà armonizzare le opere previste ai valori dell'intorno ambientale e naturalistico, illustrando i trattamenti per la salvaguardia ed il ripristino degli impianti vegetali e le cautele osservate per l'inserimento dei manufatti nel paesaggio circostante.

4. La manutenzione delle aree libere deve essere effettuata con criteri naturalistici.

#### Prescrizioni di carattere ambientale

1. Dovranno essere redatti gli appositi studi di compatibilità ambientale per l'assoggettamento del S.U.E. alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica e per la successiva fase progettuale alla procedura di Valutazione di Impatto Ambientale, ai sensi delle normative vigenti in materia (L.R. 40/1998; D.lgs. 152/2006, D.Lgs. 4/2008, D.G.R. 9 giugno 2008, n. 12-8931 e s.m.i.).

2. La sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio di servizio per le attrezzature pubbliche, dovrà essere convenientemente pavimentata, anche solo con pietrisco, su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati permeabili o con asfalto. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a prato o a giardino, con la garanzia di salvaguardia delle alberature di pregio esistenti. Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti.

3. Gli interventi dovranno essere progettati con particolare attenzione all'inserimento nell'assetto territoriale e naturale circostante e dovranno essere definiti con caratteristiche, architettoniche e tipologiche, espressive ed armonizzate per l'intero ambito dell'area, riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi chiusi e degli spazi aperti, l'individuazione dei percorsi pedonali e veicolari, il decoro paesistico, l'arredo urbano e la connessione con il territorio preesistente. L'edificazione dovrà altresì assicurare una qualità architettonica tale da conferire un aspetto, rappresentativo, paesaggistico e altimetrico, qualificante per le visuali dalle strade e dal lago.

4. I fabbricati dovranno avere una conformazione articolata per ottenere un basso impatto ambientale, disponendosi in diversi volumi degradanti sulle curve di livello e con minor sbancamenti di terreno, per consentire una minimizzazione dell'impatto visivo dalla zona diretta sottostante, nonché rispettare le norme vigenti in termini di sostenibilità e risparmio energetico e i seguenti criteri generali di progettazione biocompatibile:

- rispettare il più possibile le aree naturali e umide esistenti, caratterizzate da vegetazione autoctona;
- creare fasce di forestazione urbana con specie endemiche e a crescita rapida;
- mantenere i sistemi naturali di drenaggio delle acque, realizzare sistemi di riutilizzo e gestione dell'acqua piovana, ad esempio sfruttando il bacino idrico esistente;
- adottare sistemi d'ingegneria naturalistica per la regimentazione delle acque e per interventi strutturali sul territorio;
- realizzare infrastrutture comuni con funzione di trasporto, fornitura di energia, impianto idrico, illuminazione, reti di comunicazione;
- adottare sistemi ed impianti fotovoltaici per la gestione dei sistemi di illuminazione, segnaletiche, impianti pubblici d'area, apparecchi di refrigerazione eventuali;
- pavimentare strade e parcheggi con materiali porosi, per permettere all'acqua di filtrare attraverso la superficie invece di defluire liberamente;
- studiare l'orientamento dei lotti per ottimizzare l'uso dell'energia solare passiva, con orientamento ottimale delle costruzioni 10-20° sud-est (risparmio energetico);
- progettare alberature e arredo urbano adeguato ed autoctono per creare zone d'ombra nei parcheggi, strutturare le aree di sosta - ricreazione, definire i percorsi ciclabili;
- prevedere un sistema gestionale delle aree verdi che stabilisca ciclicamente l'utilizzo di rimedi naturali per concimare e per eliminare infestanti;
- mitigare gli impatti dell'intervento generale sull'ambiente e utilizzare al meglio ventilazione e soleggiamento;
- raggruppare gli edifici per una razionalizzazione della struttura e degli impianti e per ridurre la necessità di estendere le infrastrutture a rete e la quantità di territorio da pavimentare, progettando ad esempio aree e infrastrutture comuni per carico merci, parcheggio ecc;
- strutturare un sistema gestionale dell'intera area esterna;
- orientare gli edifici in relazione all'asse elioterico e definizioni di spazi protetti da venti dominanti;
- dotare gli edifici di caratteristiche ad alta efficienza energetica, con scelte di tipo impiantistico con strutture ad elevata inerzia termica al fine di ridurre il consumo energetico;
- disporre sistemi atti a facilitare il raffrescamento e la percentuale di umidità presente nel periodo estivo, anche con aree verdi all'interno dell'edificio, e con torri di ventilazione;
- dotare gli edifici di rete di adduzione e distribuzione idrica di tipo duale all'interno degli organismi edilizi per usi compatibili al fine di ottimizzare il consumo di acqua potabile, per determinare l'utilizzo delle acque meteoriche anche di recupero e per gli usi compatibili delle acque grigie;
- dotare gli edifici di impianti elettrici che considerino i campi di induzione elettromagnetica degli utilizzatori nella disposizione degli ambienti interni ed anche considerino l'uso accurato di corpi illuminanti a basso consumo;
- gestire l'intero complesso edilizio con sistemi di domotica avanzata-gestione intelligente di tutte le apparecchiature es. regolazione degli elementi frangisole ecc.,
- disporre eventuali vetrate a sud, sud-ovest per gli spazi comuni e uso di vetri selettivi e speciali;
- scegliere i materiali per l'insonorizzazione acustica, con caratteristiche relative alle emissioni in relazione alle norme e con proprietà di asetticità, con alto grado di riciclabilità;



- utilizzare materiali in generale rispondenti alle indicazioni della bioedilizia in modo da garantire una adeguata resistenza agli agenti biologici e non favorire scorie e lo sviluppo di elementi patogeni;
- scegliere materiali di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi) con caratteristiche relative alle emissioni in relazione alle norme e con proprietà di asetticità, finiture esterne che limitino il fenomeno del riverbero, coperture ventilate e/o a tetto verde;
- prevedere alberature e arredo urbano adeguato per creare zone d'ombra nei parcheggi, strutturare le aree di sosta - ricreazione, definire i percorsi ciclabili;
- prevedere percorsi ciclabili in sede propria, lungo la rete stradale principale e interna, protetti dalla carreggiata mediante siepe verde;
- pavimentare strade e parcheggi con materiali porosi, per permettere all'acqua di filtrare attraverso la superficie invece di defluire liberamente e con funzione di riduzione dell'inquinamento.

#### Ulteriori prescrizioni

Eventuali modifiche normative e cartografiche riguardanti l'area in oggetto e relative ai dati qualitativi ed alle destinazioni d'uso, saranno ammesse solamente attraverso la procedura di variante al P.R.G. di tipo strutturale (rif. art. 17 c. 4 L.R. 56/77 e s.m.i.)

### **Art. 42.a – Aree produttive industriali, artigianali di nuovo impianto**

L'area normata nel presente articolo è costituita dalle aree di nuovo impianto destinate ad insediamenti industriali e artigianali che devono garantire: il conseguimento di idonee condizioni di lavoro, l'efficienza dei processi produttivi, la salvaguardia ambientale e le misure di inquinamento, la realizzazione dell'urbanizzazione.

Le aree confermate o destinate ad insediamenti produttivi artigianali e industriali di nuovo impianto sono classificate ai sensi delle leggi di settore e disposizioni vigenti in materia.

A tal fine il P.R.G. richiama i disposti dell'art.26 L.R. n.56/77 e s.m.i.

All'interno di ciascuna attività produttiva e commerciale prevista gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- a) attività industriali e artigianali a livello superiore non di servizio agli insediamenti residenziali; attività di stoccaggio ed autotrasporto; attività artigianali di livello medio e di produzione piccolo locale e di servizio;
- b) attività amministrative e direzionali connesse con le aziende;
- c) attività commerciali limitate alla sola commercializzazione dei prodotti derivati e/o strettamente connessi con la destinazione produttiva, industriale o artigianale; attività espositive;
- d) attività ricettive relativamente a bar, mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- e) residenza per il titolare e/o del personale di custodia, avente una superficie utile complessiva massima di mq. 400;
- f) attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi e terziari ammessi;
- g) attrezzature pubbliche di interesse generale; servizi pubblici.

Sono consentiti cambi di destinazioni d'uso tra quelli ammessi.

Le attività produttive sono ammesse se non nocive né moleste, ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti.

Per le attività commerciali sono consentite superfici di vendita esclusivamente annesse ad attività produttiva, industriale ed artigianale esistenti, ricavate in condizioni di sicurezza, nello stesso immobile nel quale avviene la produzione; tale superficie non deve superare, per azienda, quella massima prevista per gli esercizi di vicinato, cioè mq.150.

Sono ammessi spazi per esposizione dei prodotti a condizione che questi non rappresentino una quota superiore al 25% dell'intera superficie coperta.

Sono ammessi interventi di demolizione dei fabbricati esistenti e di nuova costruzione secondo i seguenti indici:

- a) Utilizzazione fabbricati territoriale: mq./mq. 0,70
- b) Utilizzazione fabbricati fondiaria: mq./mq. 1,00
- c) Rapporto di copertura massimo, della superficie fondiaria, al netto delle aree da destinare a servizi: 50% . '
- d) Altezza massima di edificazione fuori terra m.10,00, salvo altezze maggiori per parti tecnologiche indispensabili;
- e) Distanza dai confini dell'area di pertinenza m.5,00 o 1/2 del ribaltamento;
- f) Distanze da fabbricati: in aderenza o ribaltamento del fabbricato più alto, con un minimo di m. 10,00 tra fronti finestrate di edifici o con edifici esterni all'area;
- g) Distanze da strade: m.30,00 da strade statali e provinciali (tipo C) e m.6,00 da strade provinciali e comunali (tipo F) per gli edifici esterni al perimetro dell'abitato, ma interni alle zone previste come edificabili dal Piano.
- h) Fasce di rispetto lungo tutti i confini contigui ad aree esterne ad altra destinazione d'uso; fasce di rispetto con una profondità non inferiore a m. 10,00 a piantumazione fitta, salvo diverse prescrizioni motivate previste dalla concessione edilizia per particolari attività o per mancanza di distanze, comunque non inferiore a m.5,00;
- i) Sono ammesse costruzioni in aderenza o a distanza inferiore alla minima prescritta dai confini, ma comunque nel rispetto della distanza minima di m.10,00 fra fabbricati, tramite convenzione fra confinanti ed unicamente tra edifici a destinazione produttiva.

Negli elaborati relativi alle richieste di autorizzazione o concessione edilizia devono essere indicati:

- le caratteristiche dell'attività produttiva, quali il tipo di produzione ed il numero degli addetti esistenti e previsti a seguito dell'intervento richiesto.
- I requisiti degli impianti in riferimento alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico e di scarichi delle acque e le relative attrezzature; la realizzazione di tali attrezzature è condizione per il rilascio dell'autorizzazione all'uso degli impianti.

Le discariche di materiale di risulta, le vasche di decantazione ed ogni altro accumulo di scorie di lavorazione sono soggetti ad autorizzazione. La loro localizzazione ed il recupero o l'inserimento ambientale devono, comunque, essere concordati con l'Amministrazione sulla base di appositi studi.

Per la parte produttiva industriale ed artigianale la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, quali parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nella misura minima del:

- 20% della superficie territoriale, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 2) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Almeno un quarto di tale percentuale dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico localizzato all'esterno dell'eventuale recinzione, anche lungo le strade statali entro le fasce di rispetto.

Per la parte commerciale la dotazione minima di standard a parcheggio pubblico è stabilita nella misura minima del:

- 100% della superficie lorda di pavimento delle tipologie distributive, ai sensi dell'art. 21, 1° comma punto 3) della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

L'attuazione degli interventi è subordinata alla preventiva formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo realizzabile anche per stralci funzionali.

Gli interventi, subordinati alla formazione di S.U.E., dovranno essere definiti da un progetto urbano, con connotati ambientali, tipologici, espressivi, coordinati e armonizzati per l'intero ambito individuato da P.R.G., riguardante: l'integrazione plurifunzionale interna, l'organizzazione dei volumi e degli spazi aperti come indicato dal Piano, l'individuazione dei percorsi pedonali e quelli veicolari previsti dal Piano, il decoro paesaggistico, l'arredo urbano e la connessione con il tessuto edilizio circostante.

I limiti del S.U.E. comprendono anche le aree destinate ai servizi dal P.R.G., la Convenzione dovrà definire chiaramente le modalità e i tempi per la dismissione e/o l'acquisizione da parte dell'Amministrazione Comunale di tali aree destinate ai servizi e ricadenti nei suddetti ambiti. La quota parte di area a verde potrà essere prevista attraverso la valorizzazione e la riqualificazione dell'area boscata nel rispetto del D.Lgs. 18.05.2001 n. 227.

Le aree per i servizi all'interno degli S.U.E. sono individuati dal P.R.G. solo ai fini dimensionali, pertanto in sede di elaborazione di tali Strumenti sono ammesse variazioni di ubicazione e di organizzazione interna, con le verifiche di conteggio esecutivo, purché non si riducano le superfici previste dal Piano, senza frammentazioni, e ne venga garantita un'agevole ed immediata accessibilità.

Occorrerà, inoltre, provvedere, nella elaborazione degli S.U.E., ad assicurare la dotazione degli standards di cui dell'art. 21, comma 1° punto 2) e 3) e comma 2° della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Si devono, inoltre, confermare le aree riservate alla viabilità e alle relative pertinenze, nonché individuare le aree per parcheggi e verde privato.

Per la realizzazione di nuovi impianti industriali che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq., ai sensi del 5° comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., il rilascio delle relative concessioni è subordinato alla preventiva autorizzazione regionale.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G. di cui al presente articolo è subordinata al rispetto dei vincoli geologico - tecnici di intervento, di cui allo Studio Geologico per la Fattibilità di Area a Destinazione Produttiva, parte integrante della presente Revisione di P.R.G.

E' esplicitamente richiamato l'art. 18 delle norme di attuazione del P.A.I. con particolare riguardo agli adempimenti comunali prescritti dal 7° comma.

## **Art. 42.b – Aree con insediamenti produttivi esistenti**

Sono costituite dalle aree di pertinenza di unità produttive industriali e/o artigianali, classificate ai sensi delle leggi di settore e disposizioni vigenti in materia.

All'interno di ciascuna attività produttiva esistente e/o prevista, gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- industria ed artigianato, attività di stoccaggio ed autotrasporto;
- uffici ed attività espositive e di vendita solo se legati all'attività produttiva principale in misura non superiore al 35% della superficie utile lorda complessiva;
- mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- residenza del titolare e/o del personale di custodia avente superficie utile complessiva massima di mq. 300.

In tali aree sono di norma ammessi, tramite singolo Permesso di Costruire, interventi di manutenzione e adeguamento funzionale e di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti indici:

$R_c = 60\%$  della  $S_f$

$U_f = 1,0$  mq/mq

$H = 10,00$  ml.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% dell'area fondiaria di pertinenza dell'unità produttiva.

Almeno un quarto di tale percentuale dovrà essere destinata a parcheggio di uso pubblico localizzato all'esterno dell'eventuale recinzione, anche lungo la sede stradale entro la fascia di rispetto.

In tutte le aree di cui al presente articolo, le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare una distanza dalle strade di almeno mt. 5,00, fatte salve le prescrizioni relative alle fasce di rispetto individuate nelle tavole di piano, ed una distanza dai confini di almeno mt. 5,00 o, nel caso di edifici di altezza superiore a mt. 10,00, di almeno la metà dell'altezza.

Sono ammesse costruzioni in aderenza o a distanza inferiore alla minima prescritta dai confini, ma comunque nel rispetto della distanza minima di mt. 10,00 fra fabbricati, tramite convenzione fra confinanti ed unicamente tra edifici a destinazione produttiva.

E' comunque ammessa la costruzione di bassi fabbricati destinati a locali tecnici (caldaie, cabine elettriche, etc.) ad autorimesse ed a tettoie aperte almeno su un lato, in aderenza ai confini di proprietà anche senza convenzione tra confinanti, purché l'altezza massima misurata all'estradosso della copertura non superi mt. 3,00.

## **Art. 42.c - Norme per le attività a destinazione commerciale – LR 28/99 s.m.i.**

**La normativa di carattere commerciale deve far riferimento ai criteri approvati dal Comune con D.C.C. n. 9 del 17/05/2007 e sue modifiche e integrazioni a seguito della presa d'atto del Settore Regionale Programmazione e interventi dei Settori Commerciali (cfr. n. 14517/DB1607 del 08/10/2012).**

Le zone di insediamento commerciale sono:

- Addensamento Storico Rilevante – A1  
Perimetrato nell'elaborato di Piano P4 - Planimetria Individuazione Addensamento Storico Rilevante A1 (scala 1:1000).
- Localizzazione Commerciale Urbana non addensata – L1  
Non perimetrata, ma riconoscibili in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della DCR 24/03/2006 n. 59-10831, sempre che lo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente preveda le destinazioni d'uso di cui all'articolo 24 della DCR 24/03/2006 n. 59-10831 già al momento della presentazione dell'istanza di autorizzazione commerciale; il suddetto riconoscimento avviene mediante l'applicazione di tutti i parametri orientativi stabiliti dalla D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831 e approvati dal Comune di Soriso con i criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3 del D.Lgs 114/98 e all'art. 4, comma 1 della L.R. 28/99, con D.C.C. n° 9 del 17/05/2007.

*Le medie strutture di vendita* sono consentite esclusivamente nell'ambito dell'Addensamento Storico Rilevante – A1 e nelle Localizzazioni Commerciali Urbane non addensate – L1, riconoscibili in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della DCR 24/03/2006 n. 59-10831, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 23 della D.C.R. 24/03/2006 n. 59 -10831, e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

*Gli esercizi di vicinato* sono consentiti anche esternamente all'ambito dell'Addensamento Storico Rilevante – A1 e alle Localizzazioni Commerciali Urbane non addensate – L1, riconoscibili in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della DCR 24/03/2006 n. 59-10831, purché compresi in ambiti già edificati preferibilmente residenziali, salvo che si tratti di aree o edifici già destinati a servizi pubblici, e nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 23 della D.C.R. 24/03/2006 n. 59 -10831, e in aree e/o edifici ove la destinazione commerciale al dettaglio sia consentita dallo strumento urbanistico generale e/o esecutivo vigente ed operante.

*In conformità a quanto disposto dall'art.17, allegato A della D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831*, la compatibilità territoriale dello sviluppo per ciascun addensamento commerciale urbano ed extraurbano e per ciascuna localizzazione commerciale urbana ed urbano - periferica è delineata dalla ~~successiva~~ **“Tabella 6”**. **“Tabella 6” approvata con D.C.C. n. 9 del 17/05/2007 e s.m.i.**

La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

TABELLA 6 TIPO DI COMUNE: <b>COMUNI MINORI</b>					
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A.1.		L.1.	
<b>VICINATO</b>	<b>Fino a 150</b>	<b>SI</b>		<b>SI</b>	
<b>M-SAM1</b>	<b>151-250</b>	<b>SI</b>		<b>SI</b>	
<b>M-SAM2</b>	<b>251-900</b>	<b>SI</b>		<b>SI</b>	
<b>M-SAM3</b>	<b>901-1800</b>	<b>NO</b>		<b>SI</b>	
<b>M-SE1</b>	<b>151-400</b>	<b>SI</b>		<b>SI</b>	
<b>M-SE2</b>	<b>401-900</b>	<b>SI</b>		<b>SI</b>	
<b>M-SE3</b>	<b>901-1800</b>	<b>NO</b>		<b>SI</b>	
<b>M-CC</b>	<b>151-2500</b>	<b>SI</b>		<b>SI</b>	
G-SM1	1501-4500	NO		NO	
G-SM2	4501-7500	NO		NO	
G-SM3	7501-12000	NO		NO	
G-SM4	>12000	NO		NO	
G-SE1	1501-3500	NO		NO	
G-SE2	3501-4500	NO		NO	
G-SE3	4501-6000	NO		NO	
G-SE4	>6000	NO		NO	
G-CC1	Fino a 6000	NO		NO	
G-CC2	6001-12000	NO		NO	
G-CC3	12001-18000	NO		NO	
G-CC4	>18000	NO		NO	
<p>A1 = Addensamenti storici rilevanti  A5 = Addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)  L1 = Localizzazioni commerciali urbane non addensate  L2 = Localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate</p> <p>NOTE:  (1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella  (2) Fino a mq. 2.500 di vendita</p>					

Il commercio al dettaglio è da attribuirsi nell'ambito dell'Addensamento Storico Rilevante – A1 e nelle Localizzazioni Commerciali Urbane non addensate – L1, riconoscibili in sede di procedimento per il rilascio delle autorizzazioni di cui all'articolo 15 della DCR 24/03/2006 n. 59-10831, senza alcuna specifica limitazione delle tipologie di strutture distributive compatibili.

Nelle altre zone del territorio urbanizzato, le autorizzazioni commerciali sono consentite per la realizzazione di esercizi di vicinato.

Sono compresi nella destinazione d'uso commerciale i pubblici esercizi, l'artigianato e le attività terziarie al servizio della persona.

Le condizioni per il rilascio dei Permessi di Costruzione (P.C.) e delle Denunce di Inizio Attività (D.I.A.) sono dettate dall'articolo 26 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio.

Si richiamano le seguenti definizioni di cui all'art. 5 dell'allegato A della D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831:

1. superficie di vendita,
2. superficie espositiva,
3. superficie di vendita annessa ad esercizi commerciali che trattano esclusivamente merci ingombranti.

## **Art. 43 - Aree agricole**

Sono destinate all'esercizio dell'agricoltura, intesa non soltanto come funzione produttiva, ma anche come funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone sono ammesse:

- a) abitazioni connesse alle attività agricole ed all'agriturismo;
- b) maneggi, stalle, porcili, edifici per allevamenti zootecnici;
- c) silos, serbatoi, magazzini e locali per la lavorazione e trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati;
- d) ricoveri per macchine agricole, essiccatoi, serre;
- e) modeste attrezzature verdi e sportive a raso, comprese nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali e ad uso degli stessi;
- f) fabbricati accessori destinati ad ospitare attività collaterali alle attività residenziali, così come definiti all'art.47:
  - autorimesse
  - laboratori per lavori di casa ed hobbies
  - depositi di attrezzi agricoli
  - ricoveri per l'allevamento familiare di animali da cortile
  - tettoie
  - serre

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

I Permessi di Costruire per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976 n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza

e domicilio nell'azienda interessata;

d) l'edificazione di abitazioni rurali per imprenditori agricoli professionali e/o di persone diverse da quelle fisiche sono ammissibili esclusivamente per i salariati fissi addetti alla conduzione del fondo (assunti pertanto con i contratti a tempo determinato) o per l'esclusivo uso dell'imprenditore che coltiva direttamente i fondi e che non possieda altre abitazioni.

Tutti gli altri Permessi di costruire previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo

Il rilascio del Permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole é subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
- d) le sanzioni, oltre a quelle del successivo articolo 69 della L.R. 56/77 s.m.i., per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

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

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione comunale per l'agricoltura di alla L.R. 12 ottobre 1978 n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente, non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcun Permesso di Costruire.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole sono i seguenti:

- a) terreni a culture protette in serre fisse: mc. 0,06 per mq.;
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate (vite o frutta): mc. 0,03 per mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato alberato: mc. 0,02 per mq.;
- e) terreni a bosco o a pascolo o a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda (escluse le aree indicate in P.R.G. come "inedificabili").

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 900 mc.

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



Il volume edificabile per abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici residenziali esistenti.

Negli interventi devono essere rispettati i seguenti parametri:

a) per le attrezzature agricole di nuova edificazione:

- altezza massima = mt. 7,50 (2 p.f.t.), salvo per particolari attrezzature (silos, ecc.)
- distanze dai confini = mt 5,00
- rapporto di copertura = 1/3 del lotto
- superficie pavimentata = 1/2 di Sf

La distanza minima obbligatoria, degli edifici residenziali dalle nuove stalle o concimaie viene fissata in 25 metri dall'abitazione del proprietario, 100 metri dalla più vicina abitazione.

Distanze maggiori potranno essere richieste dall'ASL competente, in base all'entità dell'attività zootecnica.

L'attrezzatura agricola dovrà essere opportunamente schermata da adeguata piantumazione.

b) per le abitazioni rurali di nuova edificazione:

- altezza massima = mt. 7,50 (2 p.f.t.),
- distanze dai confini = mt 5,00
- distanza tra fabbricati = mt 10,00

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche qualora i diversi appezzamenti non siano contigui o facciano parte di zone agricole di tipo diverso, entro un raggio di 10 km. dal centro aziendale.

Il lotto minimo di intervento per le edificazioni rurali è quello definito dalla L. 133/94 che prevede per il terreno asservito al fabbricato una superficie non inferiore a 10.000 mq.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi é ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 900 mc., entro un raggio di 10 km. dal centro aziendale.

Nel computo dei volumi residenziali realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole e/o associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

Per tali attrezzature non sono previsti limiti di altezza né di volumetria.

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

variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura é stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Gli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle aziende agricole potranno essere riutilizzati, anche per la residenza.

Gli stessi edifici possono essere destinati ad attività agri-turistiche e ricettive alle condizioni di cui al presente comma.

Ai fini agrituristici sono ammesse, nuove costruzioni oltre il recupero di edifici esistenti con destinazione agricola. Le concessioni relative sono rilasciate solo ai soggetti di cui al 4° comma del presente articolo e secondo i disposti della L.R. 38/95.

Per gli allevamenti con oltre 1000 capi se bovini, suini ed ovini, oltre 500 capi se avicunicoli sono prescritte le distanze di 500 mt. dalle zone residenziali. Tali allevamenti dovranno essere recintati, circondati da una fascia di alberi di alto fusto larga almeno 10 mt. e rispondere a tutti i requisiti di legge.

Le aree agricole boscate, così come indicate sulle planimetrie della Revisione al PRG, sono da considerarsi ad ogni effetto come aree di rispetto e pertanto inedificabili. La loro volumetria può essere computata secondo gli indici del presente articolo.

In tutte le aree agricole, comprese quelle soggette a vincolo idrogeologico, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;
- b) le opere attinenti al regime e all'utilizzo delle acque;
- c) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti;
- d) le opere pubbliche non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- e) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22\11\78, N°69 e del R.D. 29\07\27 N° 1443;
- f) le strade e piste al servizio di attività agro - silvo- pastorali, chiuse al traffico e della larghezza massima tra i cigli di 3,00 m.
- g) i percorsi pedonali o ciclabili;
- h) le piantumazioni e le sistemazioni a verde, la conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agricole;
- i) gli attraversamenti dei rii minori per il necessario collegamento viario fra zone residenziali o produttive previste dal P.R.G. e dal P.P.;
- l) le recinzioni dei terreni purché conformi alle norme di P.R.G. relative e purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque;
- m) il recupero dei rustici ai fini abitativi come previsto dalla L.R.9/2003.

### ***Edifici in area agricola***

Sono costituiti dagli edifici esistenti residenziali o ex agricoli localizzati in zona definita agricola ai sensi dell'art. 43 delle presenti Norme di Attuazione.

Sono considerati edifici ex agricoli quelli costruiti da oltre dieci anni e che sono stati dimessi dalle loro destinazioni originarie (fienili, casseri, ricoveri attrezzi e /o animali, etc.) Per questi edifici è ammesso il cambiamento di destinazione d'uso da non residenziale a residenziale, con il pagamento dei relativi oneri e contributi. Sono escluse dal cambiamento di destinazione le tettoie ed i volumi aperti, che sono recuperabili solo per usi accessori della residenza.

Il cambio di destinazione d'uso previsto con il riutilizzo di edifici rurali abbandonati può avvenire nel rispetto delle disposizioni di cui al comma 10 dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Per tali edifici il P.R.G. C. prevede il sostanziale mantenimento del patrimonio edilizio e della capacità insediativa esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle residenziali o quelle definite nel precedente art. 35.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- costruzione di ricoveri per auto se dimostrata l'impossibilità di reperire gli spazi all'interno del patrimonio edilizio esistente (tettoie e volumi aperti);
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari esistenti;
- ristrutturazione edilizia;
- ampliamenti e sopraelevazioni "una tantum" e solo nei casi in cui sia dimostrata l'impossibilità di utilizzare a tal fine volumi non residenziali esistenti. Per le abitazioni uni e bi-familiari è ammesso un aumento del 25% nella volumetria esistente con un massimo di 150 mc e con un minimo di 25 mq. per unità immobiliare e con la possibilità di realizzare una nuova unità abitativa.

Il recupero degli edifici deve avvenire nel rispetto delle forme, delle tipologie e dei materiali costruttivi tipicamente presenti nel patrimonio edilizio storico e tradizionale di origine rurale. In particolare la morfologia generale dell'edificio dovrà essere confermata soprattutto per quanto concerne la pendenza della falda di copertura ed il rapporto tra lunghezza, larghezza ed altezza del corpo di fabbricazione che dovrà essere simile a quelli riscontrabili nelle tipologie di carattere rurale tradizionale.

Sia nella riconversione che negli ampliamenti, e quindi anche in senso generale di nuovo insediamento, i fabbricati agricoli, compresi i fabbricati per allevamenti dovranno presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente per una tutela delle caratteristiche insediative originarie ed originali del territorio locale, che riveste una sua notevole valenza ambientale e documentaria.

## **Art. 44 - Aree agricole interne**

Sono aree prossime a nucleo abitato destinate a funzione di salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste zone sono ammesse:

- a) abitazioni connesse alle attività agricole ed all'agriturismo;
- b) ricoveri per macchine agricole, serre;
- c) modeste attrezzature verdi e sportive a raso, comprese nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali e ad uso degli stessi;
- d) fabbricati accessori destinati ad ospitare attività collaterali alle attività residenziali, così come definiti all'art. 49, comprese nelle aree di pertinenza dei fabbricati residenziali e ad uso degli stessi.
  - autorimesse
  - laboratori per lavori di casa ed hobbies
  - depositi di attrezzi agricoli
  - tettoie
  - serre
- e) il recupero dei rustici ai fini abitativi ai sensi della L.R. 9/2003

In queste zone il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

Si intendono qui richiamati gli indici e le prescrizioni del precedente art. 43 per ciò che riguarda gli interventi di cui sopra.

## **Art. 45 – Aree residenziali di recupero**

Le aree normate nel presente articolo sono individuate con apposita retinatura che le differenziano da tutte le altre aree residenziali.

Esse sono costituite da porzioni del territorio con una destinazione non residenziale, soggetti a cambio di destinazione d'uso.

Gli interventi previsti sono:

- ristrutturazione edilizia di tipo B con conferma del volume esistente;
- recupero dei rustici ai fini abitativi ai sensi della L.R. 9/2003.

Le destinazioni d'uso ammesse sono residenziali e terziario, secondo le specificazioni di cui all'art. 35.

Per quanto riguarda la distanza dai confini dagli edifici e dalle strade ed i parcheggi privati si applica quanto previsto dall'art 19 e dall'art. 49 delle presenti N.T.A.

## **Art. 46 – Aree per servizi tecnologici urbani**

Nell'area individuata nelle planimetrie di piano con la sigla N.U. è consentita la sola realizzazione di una piattaforma impermeabilizzata per il deposito temporaneo dei cassoni per i rifiuti in attesa del conferimento.

Al fine di mitigare l'impatto visivo, l'intervento è subordinato ad una piantumazione perimetrale di barriera.

## **Art. 47 - Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza.**

I fabbricati accessori sono destinati ad ospitare attività collaterali alle attività residenziali:

- a) autorimesse
- b) laboratori per lavori di casa ed hobbies
- c) depositi di attrezzi agricoli
- d) tettoie
- e) serre

I fabbricati, se contenuti entro i limiti di cui ai commi seguenti non costituiscono volumetria, né superficie utile lorda (SUL) ma solo superficie coperta (SC).

Ogni eccedenza deve essere computata sia come SUL e quindi anche come volume.

### **a) Autorimesse**

#### *A1) autorimesse fuori terra:*

- La dimensione non può eccedere i mq. 30 utili per ogni unità alloggio dell'edificio di pertinenza con un'altezza netta fuori terra all'intradosso della soletta di copertura o dell'imposta del tetto di mt. 2,40 e con una pendenza del tetto non superiore al 40%;

- le autorimesse devono essere in muratura, con esclusione di lamiere; le autorimesse esistenti, purché debitamente autorizzate, possono subire trasformazioni solo per essere adeguate alle presenti norme; le forme architettoniche delle costruzioni dovranno essere analoghe al fabbricato principale con coperture a falde inclinate.

Sono ammesse coperture a terrazza solo nel caso in cui le autorimesse siano addossate o inserite nel fabbricato principale.

- nel caso di più di un'autorimessa su un medesimo lotto sono prescritte autorimesse a schiera di identico carattere architettonico, con tetto a falde o a terrazza con ricopertura a terrapieno dello spessore di almeno cm. 30.

#### *A2) autorimesse interrate totalmente o parzialmente:*

- La dimensione non può eccedere i mq. 40 utili per ogni unità alloggio dell'edificio di pertinenza con un'altezza interna netta di mt. 2,40. Questo tipo di autorimessa può costruirsi a confine. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a 70 cm dal piano di campagna con ricopertura a terrapieno dello spessore di almeno cm. 30.

Non è in alcun caso ammessa la previsione di accessi diretti alle autorimesse dalle strade pubbliche.

Tali accessi devono, pertanto, prospettare su spazi interni oppure osservare un distacco

dalle strade pubbliche di almeno mt. 5,00, fatto salvo quanto previsto dalla normativa specifica di zona.

#### **b) Laboratori per lavori di casa, depositi di attrezzi agricoli, tettoie**

- La dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq. 30 utili per ogni unità alloggio dell'edificio di pertinenza per un'altezza all'intradosso non superiore a ml. 2,40, con le caratteristiche tipologiche e costruttive di cui al punto a);

- i fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.

#### **c) Serre**

- Le serre fisse in ferro e vetro con base in cemento sono ammesse esclusivamente nelle aree agricole, con esclusione delle Aree a bosco e a pascolo, e possono coprire non più di 1/2 dell'area di proprietà destinata a colture orticole o floricole.

Le serre mobili tipo "tunnel" possono coprire fino al 70% dell'area di proprietà accorpata e destinata a colture orto floricole.

Le serre fisse ornamentali sono ammesse anche nelle aree residenziali con le dimensioni di cui alla lettera b) del presente articolo.

### **Art. 48 - Recinzioni e cancelli**

1. I muri di recinzione, le recinzioni ad inferiate o a rete e i cancelli esposti in tutto in parte alla pubblica vista, debbono rispettare le norme generali di decoro dettate per le costruzioni di cui all'art. 33 del Regolamento Edilizio.

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

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

**a) Nelle aree di carattere ambientale e documentario** è prescritto la conservazione ed il recupero delle recinzioni e degli accessi carrai con portali, aventi carattere di pregio o che concorrono a caratterizzare morfologicamente il contesto storico ambientale. In caso di parziale rifacimento, di sostituzione o di completamento esse dovranno uniformarsi alle preesistenti in caso di significativo valore storico-documentario, ovvero dovranno essere realizzate in muratura rifinita a intonaco o, preferibilmente, in ciotoloni di pietra di fiume a vista, entrambe con soprastante copertina di elementi in pietra o cotto, o essere costituite da semplice rete metallica con siepe; dovranno avere altezza uguale alle precedenti, o non superiore a m.1,80; dovranno presentare comunque coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno. Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano avere funzioni cortilizie o di spazio unitario o di passaggio. Per gli accessi carrai, privi di valore documentario, aventi larghezza netta inferiore a m. 1,80 o per quelli affacciatisi su strade con larghezza inferiore a m. 2,50 ,

è consentita la formazione di nuovi accessi carrai di misura adeguata allo svolgimento della manovra, con la tipologia tipica del contesto ambientale.

**b) Nelle aree residenziali esistenti, di completamento e di nuovo impianto**, salvo particolari e giustificate ragioni ambientali, le recinzioni devono essere realizzate:

- con disegno semplice e lineare, con basamento in muratura o calcestruzzo a vista o intonacato, per un'altezza massima di m. 1,00, dalla linea di spiccatto o di marciapiede, e sovrastante cancellata o staccionata o rete metallica, per un'altezza non superiore a m. 1,00; gli elementi sovrastanti il basamento possono altresì essere dotati di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione stessa ed incorporarla; .
- da muratura piena, in mattoni faccia a vista o intonacati sui due lati e tinteggiati, con copertina di coronamento in pietra o laterizio, per un'altezza massima di m.2,00;
- l'altezza viene sempre misurata a partire dalla quota di campagna più bassa; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale in cui è prescritta solo la recinzione con basamento e sovrastante cancellata o staccionata o rete metallica;
- i muri di sostegno tra proprietà a diverso livello di terreno, non potranno avere un'altezza superiore a m. 1,50 , con sovrastante cancellata o rete metallica o staccionata non superiore a m. 1,00. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di una distanza, dal ciglio stradale di progetto desunto dal piano generale della viabilità non inferiore a m. 5,00, salvo casi particolari di preesistenze

**c) Nelle aree destinate a impianti produttivi** le recinzioni, devono essere realizzate per una altezza fino a m. 2,00:

- da basamento in muratura o calcestruzzo a vista o intonacato, per un'altezza massima di m. 1,00, dalla linea di spiccatto o di marciapiede, e sovrastante cancellata o staccionata o rete metallica, per un'altezza non superiore a m. 1,00. Lungo i confini con proprietà privata è consentita un'altezza della cancellata, della staccionata o della rete metallica di m. 1,50.
- da c.s.l. a vista o in mattoni intonacati sui due lati e tinteggiati; in caso di protezione acustica è prescritto l'uso di materiale fonoassorbente con caratteristiche tecniche indicate dagli uffici comunali.

Lungo i confini con aree a destinazione diversa, l'altezza potrà arrivare fino a m. 2,50. Gli accessi carrai dovranno essere arretrati di una distanza, dal ciglio stradale di progetto desunto dal piano generale della viabilità non inferiore a m. 5,00. Lungo i lati confinanti con la viabilità pubblica valgono le norme delle aree residenziali.

**d) Nelle aree agricole** sono consentite le recinzioni a difesa di colture attive esistenti o di attività zootecniche o di fabbricati residenziali esistenti; non sono ammesse recinzioni in territorio boschivo; i materiali utilizzabili sono: siepe con eventuale rete metallica o con palizzata in legno, o con basamento in muratura o calcestruzzo a vista o intonacato, per un'altezza massima di m. 0,50, e sovrastante cancellata o rete metallica.

L'altezza complessiva non deve essere superiore a m.1,50 dalla linea di spiccatto.

**4.** Recinzioni e zoccolature di altezza diversa possono altresì essere ammesse per conseguire l'allineamento con quelle contigue, al fine di mantenere l'unità compositiva. Le recinzioni esistenti non conformi possono essere oggetto solo di manutenzione ordinaria (compreso il completamento uniforme di parti mancanti), mentre nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti indicazioni.

**5.** I materiali consentiti per la realizzazione dei muri, dei muretti e dei cordoli sono: mattoni intonacati o a faccia a vista, pietra a spacco naturale, sovrastante copertina in mattoni o in pietra di forma tradizionale; conglomerato cementizio solo per i cordoli.

**6.** I materiali consentiti per la realizzazione delle cancellate sono: ferro, non scatolato, legno a listelli; esse devono essere aperte con interasse tra le fessure pari a non meno di 5 cm.

**7.** Sopra i muri di sostegno è ammessa la realizzazione di recinzioni dei tipi b), c) e d) di cui al comma 3, con altezza calcolata dal piano terminale dei muri medesimi.

**8.** I cancelli pedonali e carrabili inseriti nelle recinzioni devono presentare altezza non superiore a 2,50 m. ed aprirsi all'interno della proprietà (verso l'interno delle costruzioni od anche verso l'esterno se convenientemente arretrati in modo da non interferire con le sedi dei marciapiedi o delle strade); i cancelli posti a chiusura dei passi carrabili si conformano alle larghezze per essi stabilite all'art. 47, comma 4, e rispettano la disposizione di cui all'art. 47, comma 5 del Regolamento Edilizio. Sono ammesse pensiline a copertura degli accessi pedonali inseriti nelle recinzioni, aventi un'altezza massima di m.2,80 e proiezione non oltre l'allineamento della recinzione stessa.

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

**10.** La realizzazione di recinzioni al di fuori del centro abitato è soggetta alle disposizioni di legge che regolano l'ampiezza delle fasce di rispetto dei nastri stradali. ("Nuovo codice della strada", Decreto Legislativo 30 aprile 1992, n. 285, e del suo regolamento di esecuzione e di attuazione, D.P.R. 16 dic. 1992, n. 495).

## **Art. 49 – Parcheggi privati**

Fatte salve le disposizioni di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e le disposizioni specifiche di zona, in ogni intervento di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi per i parcheggi privati nelle seguenti quantità:

- per edifici o parti di edifici a destinazione residenziali: 1 mq ogni 10mc di costruzione, ai sensi L. 23.03.1989 n. 122;
- per edifici o parti di edifici a destinazione ricettiva – alberghiera: 50% della Su;
- per edifici o parti di edifici a destinazione terziaria e/o direzionale: 35% della Su;
- per edifici o parti di edifici a destinazione commerciale: 100% della Su;
- per edifici o parti di edifici a destinazione industriale e/o artigianale: 50% della Su.



**TITOLO IV**  
**NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PUBBLICA**  
**O DI INTERESSE PUBBLICO**  
**ZONE A VINCOLO SPECIALE**

**Art. 50 – Aree destinate a servizi sociali e attrezzature pubbliche e di uso pubblico.**

1) - Sono le aree destinate al soddisfacimento del fabbisogno di servizi sociali di cui agli artt. 21 e 22 della L.R. 56/77 per le aree residenziali, industriali e agricole e terziarie.

2) - Sono suddivise in aree per l'istruzione, aree per attrezzature di interesse comune, aree a verde naturale e attrezzato o sportivo, aree per parcheggi.

3) - In queste aree il P.R.G. si attua per intervento edilizio diretto.

A) Aree per l'istruzione (4 mq. per ogni residente)

Sono destinate alle seguenti attrezzature:

asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti parametri:

a) rapporto di copertura 60%

b) altezza massima H = 10,50 ml.

c) parcheggi 1 mq./10 mc.

B) Aree per attrezzature di interesse comune (5 mq. per ogni residente)

Sono destinate alle seguenti attrezzature: religiose, amministrative, culturali, sociali, associative, sanitarie, assistenziali, ricreative.

Nelle nuove costruzioni si applicano i seguenti indici e parametri:

a) rapporto di copertura 30%

b) altezza massima H = 7,50 ml.

c) parcheggio = 1 mq./2 mq. di superficie utile lorda

Seguono la stessa normativa le attrezzature sociali, sanitarie, sportive, assistenziali e ristorative (mense) al servizio delle zone industriali e artigianali (20% della Superficie territoriale nel caso di nuovo intervento, 10% della superficie fondiaria nel caso di complessi esistenti) nonché nelle zone per attività terziarie – art. 21 della L.R. 56/77).

Qualora la proprietà dell'area sia privata i proprietari dovranno convenzionarsi con la Pubblica Amministrazione.

C) Aree a verde naturale e attrezzato (12,5 mq./abitante)

Sono destinate a parchi e ad aree attrezzate per il gioco dei bambini e dei ragazzi e per il riposo degli adulti.

Possono essere realizzate costruzioni di chioschi per bar e giornali, nonché di servizi igienici.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) rapporto di copertura 15%.
- b) altezza massima mt. 4,50 al colmo.

#### D) Aree a verde sportivo

Sono destinate agli impianti sportivi coperti e scoperti inseriti nel verde, che deve occupare almeno il 50% dell'intera area.

Si applicano i seguenti indici e parametri:

altezza massima mt. 10,50 per la copertura degli impianti sportivi e m. 4,50 per i servizi (spogliatoi, bar, ristoranti ecc.).

#### E) Aree per parcheggi (3,5 mq./abitante)

Sono destinate alla soddisfazione del fabbisogno di parcheggi attraverso la realizzazione di parcheggi pubblici.

I parcheggi pubblici potranno essere realizzati:

- al livello stradale e si dovrà provvedere alla piantumazione di un albero di alto fusto ogni 25 mq di area a parcheggio;
- su 1 o 2 piani sotto il livello stradale; la copertura dovrà essere ultimata con pavimentazione piana e destinata pure essa a parcheggio.

La realizzazione di tali servizi spetta alla pubblica amministrazione o ai privati.

I privati proprietari possono costruire a loro spese i parcheggi pubblici anche su più livelli, ed assoggettare ad uso pubblico perpetuo il livello stradale. Ad altri livelli potranno essere realizzate, previa stipula di apposita convenzione che ne definisca tutte le modalità, autorimesse, parcheggi, magazzini, locali espositivi e commerciali.

Per le attività a destinazione commerciale, fatta salva l'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., in conformità all'art. 21, comma 2 della L.R. 56/77 per gli esercizi da 400 mq di superficie di vendita, dovrà verificarsi inoltre, il fabbisogno totale dei posti a parcheggio di cui alla D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831, applicando il maggiore tra quelli previsti dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i e dall'art. 25 della D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831.

Lo standard pubblico relativo al fabbisogno totale di posti a parcheggio è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e, conseguente, superficie, secondo i parametri della tabella che segue, ai sensi dell'art. 25 comma 3) della D.C.R. n. 59-10831 del 24/03/2006.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
Tipologia delle strutture distributive	Superficie di vendita - mq (S)	Metodo di calcolo del numero di posti parcheggio (N)
M-SAM2 *	400-900	$N = 35 + 0,05(S - 400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S - 900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S - 1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S - 2500)$ **
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S - 4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2/3/4		
M-SE2/3/4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S - 900)$
G-SE2		
G-SE3		
G-SE4		
M-CC		
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ ***
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ ***
G-CC4	OLTRE 18000	

(\*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a 400 mq devono soddisfare la prescrizione di cui all'art. 21, comma 1, punto 3) dell'art. 21 della L.u.R. 56/77.

(\*\*) Nei Comuni con meno di 10000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq a 2500 mq

(\*\*\*) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a  $0,12 \times S'$ , dove S' è il totale delle superfici di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

Il coefficiente di trasformazione in superficie (mq.) di ciascun posto a parcheggio è pari a:

- 26 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati al piano di campagna;
- 28 mq., comprensivi della viabilità interna e di accesso, qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture pluripiano.

Per le nuove aperture, gli ampliamenti, i trasferimenti di esercizi commerciali, dovrà verificarsi la dotazione del fabbisogno secondo i criteri prima indicati.

La quota di posti a parcheggio e relativa superficie non soggetta alle norme dell'art. 21, primo e secondo comma, della L.R. 56/77 s.m.i., è reperita in aree private per il soddisfacimento delle norme dell'art. 2 della Legge n. 122/1989. I parcheggi e le autorimesse private devono essere individuati in sede di rilascio dei permessi di costruire pena l'illegittimità dell'atto e concorrono al rispetto del fabbisogno totale di posti auto.

Qualora in una zona di insediamento commerciale o in un immobile che ospita anche una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti, anche eventualmente con accessi separati e con destinazione d'uso specifica, altre attività (residenze, uffici, impianti e attrezzature per il tempo libero, artigianato al servizio delle persone e delle imprese, e simili), la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'articolo 21 della l.r. 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento della superficie di vendita del centro, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 mq.

### **Art. 51.a – Verde privato.**

Nelle aree indicate sulle planimetrie di Piano e destinate a "verde privato" non sono ammesse costruzioni di alcun genere salvo un capanno per gli attrezzi agricoli o per spogliatoio per eventuali impianti sportivi con le caratteristiche di cui all'art. 47 delle presenti N.T.A. e con una distanza dal confine non inferiore a mt. 5.00.

Tali capanni non dovranno essere collocati in ambiti di pregio ambientale.

Il resto dell'area deve essere decorosamente mantenuta a prato, a parco, a bosco, a giardino oppure coltivato.

E' vietato salvo motivata autorizzazione del Comune l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore ambientale e paesaggistico nelle aree specificatamente individuate dalla Revisione al P.R.G. come aree a Verde Privato e di particolare pregio ambientale.

In tali aree é consentita la manutenzione ordinaria, la realizzazione di percorsi pedonali, la realizzazione di impianti sportivi privati a raso e piscine, senza danneggiare l'alberatura esistente.

### **Art. 51.b – Verde privato ad uso ricreativo.**

Sono aree private a verde naturale e attrezzato, destinate a parchi, ad aree attrezzate per il gioco e per il riposo e ad impianti sportivi privati a raso.

Possono essere realizzati interventi edilizi quali: chioschi, locali di servizio o di ristoro, attrezzature sportive, nonché interventi di arredo urbano.

Si applicano i seguenti parametri:

- a) rapporto di copertura 15%.
- b) altezza massima mt. 4,50 al colmo.
- c) distanza tra fabbricati in aderenza o tra fronti finestrate non inferiore a mt.10,00;  
distanze dai confini, ove non in aderenza, non inferiore a mt.5,00;  
distanza da strade non inferiore a mt.5,00;
- d) ampliamento del volume esistente limitato a mc.200, finalizzato all'adeguamento delle

strutture esistenti.

## **Art. 52 – Aree soggette a Vincolo Idrogeologico, Vincolo Geologico e aree boscate.**

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, (perimetrate sulle tavole di Piano) non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico.

Le aree agricole, sulle quali si rileva la presenza di vegetazione forestale arborea come definita ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 227/2001 e dell'art. 2 della L.R. 45/1989 ed individuate a fini indicativi sulla cartografia di Piano, sono soggette ai vincoli ed alle prescrizioni di cui all'art. 146 (e s.m.i.) del D.Lgs 42/2004, della L.R. 20/1989 e della L.R. 4/2009.

~~Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/23 N°3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni di P.R.G.C. al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.~~

~~Nelle aree soggetta al vincolo idrogeologico, i tagli dei boschi di alto fusto devono ricevere preventiva autorizzazione del Presidente della Regione secondo le norme e le procedure stabilite dagli articoli 13 e 14 della L.R. N.57 del 04/09/78 e della L.R. N°45 del 09/08/89.~~

~~Dalla disciplina prevista dal presente articolo sono esclusi i tagli di pioppi e delle altre colture industriali da legno derivanti da impianti artificiali, dei frutteti e di altre colture, i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, la ceduzione i diradamenti e le normali operazioni di fronda, di scalvatura, di potatura e quelle necessarie per le attività agricole, nonché il taglio di singoli alberi costituenti bosco.~~

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono funzioni di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di potenziale alluvione o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano idonee a nuovi insediamenti.

Si intendono qui integralmente riportate le prescrizioni contenute nella Relazione geologica – tecnica che costituisce parte integrante degli elaborati normativi del presente P.R.G.C. **in particolare dell'Elaborato R4 “Classi di idoneità geologica – Normativa” e dell'elaborato S5 “Schede Aree interessate da nuovi insediamenti o da Opere pubbliche di particolare rilevanza” e le loro successive modifiche ed integrazioni.**

Gli interventi di modificazione del suolo sul territorio comunale, quale che sia la propria collocazione rispetto alle classi di pericolosità geomorfologica, sono comunque subordinati al rispetto delle prescrizioni contenute nelle norme di attuazione facenti parte della documentazione di progetto dello strumento urbanistico generale ed alle direttive del D.M. 11 marzo 1988 e successive aggiunte e modificazioni.

Analogamente, le possibilità operative contemplate per le singole aree di trasformazione urbanistico-edilizia dovranno essere pienamente rispettose di quanto riportato nella

Relazione geologica – tecnica.

**Le aree normative incluse in una delle Classi geologiche IIIb devono essere inserite nel Piano Comunale di Protezione Civile.**

### **Art. 52 bis – Progettazione antisismica**

**In riferimento all'art. 2 della DGR 61-11017 del 17/11/2003 e successive disposizioni di cui al Decreto del Ministero delle Infrastrutture del 14/01/2008 si richiama l'obbligo dell'applicazione della normativa sulla progettazione antisismica.**

### **Art. 53 – Fasce e aree di rispetto.**

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, all'esterno dei centri edificati, é prevista una adeguata fascia di rispetto, che garantisca la visibilità, gli ampliamenti delle corsie, l'inserimento degli ulteriori eventuali allacciamenti come prescritto dal D.L. N° 285 del 30/04/92 e successivo regolamento.

Nelle fasce di cui al 1° comma, nonché nelle zone di rispetto dei cimiteri, dei depuratori, degli elettrodotti, del metanodotto, delle sorgenti dell'acquedotto e delle aree inedificabili indicate sulle Tavole di Piano, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e la ristrutturazione edilizia, senza aumento del volume, degli edifici esistenti oltre ché la realizzazione di parcheggi, piste pedonali e ciclabili, di parchi pubblici e privati anche con attrezzature sportive a raso, di colture arboree industriali e di parcheggi pubblici.

Può essere concessa la costruzione di Impianti di distribuzione di carburanti, ai sensi della normativa vigente.

Le fasce e le aree di rispetto di P.R.G.C., avranno un'estensione prescritta dagli art. 27 e 29 della L.R. n. 56/77.

Per tali fasce ed aree di rispetto, a seconda delle rispettive categorie, valgono le seguenti prescrizioni:

#### **a) Strade:**

A norma del Codice della Strada DGLS N°285/92 s.m.i. le distanze prescritte dalle strade fuori dai Centri Abitati sono le seguenti:

- Strade Provinciali                      mt. 20,00
- Strade Comunali e vicinali            mt. 10,00

All'interno dei centri abitati (salvo in presenza di allineamenti esistenti):

- Strade Provinciali                      mt. 10,00
- Strade Comunali e Vicinali            mt. 5,00

Fuori dai centri abitati, le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a mt 3,00 per le strade provinciali e comunali.

b) **Infrastrutture varie:**

Anche se non individuate cartograficamente nelle tavole di piano, le fasce di rispetto sono così dimensionate

- Dal cimitero mt. 200 o distanza minore come indicato nella Tavola di Piano (D.C. n.12 del 26/02/2002).

**In merito alle fasce di rispetto cimiteriale, occorre considerare la riduzione della fascia di rispetto cimiteriale di natura eccezionale in quanto sorretta da adeguata motivazione, e in ogni caso, ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia devono essere rispettati i disposti dell'art. 338 del RD 27/07/1934 n. 1265 e della L. 166/2002 in quanto *“siffatta fascia di rispetto costituisce un vincolo urbanistico posto con Legge dello Stato e come tale è operante indipendentemente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con essi”* cfr. Sentenza Consiglio di Stato Sez. V 27/08/1999 n. 1006 Cass. Pen. Sez. III n. 8553/1996, Cons. Stato n. 1185/2007.**

- Dalle sorgenti e dai punti di captazione dell'acquedotto mt. 10,00 di vincolo assoluto e mt. 200 di vincolo del D.P.R. 24/05/88 n°236.

Le distanze dagli elettrodotti ad alta tensione e dal metanodotto sono definite dalla vigente normativa.

c) **Corsi d'acqua:**

Per i corsi d'acqua, esterni ai centri abitati ed esterni alle aree previste per insediamenti residenziali e non, le cui fasce di rispetto non sono individuate cartograficamente, le fasce di rispetto sono stabilite nei seguenti minimi:

- |   |          |
|---|----------|
| - per fiumi, torrenti e canali non arginati | mt. 100. |
| - per fiumi, torrenti e canali arginati     | mt. 25.  |
| - per laghi naturali ed artificiali         | mt. 200. |

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai commi precedenti, possono essere computate, se azionate, ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe, secondo gli stessi parametri urbanistici ed edilizi.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purché non in contrasto con la legge 19.06.1939 n. 1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.