

**Regione Lombardia**

**Provincia di Mantova**



**Comune di Castellucchio**

**Norme Tecniche di Attuazione**

del

**Piano Regolatore Generale Comunale**

*aggiornamento alla variante n. 11 bis*

*aprile 2005*

**INDICE**

TITOLO I°	<b>DISPOSIZIONI GENERALI</b> .....	5
ART. 1	APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL P.R.G.C.....	6
ART. 2	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G. ....	7
ART. 3	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA .....	8
3.0	St - Superficie territoriale .....	8
3.1	Sf - Superficie fondiaria .....	8
3.2	Uf - Indice di utilizzazione fondiaria .....	8
3.3	If - Indice di fabbricabilità fondiaria .....	8
3.4	Su - Superficie utile.....	8
3.5	V - Volume del fabbricato .....	9
3.6	Sc - Superficie coperta .....	9
3.7	Rc - Rapporto di copertura.....	9
3.8	H - Altezza dell'edificio.....	9
3.9	Hf - Altezza di facciata .....	9
3.10	S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria .....	9
3.11	S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria .....	9
3.12	Utilizzazione degli indici .....	10
3.13	Variazione di destinazione d'uso .....	10
ART. 4	NORME EDILIZIE GENERALI .....	11
4.1	Distanze tra i fabbricati .....	11
4.2	Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà .....	11
4.3	Distanze dei fabbricati dalle strade e dalla ferrovia .....	11
4.3 bis	Distanze dagli allevamenti zootecnici esistenti .....	12
4.4	Deroghe alla norme sulle distanze .....	12
4.5	Parcheggi.....	13
4.6	Altezze .....	13
4.7	Deroghe alle norme igieniche vigenti.....	14
4.8	Mutamento di destinazione d'uso .....	14
4.9	Aree standard .....	15
TITOLO II°	<b>ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.</b> .....	16
ART. 5	PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE .....	17
ART. 6	STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. - MODALITÀ DI INTERVENTO .....	18
6.1	Piani esecutivi di iniziativa pubblica .....	18
6.2	Piani esecutivi di iniziativa privata.....	19
6.3	Convenzioni nei piani di lottizzazione .....	19

6.4	Norme generali sui piani esecutivi .....	19
6.5	Modalità dell'intervento diretto (semplice comunicazione, autorizzazione gratuita, concessione) .....	20
6.6	Mutamento della destinazione d'uso.....	20
<b>TITOLO III°</b>	<b>ZONIZZAZIONE .....</b>	<b>25</b>
<b>ART. 7</b>	<b>ZONE TERRITORIALI OMOGENEE.....</b>	<b>26</b>
7.1	Zone prevalentemente residenziali .....	26
7.2	Zone prevalentemente destinate ad insediamenti produttivi .....	26
7.3	Zone E .....	26
7.4	Zone F .....	26
7.5	Zone destinate alla viabilità .....	27
7.6	Zone a vincolo speciale .....	27
7.7	Zone per servizi ed impianti tecnologici.....	27
<b>ART. 8</b>	<b>PRESCRIZIONI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI .....</b>	<b>28</b>
8.1	Zone A .....	28
8.2	Zone A1 .....	28
8.3	Zone A2 .....	29
8.4	Zone A - Tipi di intervento.....	29
	R.M. restauro monumentale .....	29
	R.C. risanamento conservativo.....	29
	D.R. ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione .....	29
	N.C. nuove costruzioni.....	29
	A.C. aree per nuove costruzioni.....	29
8.5	Zone A – Norme edilizie.....	30
8.6	Zone A – Norme procedurali e deroghe.....	30
8.7	Zone B .....	30
8.8	Zone B1 .....	30
8.9	Zone B2 .....	31
8.10	Zone C .....	31
8.11	Piani di zona .....	32
8.12	Zona B3 - Tessuto prevalentemente di riconversione .....	32
<b>ART. 9</b>	<b>PRESCRIZIONI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI .....</b>	<b>33</b>
9.1	Zone D .....	33
9.2	Zone D1 .....	33
9.3	Zone D2 .....	34
9.4	Zone DE.....	34
9.5	Piani per insediamenti produttivi (PIP).....	35

ART. 10	PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE E .....	37
10.1	Costruzioni ad uso agricolo .....	37
10.1.1	Densità fondiaria .....	37
10.1.2	Rapporto di copertura di attrezzature ed infrastrutture .....	37
10.1.3	Altezza degli edifici .....	37
10.1.4	Edifici di nuova costruzione .....	37
10.1.5	Volume edificabile.....	37
10.1.6	(SOPPRESSO DALLA VARIANTE N 10)	
10.1.7	Nuove costruzioni .....	38
10.1.8	Ristrutturazione edilizia di edifici non connessi con l'attività agricola .....	38
10.1.9	Mutamento di destinazione d'uso .....	38
10.1.10	Procedure autorizzative .....	39
10.2	(SOPPRESSO DALLA VARIANTE N 10)	
10.3	(SOPPRESSO DALLA VARIANTE N 10)	
10.4	Zone Agricole E – Norme edilizie.....	39
10.5	Nuovi interventi in zona agricola.....	40
10.6	Allevamenti zootecnici esistenti in prossimità dei centri abitati.....	40
ART. 11	ZONE F - ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO.....	41
ART. 12	ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ.....	42
ART. 13	ZONE A VINCOLO SPECIALE .....	43
13.1	Zone di salvaguardia del patrimonio storico, artistico e naturale.....	43
13.2	Zone a verde di rispetto cimiteriale.....	43
13.3	Fasce di rispetto stradale ed altre.....	43
ART. 14	ZONE PER IMPIANTI ED SERVIZI TECNOLOGICI.....	45
TITOLO IV°	<b>NORME FINALI E TRANSITORIE</b> .....	46
ART. 15	ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C.....	47
ART. 16	VALIDITÀ DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE E RINVIO AD ALTRE NORME .....	48
ART. 17	NORME DI CARATTERE ACUSTICO .....	49
ART. 18	NORME DI CARATTERE GEOLOGICO - GEOTECNICO.....	50

**TITOLO I°**  
**DISPOSIZIONI GENERALI**

## **ART. 1**

### **APPLICAZIONE E CONTENUTI DEL P.R.G.**

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) disciplina l'assetto urbanistico di tutto il territorio comunale, in conformità con le vigenti leggi urbanistiche, statali e regionali, mediante i seguenti strumenti operativi:

- Norme regolanti l'uso del suolo per destinazioni residenziali e produttive e per la realizzazione di infrastrutture e di attrezzature pubbliche o di uso pubblico;
- Vincoli di non edificabilità del suolo sulle parti del territorio destinate alla rete viaria, alle infrastrutture, alle relative fasce di rispetto, nonché alle aree di rispetto cimiteriali.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, nell'ambito del territorio comunale, è soggetta alle leggi vigenti ed alle prescrizioni del P.R.G., nonché alle disposizioni del Regolamento Edilizio e di altri regolamenti comunali, per quanto non in contrasto con le presenti norme.

## ART. 2

### ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale è costituito dagli elaborati e dalle tavole sotto elencate:

➤ **Relazione illustrativa;**

➤ **Norme tecniche di attuazione;**

➤ **Elementi di inquadramento territoriale:**

Tav. 1 – Corografia del territorio comunale scala 1:25000

Tav. 2 – Comprensorio n° 30 – stato attuale scala 1:50000

Tav. 3 – Comprensorio n° 30 – previsioni di interventi pubblici scala 1:50000

➤ **Analisi dello stato di fatto:**

Tav. 4 – Castelluccio – destinazioni d'uso delle aree e degli edifici scala 1:2000

Tav. 5 – Sarginesco – Ospitaletto – Gabbiana, destinazione d'uso delle aree e degli edifici scala 1:2000

Tav. 6 – Castelluccio – stato di conservazione degli edifici scala 1:2000

Tav. 7 – Sarginesco – Ospitaletto – Gabbiana, stato di conservazione degli edifici scala 1:2000

Tav. 8 – Castelluccio: densità edilizie scala 1:2000

Tav. 9 – Sarginesco – Ospitaletto – Gabbiana: densità edilizie scala 1:2000

Tav. 10 – Castelluccio – nucleo storico: analisi dei valori ambientali scala 1:1000

Tav. 11 – Sarginesco – nucleo storico: analisi dei valori ambientali scala 1:1000

Tav. 12 – Zone rurali – zona ovest: patrimonio edilizio ed infrastrutture scala 1:5000

Tav. 13 – Zone rurali – zona centro: patrimonio edilizio ed Infrastrutture scala 1:5000

Tav. 14 – Zone rurali – zona est: patrimonio edilizio ed infrastrutture scala 1:5000

➤ **Previsioni di P.R.G.:**

Tav. 15 – Castelluccio – zonizzazione scala 1:2000

Tav. 16 – Sarginesco-Ospitaletto-Gabbiana: zonizzazione scala 1:2000

Tav. 17 – Castelluccio: nuclei storici: tipi di intervento scala 1:1000

Tav. 18 – Sarginesco: nucleo storico: tipi di intervento scala 1:1000

Tav. 19 – Zone rurali – zona ovest: prescrizioni di piano scala 1:5000

Tav. 20 – Zone rurali – zona centro: prescrizioni di piano scala 1:5000

Tav. 21 – Zone rurali – zona est: prescrizioni di piano scala 1:5000

In caso di eventuali non corrispondenze tra tavole a scala diversa fa sempre testo la tavola a scala più dettagliata.

## ART. 3

### INDICI URBANISTICI ED EDILIZI, OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

L'edificazione e l'urbanizzazione nelle varie zone del territorio comunale è regolata dai seguenti indici:

**3.0 - St - Superficie territoriale**, espressa in mq: è la superficie totale di ambito di intervento, ovvero la superficie perimetrata nelle planimetrie di P.R.G.C., nella quale lo stesso si attua mediante piano urbanistico attuativo: essa comprende le aree pubbliche e di uso pubblico.

**3.1 - Sf - Superficie fondiaria**, è la superficie del lotto asservita alla costruzione. Essa si ricava detraendo dalla St gli spazi di pubblica circolazione, le aree da sottoporre, ai sensi di legge e delle N.T.A., a vincolo pubblico, i corsi d'acqua ed i corridoi asserviti alle reti energetiche.

**3.2 - Uf - Indice di utilizzazione fondiaria**, espresso in mq/mq: indica la massima superficie utile (Su) costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf).

**3.3 - If - Indice di fabbricabilità fondiaria**, espresso in mc/mq: indica il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie fondiaria (Sf); nel caso di zone edificabili con obbligo di piano esecutivo l'indice If può essere riferito a più lotti: in questo caso esso viene considerato come un valore medio calcolato sulla totalità dei lotti, mentre l'indice If di ogni lotto può avere un valore diverso compreso tra un minimo e un massimo.

**3.4 - Su - Superficie utile**, espressa in mq: si definisce superficie utile di un piano la superficie chiusa da muri esterni, questi compresi; la superficie utile di un edificio è la somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra e dentro terra e degli eventuali soppalchi.

Dal computo sono escluse le superfici dei volumi tecnici sottoindicati:

- a) vano scala;
- b) vano ascensore;
- c) centrali termiche e garage entro i termini di Legge;
- d) volumi tecnici emergenti dall'ultimo solaio;
- e) centrali di condizionamento, idriche e assimilabili;
- f) portici, logge e passaggi coperti.

Nel caso di copertura piana, la superficie del sottotetto viene calcolata come superficie utile quando l'altezza netta interna è uguale o superiore a m 2,00; nel caso di copertura a falde inclinate, la superficie del sottotetto viene considerata come superficie utile quando si verifichi almeno una delle seguenti condizioni:

- altezza interna netta superiore a m 0,50 in gronda e a m 3,00 nel punto più alto;
- pendenza delle falde superiore al 40%;

in tal caso viene computata come superficie utile la parte di sottotetto avente altezza uguale o superiore a m 2,00.

**3.5 - V - Volume del fabbricato**, espresso in mc: è pari alla somma dei volumi chiusi di tutti i piani fuori terra e interrati, e viene così calcolato:

- a) Piano seminterrato: il volume è pari al prodotto della superficie utile di piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto alla quota del pavimento;
- b) Piano terreno o rialzato: il volume è pari al prodotto della superficie utile di piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto all'intradosso del solaio del seminterrato; qualora manchi o non sia previsto il piano seminterrato, l'altezza va calcolata rispetto alla quota del pavimento;
- c) Piani superiori: (compreso sottotetto utile con copertura piana) il volume è pari al prodotto della superficie utile di ogni piano per l'altezza dell'intradosso del solaio sovrastante rispetto all'intradosso del solaio sottostante;
- d) Piani con copertura inclinata: (compreso sottotetto con copertura a falde e superficie utile in tutto o in parte) il volume è pari al prodotto della superficie utile per l'altezza media dell'intradosso del solaio di copertura rispetto all'intradosso del solaio sottostante o, qualora questo mancasse, rispetto alla quota del pavimento;
- e) nel computo dei volumi sono esclusi: i vani scala, i vani ascensore ed i volumi tecnici sporgenti dall'ultimo solaio; il volume dei portici, logge e passaggi coperti e delle autorimesse come previsto dalla normativa;
- f) il volume dei fabbricati industriali e commerciali (capannoni) è dato dal prodotto della superficie utile per l'altezza misurata dal pavimento all'imposta della copertura, o al sottobinario del carro-ponte, con esclusione dei volumi di cui al precedente punto e).

**3.6 - Sc - Superficie coperta**, espressa in mq: è la superficie risultante dalla proiezione orizzontale delle parti edificate fuori terra, delimitate dalle superfici esterne dei muri perimetrali e dalle superfici porticate, a qualunque piano si trovino, con esclusione di oggetti aperti quali balconi, sporti di gronde e simili.

**3.7 - Rc - Rapporto di copertura**, espresso in %: indica il rapporto in percentuale fra superficie coperta (Sc) e superficie fondiaria (Sf).

**3.8 - H - Altezza dell'edificio**, espressa in m: è pari all'altezza dell'intradosso del solaio di copertura del piano utile più alto, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna; nel caso che il solaio di copertura sia inclinato, si considera la quota media; nel caso che il piano di marciapiede stradale o di sistemazione esterna siano a quota variabile lungo il perimetro dell'edificio, l'altezza dell'edificio viene calcolata rispetto alla media delle quote esterne più basse.

**3.9 - Hf - Altezza di facciata**: è l'altezza del filo superiore della gronda, nel caso di copertura a falde, o della sommità dell'attico pieno, nel caso di copertura piana, rispetto alla più bassa delle seguenti quote: marciapiede stradale o piano di sistemazione esterna. Nel caso che tali piani siano a quota variabile, vale quanto detto precedentemente.

**3.10 - S1 - Superficie per opere di urbanizzazione primaria**: comprende le aree destinate a strade veicolari, percorsi pedonali, parcheggi pubblici al servizio di insediamenti residenziali, commerciali e direzionali, verde primario, nonché tutte le aree necessarie per la realizzazione degli impianti di fognatura, illuminazione pubblica, distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, telefono, cabine di trasformazione, a stretto servizio degli insediamenti; l'eventuale volume fuori terra di tali opere non viene computato nel calcolo del volume edificato o edificabile.

**3.11 - S2 - Superficie per opere di urbanizzazione secondaria**: comprende le seguenti aree:

- a) aree per l'istruzione inferiore: destinate a scuole materne, scuole elementari e scuole medie dell'obbligo;

- b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, ecc.);
- c) aree per spazi pubblici, a parco, per il gioco e lo sport;
- d) aree per parcheggi di uso pubblico generale;
- e) aree per attrezzature al servizio di insediamenti produttivi (parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie).

### **3.12 - Utilizzazione degli indici**

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successivo rilascio di altre concessioni a edificare sulle superfici stesse, che comportino un'ulteriore utilizzazione di detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà. Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione dei casi che verranno successivamente indicati.

### **3.13 - Variazione di destinazione d'uso**

La variazione di destinazione d'uso di edifici e/o aree è regolamentata dalle seguenti definizioni:

- a) DESTINAZIONE D'USO PRINCIPALE (DU): di un edificio o di un'area è la funzione qualificante ammessa dallo strumento urbanistico generale in modo specifico per quell'edificio o quell'area;
- b) DESTINAZIONI D'USO ACCESSORIE (DUA): quelle funzioni ammesse dallo strumento urbanistico generale che integrano o rendono possibile la destinazione d'uso principale;
- c) SUPERFICIE DI VENDITA (SV): è la superficie di vendita dell'esercizio commerciale, cioè l'area destinata esclusivamente alla vendita, circoscritta, separata e distinta da quella di eventuali altri punti di vendita, anche se contigui, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi.
- d) ESERCIZIO DI VICINATO (EV): esercizi commerciali che presentano una superficie di vendita non superiore a 150 mq;
- e) MEDIA STRUTTURA DI VENDITA (MSV): esercizi commerciali che presentano una superficie di vendita non superiore a 1500 mq;
- f) GRANDE STRUTTURA DI VENDITA (GSV): esercizi commerciali che presentano una superficie di vendita superiore ai limiti previsti per le medie strutture di vendita;
- g) SUPERFICIE LORDA D'USO (SLP): è la superficie chiusa entro i muri esterni, questi compresi ed è determinata dalla somma delle superfici utili di tutti i piani fuori terra e entro terra e degli eventuali soppalchi.

## ART. 4

### NORME EDILIZIE GENERALI

Le norme che seguono valgono per i fabbricati di qualsiasi tipo e destinazione e per tutte le zone del territorio comunale, salvo quanto disposto dalle vigenti norme igieniche relative alle costruzioni per il ricovero del bestiame.

#### 4.1 - Distanze tra i fabbricati

La distanza minima tra pareti antistanti di edifici separati, appartenenti a proprietà diverse, deve essere pari all'altezza di facciata (Hf) dell'edificio più alto e comunque mai inferiore a m 10,00; tale distanza viene misurata perpendicolarmente alla parete considerata. La distanza minima tra pareti antistanti di uno stesso edificio o di edifici distinti della stessa proprietà è di m 5,00.

In caso di ampliamento e/o sopraelevazione di edifici preesistenti all'entrata in vigore del Piano Regolatore, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può concedere che venga mantenuto l'allineamento esistente, sia in pianta sia in alzato, anche in deroga alle norme sulle distanze dai confini e dei fabbricati tra loro, a condizione che il confinante interessato esprima il proprio consenso mediante convenzione registrata e trascritta.

#### 4.2 - Distanze dei fabbricati dai confini di proprietà

La distanza di un fabbricato dal confine di proprietà non può essere inferiore alla metà dell'altezza della facciata prospiciente il confine, con un minimo di m 5,00; le distanze dal confine si misurano dal filo esterno del muro, oppure dal limite esterno di eventuali balconi, gronde, pensiline o scale aperte, a sbalzo, quando gli aggetti siano superiori a m 1,20.

Quando preesiste una parete costruita a confine, il vicino può costruire in aderenza per tutta la lunghezza della parete preesistente e per un'altezza, sul confine, non maggiore di m 3,50, rispetto a quella dell'edificio pre-esistente.

Due proprietari confinanti si possono accordare, con apposita convenzione registrata e trascritta, per costruire a confine e di norma in reciproca aderenza, fatti salvi casi particolari da valutarsi singolarmente.

In tutte le zone le distanze tra costruzioni interrato o seminterrate sporgenti non oltre m 0,50 dal piano stradale devono essere non inferiori a m 3,00.

Le costruzioni totalmente interrato o seminterrate sporgenti non oltre m 0,50 dal piano stradale Possono essere realizzate fino a m 1,50 dal confine; le rampe scoperte di accesso a locali interrati o seminterrati possono comunque essere realizzate a confine.

È possibile anche in deroga alle distanze minime di legge, previo accordo con il confinante, il posizionamento di un manufatto monoblocco in legno di dimensioni complessive non superiori a 9 mq, avente funzione di arredo e deposito attrezzi da giardino e, con altezza media non superiore a mt. 2,40. Essi devono essere comunque compatibili con l'ambiente circostante e non dovranno arrecare danni o molestie al vicinato.

Tali manufatti, non qualificati come costruzione, non dovranno essere oggetto di Permesso di Costruire, ma sarà sufficiente la comunicazione del posizionamento all'Ufficio Tecnico Comunale, cui andrà allegato descrizione della tipologia e dei materiali nonché una planimetria da cui si evinca il rispetto delle distanze. In caso di deroga alle distanze minime di legge, dovrà essere altresì allegata scrittura privata sottoscritta dai confinanti.

#### 4.3 - Distanze da strade impianti ferroviari canali pubblici

All'interno dei centri abitati, così come delimitati dal Codice della Strada, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni o negli ampliamenti fronteggianti le strade, fatte salve specifiche e diverse prescrizioni di P.R.G.C., sono le seguenti:

- m 5,00 per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a m 7,00;
- m 7,50 per strade con carreggiata di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per strade con carreggiata di larghezza superiore a m 15,00.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell' art. 4 del Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, tramite attuazione diretta o strumento urbanistico attuativo già esecutivo all'entrata in vigore del D.M. 26.04.1993 n. 147, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a ml 10 per le strade di tipo C (strade statali e provinciali); per le strade di tipo F e per le strade di quartiere valgono le norme stabilite al comma precedente; sono fatte salve le maggiori distanze per le strade di tipo C previste in strumenti esecutivi adottati o approvati.

Fuori dai centri abitati come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Codice della Strada, le distanze dal confine stradale, da rispettare per le nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizione integrale o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- m 30.00 per le strade statali
- m 20.00 per le strade provinciali
- m 10.00 per le strade comunali

In queste zone sono ammessi tutti gli interventi non contrastanti con le norme precedenti e con le norme specifiche di zona.

Fuori dai centri abitati, le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alla strada, non possono essere inferiori a ml 3 per le strade di tipo C ed F, con esclusione delle strade vicinali.

Per confine stradale si intende il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in trincea. Nel caso di ampliamento di strade esistenti, o di nuovi tracciati stradali, indicati negli elaborati di piano, ancorché non approvati, le distanze si misurano dai tracciati indicati negli elaborati di piano.

Lungo il tracciato delle linee ferroviarie è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie ad una distanza, da misurarsi in proiezione orizzontale, minore di m 30 dal limite della più vicina rotaia; tale distanza può essere ridotta previo parere favorevole degli uffici competenti, a norma dell'art. 60 del DPR n. 753 dell' 11.07.1980.

Ai sensi del Regio Decreto n. 523 del 25.07.1904, la distanza minima dei nuovi fabbricati dai canali con acque pubbliche, dalle opere idrauliche e dagli argini non deve essere inferiore a m 10,00, fatte salve eventuali norme più restrittive specifiche per singole opere; tale distanza si misura dal ciglio del canale, o dal piede di eventuali argini e loro accessori; tale distanza può essere ridotta previo parere favorevole degli enti pubblici preposti alla tutela delle acque pubbliche e delle opere idrauliche interessate.

#### **4.3 bis - Distanze dagli allevamenti zootecnici esistenti**

I nuovi edifici dovranno rispettare le seguenti distanze minime dagli allevamenti zootecnici esistenti individuati in cartografia con il simbolo ◆:

- edifici residenziali: 100 ml.;
- edifici produttivi: 50 ml..

Gli allevamenti individuati in cartografia con il simbolo ◆ sono soggetti alla disciplina speciale di cui al seguente art. 10.6.

#### **4.4 - Deroghe alle norme sulle distanze**

Le precedenti norme sulle distanze minime sono vincolanti per le nuove costruzioni; tali norme non si applicano nel caso di ristrutturazioni, risanamenti, restauri di edifici esistenti. Gli strumenti urbanistici esecutivi, completi di previsioni

planivolumetriche vincolanti, possono prevedere dimensioni minori o nulle per le distanze tra gli edifici e per le distanze dai confini di suddivisione interna e dalle strade di distribuzione interna, fermo restando il rispetto delle norme sulle distanze rispetto agli edifici, confini e strade perimetrali.

Nelle zone A1 e A2, e per tutte le zone per le quali vengono indicati tipi di intervento, questi prevalgono sulle norme sulle distanze minime anche per le nuove costruzioni; nelle aree per nuove costruzioni previste nelle zone A2 il piano esecutivo può prevedere nuove costruzioni a filo stradale o sul filo di allineamenti preesistenti. Per gli edifici allineati che formino corona continua lunga almeno 30 metri è vincolante, in caso di demolizione e ricostruzione, il mantenimento dell'allineamento preesistente, anche in deroga alle norme sulle distanze minime.

Qualora nelle proprietà limitrofe esistano edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del presente P.R.G., la cui altezza e distanza dai confini non consente il rispetto delle norme sulle distanze minime tra edifici separati antistanti, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può consentire che le nuove costruzioni soddisfino solo le norme sulle distanze minime dai confini, a condizione che sia presentata apposita convenzione registrata e trascritta da parte del proprietario confinante.

Le costruzioni contenenti cabine di trasformazione dell'energia elettrica, impianti di sollevamento dell'acquedotto, impianti di presa metano, cabine e impianti telefonici, possono essere realizzate in qualunque zona del territorio comunale alle seguenti condizioni:

- 1) il volume delle costruzioni per gli impianti non viene computato ai fini della densità edilizia;
- 2) la superficie coperta delle costruzioni per gli impianti non viene computata ai fini del rapporto di copertura;
- 3) le costruzioni per gli impianti possono essere realizzate a confine di proprietà in deroga alle distanze minime previste dalle presenti N.T.A.;
- 4) le costruzioni per gli impianti possono essere realizzate nelle fasce di rispetto stradale, come previsto dalla Circolare del Ministero LL.PP n. 5980 del 30.12.1970.

Quando da parte di un proprietario viene avanzata richiesta di edificare a distanza inferiore dal confine rispetto ai minimi previsti, sarà concessa la deroga a condizione che venga presentata apposita convenzione registrata e trascritta da parte del proprietario confinante, con un minimo di m 1,50 di distanza dal confine. Sono in ogni caso fatte salve le distanze minime fra pareti finestrate di locali abitabili riducibili a m 5,00 tra locali accessori di altezza media non superiore a m 2,50.

#### **4.5 - Parcheggi**

Ad eccezione che nelle zone A1, nelle nuove costruzioni residenziali deve essere previsto un garage o posto macchina chiuso o coperto di almeno 15 mq per ogni alloggio in progetto; il garage o posto macchina deve essere previsto di norma all'interno del volume delle nuove costruzioni o in continuità con esse; solo eccezionalmente, e per motivate ragioni estetiche o funzionali, il Comune può ammettere che i garages siano sistemati in edificio apposito, purché risolto architettonicamente in modo adeguato.

Nelle zone A1, anche in caso di nuove costruzioni, è possibile ammettere la sostituzione dei posti macchina chiusi o coperti, con posti macchina scoperti di pari numero e dimensione (15 mq/alloggio) in deroga alla L. 122/89.

Nel caso di ampliamento e/o ristrutturazione di edifici residenziali esistenti e per interventi di Edilizia Residenziale Pubblica dovrà essere previsto un numero di posti macchina, al chiuso o all'aperto, non inferiore a quello delle unità abitative previste in progetto; nel caso non sia possibile realizzare tale posto all'interno del lotto di intervento, esso potrà essere realizzato in altra area posta ad una distanza non superiore a m 500.

È ammessa la realizzazione di posti macchina nelle aree di pertinenza.

#### **4.6 - Altezze**

Le altezze massime dei fabbricati sono stabilite zona per zona, in relazione alle caratteristiche di ciascuna zona. L'altezza minima interna dei locali abitabili è fissata in m 2,70, riducibile a m 2,40 per corridoi e disimpegni. Per i fabbricati e le parti di fabbricato adibite a rustici, garages, centrali termiche, l'altezza minima interna è fissata in m 2,20. I sottotetti possono essere abitabili purché abbiano un'altezza media di m 2,70, con un minimo di m 2,40.

#### **4.7 - Deroghe alle norme igieniche vigenti**

Nel caso di restauro, risanamento o ristrutturazione di edifici esistenti può essere ammessa deroga alle norme igieniche vigenti relative alle altezze minime, alla dimensione dei locali, al rapporto di aeroilluminazione ed alla dotazione di servizi, purché si tratti di edifici all'interno delle zone A o delle zone a vincolo speciale, o in generale di edifici di particolare interesse storico - tipologico.

#### **4.8 - Mutamento di destinazione d'uso**

I mutamenti di destinazione d'uso degli immobili e/o delle aree sono riconducibili ai seguenti due casi:

##### **a) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE EDILIZIE**

Per mutamento di destinazione d'uso di un immobile senza opere edilizie si intende la semplice variazione d'uso dell'immobile stesso senza necessità di alcuna opera edilizia che alteri l'integrità fisica dello stato di fatto in cui si trova.

##### **b) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE CON OPERE EDILIZIE**

Per mutamento di destinazione d'uso di un immobile con opere edilizie si intende la variazione d'uso dell'immobile stesso cui necessita l'esecuzione materiale di opera edilizia che modificano fisicamente lo stato di fatto in cui si trova (accorpamento di più vani o parti dell'immobile, parziali ristrutturazioni funzionali alla nuova destinazione d'uso, ecc.).

A seconda del caso che ricorre si applica una delle seguenti procedure autorizzative:

#### **A) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE SENZA OPERE EDILIZIE**

Può essere ottenuto mediante:

a.1 - Nessuna comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, fermi restando gli obblighi relativi alle variazioni catastali: qualora le variazioni di destinazione d'uso conformi alle previsioni urbanistiche, non comportino realizzazione di opere edilizie per tutte le unità immobiliari aventi una superficie lorda d'uso non superiore a 150 m<sup>2</sup>.

a.2 - Semplice comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale, qualora le variazioni di destinazioni d'uso conformi alle previsioni urbanistiche, non comportino realizzazione di opere edilizie per tutte le unità immobiliari aventi una superficie lorda d'uso superiore a 150 m<sup>2</sup>, solo escluse le destinazioni commerciali.

a.3 - Destinazione commerciale: le richieste di variazione di destinazione d'uso degli immobili in commerciale dovranno seguire le procedure previste dalla L.R. 23 luglio 1999 n 14 e relativo Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n 3 e successive modifiche ed integrazioni, nonché del Piano per il Commercio redatto ed approvato dall'Amministrazione Comunale e del relativo regolamento e successive modifiche ed integrazioni.

a.4 - Limitazione destinazioni d'uso dei Beni Culturali: è fatto salvo quanto previsto dall'art. 25 del D.Lgs. 29 ottobre 1999, n 490 per quanto concerne la limitazione delle destinazioni d'uso dei beni culturali.

#### **B) MUTAMENTO DI DESTINAZIONE CON OPERE EDILIZIE**

Può essere ottenuto mediante:

b.1 – Permesso di costruire: è previsto per le variazioni di destinazioni d'uso connesse con la realizzazione di opere edilizie, qualora non si intenda ricorrere alla super DIA (L.R. 19 novembre 1999 n. 22).

b.2 - Denuncia inizio attività (DIA): è prevista per le variazioni di destinazioni d'uso connesse con la realizzazione di opere edilizie la cui esecuzione comporti la semplice denuncia di inizio attività.

b.3 - Destinazione commerciale: le richieste di variazioni di destinazione d'uso degli immobili in commerciale dovranno seguire le procedure previste dalla L.R. 23 luglio 1999 n 14 e relativo Regolamento Regionale 21 luglio 2000, n 3 e successive modifiche ed integrazioni, nonché del Piano per il Commercio e relativo Regolamento redatti ed approvati dall'Amministrazione

Comunale, e loro successive modifiche ed integrazioni.

Risulta sempre ammissibile il mutamento delle destinazioni d'uso accessorie, definite tali dalla L.R. 9 maggio 1992, n 19, anche in ambito di piani attuativi in corso di esecuzione, eventualmente adeguando gli standard, qualora questi non siano già stati soddisfatti dalla destinazione d'uso principale.

I casi in cui i mutamenti di destinazione d'uso di aree o edifici comportino cessione di nuovi standard risultano classificati al successivo paragrafo (6) (Calcolo standard tabellare) secondo cui possono essere calcolati i nuovi standard da cedere o monetizzare, nonché i casi in cui non è necessario ricorrere alla cessione di nuovi standard.

Qualora sia necessario reperire nuovo standard, questo potrà essere ceduto al Comune tramite la stipula di un atto unilaterale d'obbligo o di convenzione.

Qualora il reperimento del nuovo standard non possa materialmente avvenire nell'area o nell'edificio oggetto di mutamento della destinazione d'uso, il Comune potrà avvalersi di accettare:

- altra area ritenuta idonea allo standard sul territorio comunale;
- una somma commisurata al valore economico dell'area da acquisire determinata in base ai criteri di stima del valore approvati e mantenuti aggiornati dall'Amministrazione Comunale.

#### **4.9 - Aree standard**

A termini di quanto stabilito dalla nuova disciplina inerente gli standard di cui alla L.R. 15 gennaio 2001, n. 1 e D.G.R. 21 dicembre 2001 n. VII/7586 si precisa quanto segue:

Definizione:

Sono e saranno standard quegli specifici servizi ed attrezzature che la collettività locale, nel tempo, riconosce come essenziali e basilari per l'equilibrata strutturazione del territorio, e che sulla gestione costituiscono standard, cioè costanti.

Costituirà standard tutto quello che è definito tale dal D.M. 1444/1968 nonché le nuove tipologie emergenti di servizi alla collettività purché:

- a) garantiscano un'attività di assolvimento di un interesse pubblico o generale;
- b) rispondano ad un'esigenza della collettività emersa dall'indagine all'uopo prodotta.

Il calcolo della quantità di standard da cedere è confermata nella dotazione minima prevista dalla vigente normativa in ragione di 26,5 mq/abitante, escludendo pertanto la possibilità di deroga a tale minimo previsto dalla L.R. 1/2001, applicando opportunamente i nuovi criteri di calcolo e valutazione, meglio evidenziati nell'allegato Piano dei Servizi, nonché i criteri di redazione, cui si rimanda per maggiori approfondimenti e chiarimenti.

In ogni caso il livello minimo di dotazione cui ogni standard, sia esso area attrezzata o edificato, deve attenersi è di seguito riportato:

- 1) rispetto della normativa sull'abbattimento delle barriere architettoniche;
- 2) rispetto della normativa sulla sicurezza e prevenzione incendi;
- 3) avere un'idonea dotazione di parcheggi sia pertinenziali che per l'utenza.

E' sempre ammesso per i nuovi insediamenti residenziali, in luogo della cessione di aree, la monetizzazione che potrà essere investita a discrezione dell'Amministrazione Comunale, anche nella manutenzione, riqualificazione e potenziamento di servizi esistenti.

Le presenti norme, relativamente alla determinazione degli standard minimi da cedere, confermano le quantità minime previste dalle normative in uso.

**TITOLO II°**  
**ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

## **ART. 5**

### **PROGRAMMI PLURIENNALI DI ATTUAZIONE**

Il P.R.G. può essere attuato mediante Programmi Pluriennali di Attuazione redatti ai sensi dell'art. 13 della Legge Nazionale 28.01.1977, n. 10, degli art. 15 e seguenti delle Leggi Regionali 05.12.1977, nn. 60 e 61 e delle successive variazioni e integrazioni.

## ART. 6

### STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

#### MODALITA' DI INTERVENTO

Gli strumenti di attuazione del P.R.G. si distinguono in interventi preventivi e interventi diretti.

L'intervento preventivo si applica obbligatoriamente solo in determinate zone del territorio comunale, indicate nelle planimetrie di P.R.G., e richiede la predisposizione di piani urbanistici esecutivi, di iniziativa pubblica o privata, di livello intermedio fra il P.R.G. e il progetto edilizio diretto; in assenza di tali strumenti sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione nel rispetto dei volumi e della sagoma degli edifici esistenti.

L'intervento diretto si applica in tutte le zone del territorio comunale dove non sia prescritto l'intervento preventivo; nelle zone in cui l'intervento preventivo è prescritto, l'intervento diretto è possibile solo dopo l'approvazione del piano urbanistico esecutivo.

#### **6.1 - Piani esecutivi di iniziativa pubblica**

(Piani Particolareggiati, Piani di Zona per Edilizia Economica e Popolare, Piani per Insediamenti Produttivi, Piani di Recupero, Piani di Lottizzazione d'Ufficio, ecc.)

Il Comune può procedere alla redazione di piani urbanistici esecutivi:

- a) nei casi espressamente previsti dal presente P.R.G.;
- g) in sostituzione dell'intervento privato secondo le modalità e le procedure previste dalla legge;
- h) in tutti i casi in cui si rilevi l'opportunità di specificazioni più dettagliate rispetto alle previsioni di P.R.G.

Tali piani dovranno comprendere i seguenti elaborati:

- a) uno stralcio del P.R.G. con l'individuazione dell'area interessata dal piano;
- b) una planimetria, almeno in scala 1:500, dello stato di fatto della zona interessata dal piano, con l'individuazione delle curve di livello e dei capisaldi di riferimento, nonché delle presenze naturalistiche e ambientali;
- c) un rilievo completo in scala 1:200 (piante, prospetti e sezioni) ed una documentazione fotografica degli edifici esistenti sull'area;
- d) il progetto planovolumetrico completo, almeno in scala 1:500, con l'individuazione dei seguenti elementi:
  - aree ed opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
  - suddivisione in lotti delle aree edificabili, con i relativi indici urbanistici ed edilizi;
  - caratteristiche planovolumetriche e destinazioni d'uso dei nuovi edifici;
  - modi di utilizzazione e opere di sistemazione delle aree libere;
- e) il progetto in scala 1:200 (piante, prospetti, sezioni) di sistemazione degli edifici esistenti e conservati, con l'indicazione della loro utilizzazione;
- f) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria;
- g) gli elenchi catastali delle proprietà;
- h) lo schema di convenzione che regola i rapporti tra il Comune e gli operatori pubblici e privati interessati all'attuazione del piano.

I piani esecutivi di iniziativa pubblica devono inoltre essere corredati da una relazione illustrativa e da una relazione previsionale di massima delle spese occorrenti per l'acquisizione delle aree e per le sistemazioni generali necessarie all'attuazione del Piano stesso.

## **6.2 - Piani esecutivi di iniziativa privata**

(Piani di lottizzazione convenzionata, Piani di Recupero)

Ogni intervento urbanistico o edilizio all'interno delle zone nelle planimetrie di P.R.G., è subordinato all'approvazione di un Piano di Lottizzazione convenzionata o di un Piano di Recupero, esteso a tutta l'area perimetrata come comparto d'intervento unitario.

Il piano esecutivo deve essere redatto a cura dei proprietari delle aree interessate dal piano e deve contenere, oltre agli elaborati previsti dal precedente punto 6.1., anche un estratto del P.P.A. vigente. I tempi di approvazione e di attuazione dei piani esecutivi sono stabiliti dai Programmi Pluriennali di Attuazione.

Qualora nel P.P.A. si preveda l'attuazione di una parte di un piano esecutivo, il piano deve essere presentato da tutti i proprietari interessati ed esteso a tutta l'area perimetrata come comparto d'intervento. Il Sindaco può tuttavia concedere che il piano in questione, esteso all'intero comparto, sia presentato dal proprietario o dai proprietari delle sole aree inserite in P.P.A.; in tal caso le norme planovolumetriche e la relativa convenzione hanno valore vincolante limitatamente alle aree inserite in P.P.A. ed alle altre aree di proprietà dei proponenti, mentre hanno valore indicativo per le restanti aree. I successivi operatori potranno, dopo l'inserimento in P.P.A. delle aree di loro proprietà, adottare lo stesso piano o modificarlo per le parti di loro competenza; in entrambi i casi il piano dovrà essere esteso all'intero comparto e dovrà documentare lo stato di attuazione delle previsioni del precedente progetto; in ogni caso il piano dovrà essere di nuovo approvato secondo le procedure di legge e sarà subordinato alla stipula di una nuova convenzione relativa alle proprietà dei proponenti.

## **6.3 - Convenzioni nei Piani di Lottizzazione**

Nei piani esecutivi le convenzioni devono precisare:

- a) l'assunzione, a carico delle proprietà, della realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria o degli oneri ad essa relativi, nonché la cessione gratuita delle aree necessarie a tali opere;
- b) l'ammontare della quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria dovuti al Comune e la ripartizione di tali oneri tra le eventuali proprietà concorrenti alla presentazione del piano;
- c) l'impegno da parte della proprietà a redigere i progetti esecutivi delle opere di urbanizzazione primaria, secondo le indicazioni e con la supervisione del Comune;
- d) l'impegno da parte della proprietà alla manutenzione delle opere di urbanizzazione primaria, fino a quando tali opere non siano acquisite dal Comune;
- e) la cessione gratuita al Comune o la monetizzazione di aree per urbanizzazione secondaria nella misura prevista dalla legge e secondo le destinazioni previste dal piano esecutivo; nelle successive norme relative alle singole zone è stabilita la quantità minima di tali aree che deve essere ceduta all'interno dei confini del comparto, e la quantità massima che può essere monetizzata secondo le modalità stabilite da apposita delibera di Consiglio Comunale.

## **6.4 - Norme generali sui Piani esecutivi**

Un piano esecutivo può interessare aree con diversa destinazione; in questo caso i lotti edificabili con diversa destinazione devono essere previsti all'interno delle aree indicate nelle planimetrie di P.R.G..

La posizione delle strade e delle aree per urbanizzazione secondaria indicate nelle planimetrie di P.R.G. all'interno di un comparto di lottizzazione, non è vincolante, e può essere modificata in sede di piano esecutivo.

Qualora il P.R.G. preveda, all'interno dei confini di comparto, una quantità di aree per urbanizzazione secondaria superiore a quella da cedere secondo le norme di legge, tale quantità supplementare deve essere prevista anche nel piano esecutivo, e la convenzione deve prevederne le modalità di cessione al Comune.

Nel caso di piani esecutivi e piani di recupero non espressamente previsti dal PRG è possibile monetizzare per intero le aree standard da cedere, nel caso che l'Amministrazione Comunale non ritenga opportuno acquisirle all'interno del piano esecutivo.

### **6.5 - Modalità dell'intervento diretto**

L'intervento diretto comprende tutte le opere che comportino modificazioni delle costruzioni esistenti, nuove costruzioni e trasformazioni d'uso dei suolo e dei sottosuolo.

Ogni tipo di intervento diretto deve essere segnalato al Comune mediante semplice comunicazione, richiesta di autorizzazione o richiesta di concessione secondo la normativa prevista dalle norme vigenti.

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici - Comune incluso - da privati, alle condizioni previste dalle norme di legge vigenti.

### **6.6 – Mutamento della destinazione d'uso**

Nel caso di mutamento della destinazione d'uso di edifici e/o di aree occorre verificare caso per caso se la nuova destinazione d'uso insediata abbia già soddisfatto gli standard di legge richiesti o se, nel caso specifico, questi siano dovuti in tutto o in parte.

A tal fine sono state redatte le seguenti tabelle parametriche (1 A - 1 B - 2 A - 2 B) per l'adeguamento della cessione degli standard valutati per singole classi di destinazione d'uso e per zone omogenee

ZONE OMOGENEE A-B-E

TABELLA 1 A - CALCOLO PARAMETRICO PER CONGUAGLIO CESSIONE STANDARD

<u>Classi di destinazione d'uso:</u>	<u>Standard richiesti:</u>
R – residenziale	26,5 mq /ab. (1ab./150mc)
P – produttivo ( artigianale – industriale)	10% slp
T – terziario	75% slp
ESV – esercizi di vicinato	75% slp
MSV – medie strutture di vendita	75% slp
GSV – grandi strutture di vendita	200% slp

Adeguamento degli standard per mutamenti di destinazione d'uso con riferimento agli immobili realizzati o concessionati  
**PRIMA** della presente variante

Destinazione attuale	Destinazione modificata	Standard da integrare (percentuale sulla SLP)
R	P	non dovuti
R	T	non dovuti
R	ESV	non dovuti
R	MSV	non dovuti
P	R	* verificare caso per caso
P	T	* verificare caso per caso
P	ESV	* verificare caso per caso
P	MSV	* verificare caso per caso
T	R	non dovuti
T	P	non dovuti
T	ESV	non dovuti
T	MSV	non dovuti
ESV	R	non dovuti
ESV	P	non dovuti
ESV	T	non dovuti
ESV	MSV	non dovuti
MSV	R	non dovuti
MSV	P	non dovuti
MSV	T	non dovuti
MSV	ESV	non dovuti

NOTA:

\* Nel caso di mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili realizzati o concessionati prima della presente variante con destinazione artigianale-produttiva, si valutano gli standard ceduti pari alla quota del 20% della superficie fondiaria su cui insiste il fabbricato. Il conguaglio andrà verificato quindi di volta in volta rispetto all'entità degli standard calcolati in relazione alla destinazione d'uso modificata.

ZONE OMOGENEE A-B-E**TABELLA 1 B - CALCOLO PARAMETRICO PER CONGUAGLIO CESSIONE STANDARD**

Adeguamento degli standard per mutamenti di destinazione d'uso con riferimento agli immobili realizzati o concessionati  
**DOPO** la presente variante.

Destinazione attuale	Destinazione modificata	Standard da integrare (percentuale sulla SLP)
R	P	non dovuti
R	T	22%
R	ESV	22%
R	MSV	22%
P	R	43%
P	T	65%
P	ESV	65%
P	MSV	65%
T	R	non dovuti
T	P	non dovuti
T	ESV	non dovuti
T	MSV	non dovuti
ESV	R	non dovuti
ESV	P	non dovuti
ESV	T	non dovuti
ESV	MSV	non dovuti
MSV	R	non dovuti
MSV	P	non dovuti
MSV	T	non dovuti
MSV	ESV	non dovuti

ZONE OMOGENEE C-D-DE**TABELLA 2 A - CALCOLO PARAMETRICO PER CONGUAGLIO CESSIONE STANDARD**

<u>Classi di destinazione d'uso:</u>	<u>Standard richiesti:</u>
R – residenziale	26,5 mq /ab. (1ab./150mc)
P – produttivo ( artigianale – industriale)	10% slp
T – terziario	100% slp
ESV – esercizi di vicinato	100% slp
MSV – medie strutture di vendita	105% slp
GSV – grandi strutture di vendita	200% slp

Adeguamento degli standard per mutamenti di destinazione d'uso con riferimento agli immobili realizzati o concessionati PRIMA della presente variante.

Destinazione attuale	Destinazione modificata	Standard da integrare (percentuale sulla SLP)
R	P	non dovuti
R	T	20.5%
R	ESV	20.5%
R	MSV	25.5%
R	GSV	120.5%
P	R	* verificare caso per caso
P	T	* verificare caso per caso
P	ESV	* verificare caso per caso
P	MSV	* verificare caso per caso
T	R	non dovuti
T	P	non dovuti
T	ESV	non dovuti
T	MSV	5%
T	GSV	100%
ESV	R	non dovuti
ESV	P	non dovuti
ESV	T	non dovuti
ESV	MSV	5%
ESV	GSV	100%
MSV	R	non dovuti
MSV	P	non dovuti
MSV	T	non dovuti
MSV	ESV	non dovuti
MSV	GSV	95%

NOTA:

\* Nel caso di mutamenti delle destinazioni d'uso di immobili realizzati o concessionati prima della presente variante con destinazione artigianale-produttiva, si valutano gli standard ceduti pari alla quota del 20% della superficie fondiaria su cui insiste il fabbricato. Il conguaglio andrà verificato quindi di volta in volta rispetto all'entità degli standard calcolati in relazione alla destinazione d'uso modificata.

ZONE OMOGENEE C-D-DE**TABELLA 2 B - CALCOLO PARAMETRICO PER CONGUAGLIO CESSIONE STANDARD**

Adeguamento degli standard per mutamenti di destinazione d'uso con riferimento agli immobili realizzati o concessionati DOPO la presente variante.

Destinazione attuale	Destinazione modificata	Standard da integrare (percentuale sulla SLP)
R	P	non dovuti
R	T	47%
R	ESV	47%
R	MSV	52%
R	GSV	147%
P	R	43%
P	T	90%
P	ESV	90%
P	MSV	95%
T	R	non dovuti
T	P	non dovuti
T	ESV	non dovuti
T	MSV	5%
T	GSV	100%
ESV	R	non dovuti
ESV	P	non dovuti
ESV	T	non dovuti
ESV	MSV	5%
ESV	GSV	100%
MSV	R	non dovuti
MSV	P	non dovuti
MSV	T	non dovuti
MSV	ESV	non dovuti
MSV	GSV	95%

Lo standard previsto per il commerciale in zona omogenea C (aree di espansione) è sempre pari al 100 % della Slp; il 75 % della Slp è ammesso per gli interventi previsti in Centro Storico.

Nel caso ricorra un Piano di Lottizzazione o un Piano Esecutivo il calcolo dell'eventuale cessione di nuovo standard va eseguito con riferimento esclusivo agli standard realmente ceduti all'interno del Piano preso in esame.

**TITOLO III°**  
**ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

## ART. 7

### ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Il territorio è suddiviso nelle seguenti zone omogenee individuate ai sensi del D.M. 02.04.1968, n° 1444:

#### 7.1 - Prevalentemente residenziali distinte in:

##### - Zone A:

parti del territorio in cui si rileva la presenza di insediamenti di interesse storico e di pregio ambientale, suddivise in:

Zone A1 - comprendenti aree ed edifici per i quali è ammesso l'intervento diretto.

Zone A2 - comprendenti aree ed edifici per i quali è richiesto il preventivo intervento di pianificazione urbanistica esecutiva.

##### - Zone B:

parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, che non presentano caratteristiche di particolare pregio ambientale e per le quali si prevedono interventi di consolidamento o completamento; sono suddivise in:

Zone B1 - comprendenti aree di consolidamento edilizio sulle quali è ammesso l'intervento diretto;

Zone B2 - comprendenti aree di completamento edilizio per le quali è richiesto il preventivo intervento di pianificazione urbanistica esecutiva.

##### - Zone C:

parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi prevalentemente residenziali da realizzare obbligatoriamente sulla base di pianificazione urbanistica esecutiva.

#### 7.2 - Zone Prevalentemente destinate ad insediamenti produttivi distinte in:

##### - Zone D:

parti di territorio destinate ad insediamenti artigianali, industriali o commerciali, suddivise in:

Zone D1 - comprendenti insediamenti produttivi esistenti o in via di completamento, per i quali è ammesso l'intervento diretto per singole concessioni;

Zone D2 - comprendenti aree di espansione per insediamenti produttivi, per le quali è obbligatorio l'intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva;

Zone DE - comprendenti aree destinate ad allevamenti intensivi e ad insediamenti per la lavorazione e la conservazione di prodotti agricoli.

#### 7.3 - Zone E

Parti di territorio destinate all'attività produttiva agricola.

#### 7.4 - Zone F

Parti di territorio destinate ad attrezzature di interesse pubblico.

**7.5 - Zone destinate alla viabilità****7.6 - Zone a vincolo speciale comprendenti:**

zone di salvaguardia del patrimonio storico, artistico e naturale;

zone di rispetto cimiteriale;

fasce di rispetto stradale ed altre zone con vincolo di non edificabilità.

**7.7 - Zone per servizi ed impianti tecnologici**

## ART. 8

### PRESCRIZIONI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

Nelle zone prevalentemente residenziali **non** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) laboratori artigianali e/o industriali aventi Slp superiori a 400 mq;
- b) uso agricolo di aree e/o edifici, tranne che per le corti agricole esistenti e funzionanti;
- c) attrezzature commerciali aventi Sv superiore a 1500 mq;
- d) attività ritenute incompatibili con la residenza.

I piani esecutivi previsti nelle apposite zone devono indicare, oltre alla suddivisione dei lotti ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici, anche la loro utilizzazione.

Gli edifici esistenti utilizzati per destinazioni non indicate nel precedente elenco, possono mantenere la loro destinazione, purché non sia incompatibile con la funzione prevalentemente residenziale della zona; per questi edifici sono ammesse solo opere di ordinaria e straordinaria manutenzione, e di adeguamento tecnologico e igienico, ma non sono ammessi ampliamenti; in caso di trasformazioni d'uso devono essere rispettate le norme generali di zona.

Piani utili fuori terra: massimo n. 3. Non è considerato piano utile fuori terra il seminterrato e/o il vespaio e/o l'intercapedine il cui estradosso non superi la quota di m 1,50 riferita alla quota più bassa tra marciapiede stradale e la quota di campagna.

Le zone prevalentemente residenziali comprendono le zone A, B, C.

Il P.T.C.P. inserisce l'abitato di Sarginesco e parte dell'abitato di Castelluccio tra le "Aree a rischio idraulico in ambito urbano ed agricolo". Nel rispetto di tale vincolo

- a Sarginesco si prescrive che le nuove costruzioni abbiano una quota di calpestio del piano terreno almeno pari alla quota della strada provinciale n. 55 e della strada per Gafurro, e non prevedano la realizzazione di piani interrati o seminterrati;
- nel capoluogo si prescrive che nelle aree di espansione residenziale lungo via 2 Giugno, individuate nella variante 11-bis, le nuove costruzioni abbiano una quota di calpestio del piano terreno almeno pari alla quota dell'attuale piano di campagna, e comunque superiore alla quota altimetrica della viabilità di riferimento esistente. In tali ambiti è esclusa la possibilità di realizzare piani interrati o seminterrati.

#### 8.1 - Zona A

Le zone A comprendono i nuclei storici di Castelluccio (centro lungo la statale Cremonese, borghi di Castello, Cò Ferrai, S. Giovanni, Landine, Cristo) e di Sarginesco; per tali zone vengono stabilite norme urbanistiche generali (zonizzazione) e specifiche (tipi di intervento) e norme di carattere edilizio; il complesso di tali norme ha lo scopo di garantire la conservazione di tali abitati e delle loro caratteristiche storiche: architettoniche e tipologiche, ed il loro adeguamento alle esigenze funzionali moderne.

Le zone A comprendono le zone A1 e A2.

#### 8.2 - Zone A1

In queste zone gli interventi possono essere realizzati su semplice concessione edilizia, nel rispetto dei tipi di interventi e delle norme edilizio-architettoniche prescritte di seguito; alla richiesta di concessione deve essere allegato il rilievo dello stato di fatto ed una adeguata documentazione fotografica.

Negli edifici per i quali è previsto l'intervento di risanamento conservativo (come indicato nelle tav. n. 17 e n. 18), possono

essere consentiti, da parte dell'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione Edilizia, anche interventi di ristrutturazione, da valutarsi caso per caso.

### 8.3 - Zone A2

In queste zone le trasformazioni edilizie sono subordinate all'approvazione di un piano esecutivo esteso all'intero comparto di intervento; il piano esecutivo deve di norma rispettare i tipi di intervento di seguito prescritti, ed i seguenti indici:

- $I_f = 3$  mc/mq calcolato tenendo conto sia degli edifici nuovi che di quelli esistenti da
- risanare o ristrutturare;
- $R_c = 0,50$  mq/mq;
- Numero massimo di piani utili fuori terra: 3.

La convenzione allegata deve prevedere la cessione al Comune degli standard relativi ai nuovi abitanti insediabili; tali standard devono essere ceduti per almeno 1/4 all'interno del comparto, per la parte rimanente possono, su richiesta del Comune, essere ceduti nelle apposite zone o possono essere monetizzati.

Le zone A1 sono da considerare zone di recupero, ed i relativi piani esecutivi sono da considerare Piani di Recupero ai sensi della Legge Nazionale n° 457/1978.

In assenza di piano esecutivo, sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

### 8.4 - Zone A - Tipi di intervento

Nelle zone A1 e A2 e nelle altre zone di interesse storico - ambientale indicate nelle apposite tavole, le trasformazioni edilizie devono essere realizzate nel rispetto dei seguenti tipi di intervento:

**R.M.:** restauro monumentale: comprende tutti gli interventi che sono necessari per garantire la conservazione integrale delle strutture storiche superstiti, il ripristino delle parti distrutte ma necessarie all'integrità dell'edificio, l'eliminazione delle aggiunte prive di interesse storico o artistico, che siano in contrasto con le caratteristiche prevalenti dell'edificio e dell'ambiente, ed il ripristino degli spazi liberi interni ed esterni che formano parte integrante dell'edificio; le destinazioni d'uso devono essere compatibili con le caratteristiche formali, tipologiche e costruttive dell'edificio e con l'ambiente circostante;

**R.C.:** risanamento conservativo: vedi art. 6.5.

**D.R.:** ristrutturazione edilizia o demolizione e ricostruzione: per la definizione di "ristrutturazione edilizia" vedi art. 6.5.; in alternativa è ammessa la demolizione degli edifici esistenti o di parte di essi, e la loro ricostruzione, nel rispetto delle seguenti norme:

- il nuovo edificio o la sua parte deve insistere sull'area indicata in planimetria rispettando gli allineamenti prescritti, nel rispetto dei materiali esistenti e con numero di piani utili non superiore a 3;
- il nuovo edificio deve avere una superficie utile complessiva non superiore a quella degli edifici esistenti, compresi gli eventuali rustici, maggiorata di un tantum del 15%; per il calcolo delle superfici utili fa testo il rilievo dello stato di fatto.

**N.C.:** Le nuove costruzioni devono sorgere su area in tutto o in parte scoperta nel rispetto delle seguenti norme:

- l'edificio deve sorgere all'interno dell'area indicata, rispettando gli allineamenti prescritti e con un numero di piani utili non superiore a 3 ;
- l'indice di fabbricabilità fondiaria è pari a 3 mc/mq; tale indice va verificato sull'intero lotto di proprietà tenendo conto anche degli edifici esistenti da conservare; qualora sia necessario, la verifica può essere estesa anche ai lotti contigui, previo accordo con i proprietari interessati, tenendo sempre conto degli edifici esistenti da conservare.

**A.C.:** Aree per nuove costruzioni: aree attualmente scoperte o occupate da edifici da demolire totalmente o parzialmente, le norme planovolumetriche per la loro utilizzazione sono definite nel piano esecutivo:

- allineamento obbligato: su esso devono insistere le facciate dei nuovi edifici, rispetto ad esso non sono ammesse

sporgenze, ma sono ammesse rientranze tali da non compromettere l'andamento prevalente dell'allineamento stesso;

- portici e passaggi di uso pubblico o collettivo: devono essere opportunamente sistemati, pavimentati e illuminati, e sono riservati al passaggio pedonale; portici e passaggi sono vincolati all'uso pubblico quando si affacciano su spazi liberi di uso pubblico (strade, piazze, zone per servizi pubblici); quando si affacciano su spazi liberi di uso collettivo, portici e passaggi sono vincolati all'uso collettivo da parte degli utenti degli spazi liberi adiacenti;
- spazi liberi di uso collettivo: tali aree possono essere recintate al contorno, ma non possono essere suddivise con recinzioni; devono essere sistemate in modo unitario con pavimentazioni o sistemazioni a verde, o con elementi architettonici e decorativi; il loro uso è privato e comune a tutti gli utenti degli edifici circostanti; questi spazi possono essere in tutto o in parte destinati a uso pubblico, a scomputo delle aree per standard;
- spazi liberi di uso privato: è sempre ammesso il mutamento delle destinazioni d'uso accessorie; è ammessa inoltre la realizzazione di nuovi rustici compatibili con la destinazione d'uso principale nella misura massima del 15% della superficie utile dell'edificio di pertinenza, con un minimo di 15 mq per alloggio per i soli garage; in questo caso le nuove costruzioni devono essere risolte in modo adeguato e compatibile con gli edifici e l'ambiente circostante; in caso di nuova costruzione i rustici vanno senz'altro demoliti, e la loro superficie va inglobata in quella della nuova costruzione;
- parchi privati: le alberature di alto fusto devono essere conservate o in caso di ammaloramento, sostituite con altre di tipo analogo.

L'eventuale dotazione di standard, qualora dovuta, deve essere ceduta per almeno  $\frac{1}{4}$  all'interno del comparto, mentre per la parte rimanente può, su richiesta del Comune, essere ceduta in zone adeguatamente individuate o essere monetizzate.

#### **8.5 - Zone A - Norme edilizie**

Tutti gli edifici esistenti o previsti nelle zone A devono rispettare le seguenti norme:

- pareti esterne con intonaco a civile colorato in impasto o con pitture a calce lavabili; finestre di larghezza non superiore a m 1, senza riquadratura in pietra, con serramenti e scuretti in legno verniciato;
- portoni e vetrine di larghezza non superiore a m 2,50, con serramenti in legno o ferro verniciato;
- coperture con tegole o coppi in laterizio, pendenza 30-40%, con divieto di abbaini o aperture dimensioni superiori a 60 cm;
- cornici di gronda di tipo analogo a quelle di altri edifici storici della zona con sporgenza massima di 40 cm;
- portici e logge inglobati nel volume dell'edificio, con divieto di balconi e portici sporgenti.

Per gli edifici esistenti di costruzione recente o recentemente ristrutturati e alterati, che non corrispondono alle norme precedenti, il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, può chiedere l'adeguamento a tali norme, in caso di richiesta di opere di cui al precedente punto 6.5. b) e c).

#### **8.6 - Zone A - Norme procedurali e deroghe**

Le previsioni di tipi di intervento possono essere modificate con piano esecutivo quando si voglia modificare la posizione degli edifici ed i volumi, e qualora si vogliano modificare le norme edilizie e i tipi di intervento.

#### **8.7 - Zone B**

Le zone B sono prevalentemente residenziali, parzialmente o totalmente edificate, prive di particolari valori ambientali.

Esse comprendono le zone B1 (aree di consolidamento edilizio) e B2 (aree di completamento edilizio).

#### **8.8 - Zone B1**

Nelle zone B1 sono ammessi interventi di ristrutturazione, demolizione e costruzione, nuova costruzione, sulla base di

semplice concessione, nel rispetto delle seguenti norme:

- a) l'indice massimo di fabbricabilità fondiaria  $I_f$  non può superare 2 mc/mq; è ammesso superare tale limite solo per esigenze di adeguamento igienico e tecnologico;
- b) il numero massimo di piani utili fuori terra non può essere superiore a 3; il rapporto di copertura R.C. non può essere superiore a 0,50 mq/mq;
- c) sui lotti liberi, sulle aree liberate mediante demolizione di edifici esistenti, nelle parti libere residue di lotti parzialmente edificati, sono ammesse nuove costruzioni alle condizioni di cui ai commi precedenti;
- d) il volume realizzabile nelle parti libere residue di un lotto parzialmente edificato deve essere costruito preferibilmente in continuità con gli edifici già esistenti sullo stesso lotto e il tutto deve essere risolto in modo architettonicamente coerente;
- e) gli ampliamenti e/o le sopraelevazioni potranno essere costruiti in allineamento con il fabbricato principale e/o sopraelevando i muri perimetrali esistenti, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 4.1.;
- f) sulle aree libere all'interno dei piani di lottizzazione approvati è ammesso l'aumento dell'indice  $I_f$  a 2 mc/mq, alle seguenti condizioni:
  - il piano di lottizzazione viene ripresentato, con l'indicazione delle aree edificate e delle aree non edificate per le quali si chiede l'adeguamento, e del tipo di utilizzazione prevista;
  - il piano viene riapprovato, con l'adeguamento degli oneri e delle aree per standard;
  - l'eventuale maggior dotazione di standard, qualora dovuta, deve essere ceduta per almeno  $\frac{1}{4}$  all'interno del comparto, mentre la parte rimanente può, su richiesta del Comune, essere ceduta in zone adeguatamente individuate o essere monetizzata.
- g) sulle aree evidenziate con campitura "B1 di consolidamento soggetto a permesso di costruire condizionato" le concessioni edilizie rilasciate dall'Ufficio Tecnico Comunale potranno contenere specifiche condizioni determinate dalla Giunta Municipale, previa adeguata motivazione, nel rispetto dei termini di legge. In via generale la concessione edilizia condizionata conterrà le opportune precisazioni finalizzate alla realizzazione diretta, da parte dei concessionari, non solo delle opere di urbanizzazione primaria mancanti, ma anche delle dotazioni di verde e parcheggi privati o privati di uso pubblico prescritte nelle rispettive norme di zona.

In assenza di tale adeguamento, valgono le previsioni dei P.L. vigenti, sia per quanto riguarda la densità che le destinazioni non escluse.

In località San Lorenzo, l'intervento su parte degli edifici prospettanti la strada provinciale Gazoldo degli Ippoliti-Borgoforte, individuati con la lettera a sulla Tav. 16 b, dovrà osservare le norme edilizie previste per le zone A all'art. 8.5. delle N.T.A. del Piano Regolatore.

### **8.9 - Zone B2**

Nelle zone B2 le nuove costruzioni sono subordinate a pianificazione urbanistica esecutiva nel rispetto delle norme:

- a) indice medio di edificabilità fondiaria  $I_f$  pari a 2 mc/mq, con  $I_f$  minimo pari a 1 mc/mq e  $I_f$  max pari a 3 mc/mq;
- b) il numero di piani utili fuori terra non superiore a 3;
- c) le aree per standard, calcolate in base alle norme di legge ed alle destinazioni non escluse, devono essere per almeno  $\frac{1}{4}$  cedute all'interno del comparto, e per non più di  $\frac{3}{4}$  cedute nelle apposite zone o monetizzate.

Su richiesta dei privati interessati o della Pubblica Amministrazione, i piani esecutivi previsti per queste zone possono essere estesi a parte delle zone adiacenti già edificate (A1 o B1), in modo da risolvere unitariamente il collegamento tra zone già edificate e zone di completamento; in tal caso è ammesso lo spostamento di volume dall'una all'altra zona.

### **8.10 - Zone C**

Nelle zone destinate a nuovi insediamenti prevalentemente residenziali sono consentite le stesse destinazioni d'uso non escluse per le zone A e B.

Gli interventi di nuova edificazione da realizzare in tali zone sono subordinati a intervento preventivo di pianificazione urbanistica esecutiva, che dovrà rispettare le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a) indice medio di edificabilità fondiaria  $I_f = 2 \text{ mc/mq}$ , con un minimo di  $1 \text{ mc/mq}$  ed un massimo di  $3 \text{ mc/mq}$ ;
- b) numero di piani utili fuori terra non superiore a 3;
- c) le aree per standard, calcolate in base alle norme di legge ed alle destinazioni non escluse, devono essere previste per almeno  $1/3$  all'interno del comparto di lottizzazione e per non più di  $2/3$  cedute nelle apposite zone o monetizzate;
- d) deve comunque sempre essere garantito e ceduto all'interno del comparto lo standard di legge inerente la dotazione minima di parcheggio (da computare in ragione di  $3\text{mq/abitante}$ ), mentre può essere totalmente ceduta o monetizzata, nei termini sopradetti, la restante quota.

Nell'area di espansione residenziale compresa tra via Crocette e il canale Osone, contrassegnata sulla Tav. 15 b con il numero 4, le nuove costruzioni dovranno mantenere una distanza non inferiore a m 50 dal confine con la zona di rispetto per servizi tecnologici; l'area con vincolo di non edificabilità è computabile ai fini del calcolo del volume edificabile; in detta area potrà essere principalmente reperito lo standard, opportunamente attrezzato, al servizio di comparto.

#### **8.11 - Piani di zona**

All'interno delle zone prevalentemente residenziali l'Amministrazione Comunale può individuare, con apposito strumento esecutivo, le aree da destinare ad edilizia economica e popolare, e le relative aree per servizi.

I Piani di Zona possono interessare un intero comparto o una sua parte; in questo caso il Piano di Zona prescrive norme planovolumetriche e di destinazione vincolanti per la zona direttamente interessata, ma può anche dare indicazioni non vincolanti per la parte restante del comparto; il successivo piano esecutivo di iniziativa privata deve riportare le prescrizioni relative alla zona interessata dal Piano di Zona, ed il suo stato di attuazione.

#### **8.12 - Zona B3 - Tessuto prevalentemente di riconversione**

Tessuto esistente caratterizzato da ambiti rurali da finalizzare alla riconversione.

Per gli edifici rurali esistenti è possibile mantenere l'attuale destinazione d'uso sino alla cessazione dell'attività.

Cessata di fatto l'attività agricola, i fabbricati e le aree potranno essere reimpiegati solo per gli usi non esclusi dalle zone B e gli interventi ammessi saranno quelli previsti al punto 8.8 "Zona B1 di consolidamento soggetto a permesso di costruire condizionato" che precede.

Negli edifici ospitanti attività in contrasto con la classificazione della zona di riferimento (B1) sono ammessi solo adeguamenti igienico sanitari ed interventi di manutenzione.

## ART. 9

### PRESCRIZIONI PER LE ZONE PREVALENTEMENTE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

#### 9.1 - Zone D

Destinate prevalentemente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale e commerciale.

Nelle zone D **non** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) la residenza a soli fini abitativi, con esclusione di quella dei titolari e dei relativi parenti di 1° grado o del Custode; il volume massimo di dette abitazioni non potrà essere superiore al 20% del volume complessivo, con un massimo non superabile di 2.000 mc. per attività;
- b) l'uso agricolo;
- c) la residenza ai fini abitativi, con esclusione di quelle al servizio delle attività commerciali, di norma in misura massima di una unità abitativa per ogni attività commerciale, con possibilità di deroga per comprovate necessità (ad esempio parente di primo grado o custode).

Le zone D comprendono la zona D1 (di completamento), D2 (di espansione) e DE (agricolo-industriale).

#### 9.2 - Zone D1

Comprendono aree per insediamenti produttivi esistenti ed in via di completamento, nelle quali sono ammesse, su rilascio di semplice concessione edilizia, nuove costruzioni o interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici esistenti alle seguenti condizioni:

- $U_f = 1,00$  mq/mq;
- $R_c = 0,60$  mq/mq ;
- altezza massima: 12,00 m, con possibili eccezioni fino ad un limite massimo di m 14,00, solo per motivate esigenze di ordine tecnico e produttivo; oltre tale limite può essere ammessa solo la realizzazione di volumi tecnici e impianti tecnologici.

Nell'area per insediamenti produttivi compresa tra le vie Matteotti e Repubblica in Castelluccio, attualmente occupata dal Salumificio Levoni, le nuove costruzioni devono mantenere una distanza non inferiore a m 7,50 dal confine con la zona per servizi pubblici prevista a nord dell'area per insediamenti produttivi; l'area con vincolo di non edificabilità e' computabile ai fini del calcolo della superficie edificabile, e può essere utilizzata per verde privato o per piazzale di sosta o di manovra di veicoli; essa deve essere mantenuta in condizioni decorse, con divieto di adibirla a depositi di materiali, scarico di rifiuti, ecc.

Nell'area occupata dal Salumificio Levoni, contrassegnata nella Tav. n. 15b con il numero 2, vale inoltre la seguente norma specifica: "La destinazione di zona D1 e' vincolata al mantenimento in essere dell'attività' esistente alla data di approvazione di P.R.G.".

Nell'area occupata dalla mensa e dal parcheggio del Salumificio Levoni contrassegnata nella Tav. n. 15 b con il numero 2 a, vale inoltre la seguente norma specifica: la destinazione di zona D1 e' vincolata al mantenimento dell'attività' esistente di

mensa, parcheggio e servizi generali ad esclusivo servizio dell'azienda con esclusione di qualsiasi attività produttiva.

Nelle due aree classificate come zone di completamento D1 situate in fregio alla via 2 Giugno, data la particolare conformazione dei lotti, e' consentita, in parziale deroga alla normativa vigente nella zona, la costruzione di capannoni sulla linea di confine, nel rispetto delle norme sulle distanze dei fabbricati tra loro, e previa convenzione stipulata tra i confinanti e registrata.

Sono inoltre ammessi l'ampliamento e/o la sopraelevazione dei fabbricati ad uso abitazione, costruiti anteriormente all'entrata in vigore del P.R.G.C., nella misura massima del 30% del volume esistente, da utilizzarsi una sola volta e con il limite massimo di 2.000 mc di volume residenziale per ciascun lotto.

L'eventuale maggiore dotazione di standard, qualora dovuta, deve essere ceduta per almeno  $\frac{1}{4}$  all'interno del comparto nel caso di interventi produttivi, e  $\frac{1}{2}$  per quelli commerciali, mentre la parte rimanente può, su richiesta del Comune, essere ceduta in zone diverse, individuate dall'Amministrazione Comunale, o essere monetizzate.

Deve essere garantito e ceduto all'interno del comparto, per le attività commerciali, lo standard di legge inerente la dotazione minima di parcheggio (da computare nei termini di legge), mentre può essere totalmente ceduta o monetizzata, nei termini sopradetti, la restante quota, fatta salva la possibilità di deroga con monetizzazione della dotazione minima di standard e parcheggi da concordare con la Pubblica Amministrazione.

### **9.3 - Zone D2**

Comprendono aree di espansione per nuovi insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale; in tali zone gli interventi di nuova edificazione sono subordinati alla pianificazione urbanistica esecutiva, estesa all'intero comparto indicato nelle tavole di P.R.G., nel rispetto delle seguenti norme:

- $U_f = 1,00$  mq/mq;
- $R_c = 0,60$  mq/mq;
- Altezza massima: 12 m, con possibili eccezioni fino ad un limite massimo di m 14 solo per motivate esigenze di ordine tecnico e produttivo; oltre tale limite, può essere ammessa solo la realizzazione di volumi tecnici ed impianti tecnologici;
- Aree per standard: devono essere calcolate in base alle norme di legge ed alle destinazioni non escluse.

E' ammessa, per le attività produttive e commerciali, una volta garantito e ceduto all'interno del comparto lo standard di legge inerente la dotazione minima di parcheggio (da computare nei termini di Legge), la possibilità di monetizzare la restante quota fatta salva la possibilità di deroga tramite monetizzazione della dotazione minima di standard e parcheggi da concordare con la Pubblica Amministrazione.

### **9.4 - Zone DE**

Comprendono le aree riservate esclusivamente ad insediamenti di tipo industriale, artigianale o commerciale connessi con l'attività agricola, per le quali non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso di nuova edificazione:

- a) industrie di trasformazione di prodotti non agricoli;
- b) depositi ed impianti per la conservazione e commercializzazione dei prodotti non agricoli;

- c) servizi tecnici ed amministrativi non connessi con le attività agricole;
- d) abitazioni ad uso diverso da quelle dei titolari della azienda e loro parenti di 1° grado, o del custode; per ciascun lotto il volume delle abitazioni non deve essere superiore al 20% del volume complessivo, con un massimo comunque non superabile di 2.000 mc;

Per gli edifici esistenti alla data di approvazione della presente variante, non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) laboratori artigianali e/o industriali aventi SIp superiori a 2500 mq, non connessi con l'attività agricola;
- b) la residenza a fini abitativi, con esclusione di quella dei titolari e loro parenti di 1° grado, o del Custode; il volume massimo di dette abitazioni non potrà essere superiore al 20% del volume complessivo, con un massimo non superabile di 2.000 mc;
- c) attrezzature commerciali aventi Sv superiore a 1500 mq;

In tali zone gli interventi di ristrutturazione e le nuove costruzioni possono essere realizzate in base a concessione singola subordinata al pagamento degli oneri di urbanizzazione, e dei contributi di legge ed al rispetto delle seguenti norme:

- $U_f = 0,80$  mq/mq
- $R_c = 0,60$  mq/mq
- altezza massima: 10 m, con possibili eccezioni per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

Per le zone di nuovo insediamento definite e delimitate con apposito simbolo di piano esecutivo, il rilascio delle concessioni è subordinato obbligatoriamente alla presentazione e approvazione di un piano esecutivo, esteso all'intera area edificabile, ed alla zona di rispetto stradale adiacente secondo il perimetro indicato negli elaborati di piano.

Per le zone di ampliamento di insediamenti esistenti è facoltà dell'Amministrazione Comunale di subordinare il rilascio delle concessioni alla presentazione e approvazione di un piano esecutivo esteso all'intera area perimetrata ed interessante sia le aree già edificate che quelle di espansione.

Il rilascio delle concessioni per ristrutturazione e nuove costruzioni è subordinato al rispetto delle norme igieniche vigenti.

Per gli allevamenti con più di 200 capi bovini o suini, o più di 1.000 capi avicoli, gli interventi edilizi di ristrutturazione, ampliamento, nuova costruzione, sono subordinati al rispetto delle norme vigenti sulle distanze dai centri abitati ed alla dimostrazione dell'esistenza o previsione di idonei impianti di raccolta dei rifiuti solidi e liquidi, e di depurazione o di spandimento degli stessi su terreni idonei appositamente vincolati.

La realizzazione degli impianti di raccolta e depurazione mancanti dovrà essere concomitante con l'esecuzione dei suddetti interventi edilizi.

#### **9.5 - Piano per insediamenti produttivi (P.I.P.)**

All'interno delle zone per insediamenti produttivi l'Amministrazione Comunale può individuare, con apposito strumento esecutivo, le aree oggetto di intervento pubblico, e le relative aree per servizi.

Il P.I.P può interessare un intero comparto o una sua parte; in questo caso il P.I.P. prescrive norme planovolumetriche e di

destinazione vincolanti per la zona direttamente interessata, ma può anche dare indicazioni non vincolanti per la parte restante del comparto.

## **ART. 10**

### **PRESCRIZIONI PER LE ZONE AGRICOLE E**

#### **10.1 - Costruzioni ad uso agricolo**

Nelle zone destinate all'attività agricola **non** sono ammesse per le nuove costruzioni le seguenti destinazioni d'uso:

- a) residenze diverse da quelle dell'imprenditore agricolo e dei lavoratori occupati nell'azienda;
- b) depositi, magazzini e laboratori non connessi con l'attività agricola;
- c) edifici commerciali e direzionali non connessi con l'attività agricola;

Per le aziende agricole in attività non sono ammessi interventi di risanamento e ristrutturazione di edifici esistenti, nonché ampliamenti e nuove costruzioni, attuati da persone prive dei requisiti soggettivi necessari al rilascio di permesso di costruire per l'edificazione in zona agricola, di cui all'art. 3 della L.R. 7 giugno 1980, n. 93, e successive modifiche ed integrazioni, fatto salvo quanto previsto dall'art. 10.1.9 e art. 5 della L.R. 93/80.

Quelli ammessi dovranno rispettare le seguenti norme:

**10.1.1** - gli indici di densità fondiaria per le abitazioni connesse all'attività agricola non possono superare 0,06 mc/mq su terreni a coltura orticola o floricola specializzata e 0,03 mc/mq sugli altri terreni agricoli;

**10.1.2** - nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture produttive (stalle, silos, serre, magazzini e locali per lavorazione, conservazione e vendita di prodotti agricoli) le quali non sono sottoposte a limiti volumetrici; esse comunque non possono superare il rapporto di copertura del 10% dell'intera superficie aziendale, salvo che per le serre, per le quali tale rapporto non può superare il 40% della predetta superficie;

**10.1.3** - l'altezza massima degli edifici non può superare quella degli edifici esistenti nel territorio agricolo circostante, e comunque deve essere inferiore a m 10 tranne che per silos e volumi tecnici;

**10.1.4** - gli edifici di nuova costruzione devono essere vincolati a destinazione agricola ai sensi di legge;

**10.1.5** - il volume edificabile va calcolato sull'intera area dell'azienda agricola, anche se formata da più appezzamenti della stessa proprietà non contigui tra loro; non è ammesso il calcolo del volume edificabile su altre proprietà;

**10.1.6** - (SOPPRESSO DALLA VARIANTE N 10)

**10.1.7** - le nuove costruzioni devono comunque rispettare gli allineamenti, i tracciati, l'impianto morfologico e tipologico degli insediamenti preesistenti, salvaguardando gli spazi liberi di definizione delle corti, le aie e le alberature esistenti;

**10.1.8** - Ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti alla data di approvazione della presente variante e non connessi all'attività agricola

**AMMESSI ALLA RISTRUTTURAZIONE**

La ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti in zona agricola per destinazioni non connesse con l'attività agricola, non viene esclusa per i soli edifici individuati con campitura colorata nella cartografia in scala 1:10000 allegata alla presente variante (*variante n. 10*), a termini della L.R. 7 giugno 1980, n 93 ed eventuali successive modifiche e integrazioni.

La ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti in zona agricola non è esclusa neppure per quegli edifici non individuati con campitura colorata nella cartografia di PRG (*variante n. 10*), purché sia dimostrata la completa dismissione dell'attività agricola da almeno 5 anni.

**10.1.9** - Mutamento di destinazione d'uso

Per gli edifici esistenti nelle zone E alla data di approvazione della presente variante, **non** sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) laboratori artigianali e/o industriali compresi magazzini, aventi SIp superiori a 600 mq, non connessi con l'attività agricola;
- b) attrezzature commerciali aventi superficie di vendita (Sv) superiore a 150 mq;
- c) la residenza in edifici soggetti a contratto di affitto rustico e non dismessi da almeno 5 anni;
- d) interventi residenziali con SIp maggiore a 600 mq per i quali non venga dimostrato adeguato sistema di smaltimento delle acque reflue a termini di Legge;

I mutamenti di destinazione d'uso nei limiti sopra elencati, non sono ammessi per interventi parziali su fabbricati costituenti corti agricole attive, tranne che per quei fabbricati, o parti di essi, presenti in corti agricole attive, per i quali sia comprovata l'epoca di costruzione anteriore all'agosto 1967 (Legge Ponte); per detti fabbricati, o loro parti, è possibile la modificazione di destinazione d'uso nei limiti innanzi previsti, fatto salvo il rispetto delle norme d'igiene (R.L.I.).

Per gli edifici esistenti in zona E alla data di approvazione della presente variante, aventi destinazione d'uso non connessa con la conduzione dei fondi agricoli e per quelli che possono essere oggetto di mutamento di destinazione d'uso, ai sensi del presente articolo, potranno essere ampliati "una tantum":

- a) per non più del 40 % dei volumi esistenti per le sole destinazioni terziarie, ricettive, di ristorazione e agrituristiche;
- b) per non più del 20 % dei volumi esistenti per le rimanenti destinazioni, con un massimo di 300 mc per la sola residenza.

Tali ampliamenti dovranno conformarsi all'impianto architettonico esistente, nonché alle norme previste al successivo art. 10.4

Si fa presente che il reticolo che, nelle tavole di P.R.G. relative ai centri abitati, individua le corti agricole funzionanti interne o adiacenti ai centri stessi, ha valore soltanto rappresentativo, e non corrisponde ad alcuna norma specifica.

#### **10.1.10 - Procedure autorizzative**

**b.1** - Semplice comunicazione all'Ufficio Tecnico comunale: qualora l'intervento riguardi il mutamento di destinazione d'uso senza opere di una o più unità immobiliari, nel rispetto delle tipologie urbanistiche della zona;

L'autorizzazione a procedere alla ristrutturazione degli edifici esistenti in zona agricola, non connessi con l'attività agricola o comunque dismessi da almeno 5 anni, può essere ottenuta mediante:

**b.2** - Permesso di costruire: qualora l'intervento oggetto di ristrutturazione riguardi una o più unità immobiliari di superficie lorda d'uso complessiva fino a 600 mq;

**b.3** - Permesso di costruire con convenzione o atto unilaterale d'obbligo: per tutti gli altri casi e per interventi di ristrutturazione nell'ambito di corti agricole o complessi anche richiesti in tempi diversi o successivi, che interessino una superficie lorda d'uso complessiva superiore a 600 mq.

La superficie lorda d'uso (Slp) sarà calcolata sommando all'intervento richiesto anche gli eventuali precedenti interventi.

Gli interventi residenziali con superficie lorda d'uso (Slp) superiore ai 600 mq e ammessi mediante il rilascio di permesso di costruire munito di convenzione o atto unilaterale d'obbligo, per la ristrutturazione di edifici esistenti in zona agricola, saranno attuabili solo se sarà adeguatamente dimostrata la dotazione di un idoneo smaltimento delle acque reflue a termini di Legge.

**10.2 - (SOPPRESSO DALLA VARIANTE N 10)**

**10.3 - (SOPPRESSO DALLA VARIANTE N 10)**

#### **10.4 - Zone Agricole E - Norme edilizie**

Gli interventi in zona agricola ricompresi in un contesto di corte agricola esistente, dovranno rispettare le tipologie dei materiali e delle morfologie tipiche della zona, in particolare gli edifici residenziali nelle zone agricole E devono rispettare le seguenti norme:

- pareti esterne con intonaco a civile;
- coperture con tegole o coppi in laterizio; sono ammesse inoltre coperture in cemento del tipo "portoghese" o "coppo di Francia" esteticamente simili per colore e forma alle coperture in laterizio;
- serramenti in legno verniciato o laccato;
- finestre di larghezza non superiore a m 1,10 con scuretti in legno verniciato o laccato;
- portoni di larghezza non superiore a m 2,50 con serramenti in legno o ferro verniciato;
- cornici di gronda con sporgenza massima 40 cm.

Interventi su edifici residenziali esistenti potranno conservare i caratteri architettonici originari anche se in contrasto con le norme sopra espresse; inoltre potranno derogare alle norme sopra riportate per quanto riguarda i serramenti, le finestre, le porte e i portoni.

#### **10.5 - Nuovi interventi in zona agricola**

I nuovi interventi attuati in zona agricola esterni a corti agricole esistenti, devono rispettare le seguenti norme:

per gli edifici residenziali:

- devono rispettare quanto previsto al precedente art. 10.4;

per le attrezzature ed infrastrutture produttive:

- avere copertura a falda;
- manto di copertura in tegole o coppi di laterizio; sono ammesse coperture in fibrocemento purché esteticamente simili per colore e forma a quelle in laterizio.

#### **10.6 - Allevamenti zootecnici esistenti in prossimità dei centri abitati ◆**

Gli insediamenti per allevamento zootecnico esistenti siti in prossimità dei principali centri abitati comunali ed individuati nella cartografia di piano allegata con il simbolo ◆, sono assoggettati alla seguente disciplina speciale che integra le prescrizioni del Regolamento Locale d'Igiene:

- tali allevamenti non possono essere ampliati; non è quindi possibile l'aumento dei capi allevati;
- sono ammessi adeguamenti delle strutture e dei fabbricati dell'azienda, senza aumento degli animali allevati, aventi come scopo il miglioramento igienico-sanitario dell'allevamento stesso;
- in caso di cessata attività, gli allevamenti non potranno essere riattivati.

## ART. 11

### ZONE F: ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

Non è esclusa nessuna destinazione d'uso.

Se il soggetto attuatore è diverso dall'Amministrazione Comunale, necessita stipulare una convenzione con l'Amministrazione Comunale medesima e l'intervento non deve essere in contrasto con il Piano dei Servizi di cui all'art. 7 della L.R. 1/2001.

Gli ampliamenti e le trasformazioni di edifici e di aree già utilizzate per uso pubblico sono subordinati ad intervento diretto nel rispetto dei seguenti indici:

- $I_f = 3$  mc/mq;
- numero massimo di piani: 3.

L'utilizzazione delle nuove aree individuate in sede di P.R.G. è subordinata alla formazione di piani esecutivi estesi all'intera area; per le aree da reperire all'interno delle zone di espansione edilizia i piani esecutivi relativi all'intero comparto dovranno definire esattamente la posizione, anche diversa da quella definita nel presente P.R.G., secondo la quantità indicata nelle tavole di piano e nelle presenti norme.

I piani esecutivi dovranno definire i seguenti elementi:

- caratteristiche planovolumetriche degli edifici e sistemazioni delle aree libere nel rispetto dei seguenti indici:
- $I_f = 2$  mc/mq;
- numero massimo di piani: 3;
- tipi di utilizzazione degli edifici e delle aree;
- enti ed operatori pubblici o privati che potranno realizzare le opere previste;
- rete pedonale e veicolare di accesso alle attrezzature previste.

## ART. 12

### ZONE DESTINATE ALLA VIABILITÀ

La dimensione e l'accessibilità dei diversi tipi di strade è specificata nelle seguenti prescrizioni:

- a) le strade primarie, con funzione prevalentemente intercomunale, sono accessibili attraverso i nodi indicati nelle tavole di piano o attraverso eventuali nuove immissioni di strade secondarie previste in piani urbanistici esecutivi;
- b) le strade secondarie, con funzione prevalentemente comunale, sono accessibili mediante normali immissioni dalle strade secondarie, per le quali sussiste l'obbligo della precedenza. La dimensione minima di tali strade è fissata in m 8,00 di larghezza;
- c) le strade locali, con funzione prevalentemente urbana, sono accessibili anche dai lotti in qualunque punto, mediante normali immissioni, con l'obbligo di dare la precedenza. Esse avranno dimensioni minime di m 6,00.
- d) le strade interne, con funzioni di distribuzione capillare degli autoveicoli, sono accessibili in qualunque punto. La dimensione minima per tali strade è fissata in m 6,00.

Le dimensioni sopra indicate si riferiscono alla sola carreggiata per i veicoli; a questa vanno aggiunti marciapiedi su entrambi i lati di dimensione minima di m 1,50.

## **ART. 13**

### **ZONE A VINCOLO SPECIALE**

Comprendono le zone di salvaguardia del patrimonio storico, artistico e paesaggistico, le zone di rispetto cimiteriale, le fasce di rispetto stradale ed altre zone con vincolo di non edificabilità.

#### **13.1 - Zona di salvaguardia del patrimonio storico artistico e naturale**

In queste zone è perseguita la conservazione e la valorizzazione di edifici, complessi edilizi, zone verdi di particolare interesse storico, artistico e naturale; in esse sono ammessi tutti gli interventi necessari per consentire la conservazione integrale delle strutture di interesse storico e degli elementi di interesse naturale, ed il loro uso per destinazioni compatibili con le loro caratteristiche formali e tipologiche.

È ammessa la demolizione di edifici o parti di edifici esistenti, quando si tratti di parti prive di interesse storico e in contrasto con le caratteristiche prevalenti dell'ambiente circostante.

Sono ammesse la ricostruzione di edifici demoliti o nuove costruzioni per un volume complessivamente non superiore al 20% del volume esistente al 31 dicembre 1979, da utilizzarsi una sola volta, purché tali interventi non siano in contrasto con le caratteristiche degli edifici e degli spazi liberi di interesse storico o naturale; non sono ammesse nuove costruzioni all'interno di parchi o giardini, o di corti agricole.

#### **13.2 - Zone a verde di rispetto cimiteriale**

In queste zone è vietata ogni nuova costruzione di carattere permanente; è ammessa la realizzazione di chioschi, a uso provvisorio, per la vendita di fiori o lapidi, subordinati a convenzione annuale, eventualmente rinnovabile.

Per gli edifici esistenti, ricadenti in tali zone, sono consentite unicamente opere di consolidamento statico e adeguamento igienico e tecnologico.

All'interno di tali zone è ammessa anche la realizzazione di strade e di parcheggi di urbanizzazione primaria, e di opere di urbanizzazione secondaria, con esclusione di qualsiasi edificio; tali aree non sono computabili ai fini degli standard di legge.

Le zone di rispetto cimiteriale, quando interessano aree ad uso agricolo, possono essere computate nel calcolo del volume edificabile delle aziende di cui fanno parte.

#### **13.3 - Fasce di rispetto stradale ed altre**

Tali zone sono localizzate e dimensionate in base alla normativa specifica in materia ed a quanto previsto nel precedente articolo 4.3; in tali zone sono ammessi tutti gli interventi edilizi eccetto quelli esclusi dall'art. 4.3.

Le fasce di rispetto e le zone con vincolo di inedificabilità possono essere computate nel calcolo del volume edificabile quando interessano zone indicate come edificabili nelle apposite planimetrie di P.R.G., o quando interessano zone agricole.

Quando le fasce di rispetto sono comprese all'interno di piani esecutivi, il piano ne deve indicare le modalità di uso e di sistemazione.

Nelle fasce di rispetto stradale è fatto divieto di aprire nuovi accessi carrai, se non quelli previsti in piani urbanistici esecutivi, ferme restando le limitazioni delle norme regolamentari sancite dall'ANAS; in tali fasce sono consentite opere a servizio della strada quali: impianti di illuminazione pubblica, sostegni di linee telefoniche, elettriche, servizi canalizzati, aree di sosta e parcheggi scoperti, stazioni di servizio, distributori di carburante e relativi chioschi purché realizzati con materiale leggero e smontabile.

## **ART. 14**

### **ZONE PER IMPIANTI E SERVIZI TECNOLOGICI**

In tali zone è ammessa la realizzazione di attrezzature e impianti tecnologici di interesse pubblico quali: rimesse per i mezzi di trasporto pubblico, impianti di smaltimento di rifiuti e di depurazione, centrali telefoniche, impianti radiotelevisivi, impianti di acquedotto, impianti di presa metano, cabine di trasformazione dell'energia elettrica, ecc.; sono ammesse inoltre officine per la manutenzione degli impianti, attrezzature per il personale addetto, abitazioni per il personale di custodia ed eventuali uffici strettamente connessi alle funzioni svolte. Tali impianti ed attrezzature possono essere realizzati e gestiti da enti pubblici o da privati, in questo ultimo caso l'intervento è subordinato alla definizione di una convenzione con il Comune che ne regoli le caratteristiche tecniche, i tempi di realizzazione e le modalità d'uso.

Ogni intervento edilizio all'interno delle zone per servizi e impianti tecnologici è subordinato a semplice autorizzazione o concessione edilizia, nel rispetto delle seguenti norme:

- $I_f = 2 \text{ mc/mq}$
- $R_c = 0,50 \text{ mq/mq}$
- $H_{\text{max}} = 10 \text{ m}$ , con eccezione per volumi tecnici ed impianti tecnologici.

Per comprovate esigenze tecniche e di pubblica utilità, attrezzature ed impianti di interesse pubblico possono essere legittimamente realizzati anche in altre zone, quando sia dimostrata la non idoneità delle zone previste dal P.R.G..

Gli impianti di depurazione dovranno in ogni caso essere collocati ad una distanza non inferiore a m 100 dall'abitato secondo quanto disposto dalle vigenti normative.

**TITOLO IV°**  
**NORME FINALI E TRANSITORIE**

**ART. 15**  
**ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C.**

Depennato - modifica d'ufficio della Giunta Regionale.

## **ART. 16**

### **VALIDITÀ DELLE PRESCRIZIONI URBANISTICHE E RINVIO AD ALTRE NORME**

Qualora si rivelasse diversità di prescrizioni fra le norme e le tavole del P.R.G., si applicano le prescrizioni più restrittive.

In caso di difformità tra tavole a scale diverse, prevalgono le prescrizioni della tavola in scala più dettagliata.

Per quanto non espressamente previsto nelle presenti norme si rinvia alle norme di legge e di regolamento vigente in materia urbanistica, edilizia e di igiene ambientale.

In caso di modifica delle predette norme, il rinvio si intenderà riferito alle nuove disposizioni.

---

## **ART. 17**

### **NORME DI CARATTERE ACUSTICO**

Per tutte le problematiche di carattere acustico ed in particolare per le disposizioni relative alla classificazione acustica del territorio, alle prescrizioni in materia di clima acustico nelle trasformazioni territoriali, nonché ai requisiti acustici passivi degli edifici, si fa riferimento ai disposti del Piano di Zonizzazione Acustica Comunale.

## **ART. 18**

### **NORME DI CARATTERE GEOLOGICO - GEOTECNICO**

Le richieste tendenti ad ottenere il permesso di costruire o alternative presentate con D.I.A., ai sensi dell'art. 22, comma 3°, del D.P.R. 380/01, nonché le proposte di pianificazione attuativa, dovranno essere corredate da relazione basata su indagine geologica e geotecnica, in base alle indicazioni contenute nella relazione geologica a supporto del P.R.G.C. per le rispettive classi di fattibilità. Nelle aree classificate nella relazione geologica allegata al presente piano come appartenenti alla classe di fattibilità 1, ove consentito dalla legge, la relazione di cui sopra potrà essere sostituita da autocertificazione sottoscritta da tecnico abilitato nell'ambito delle proprie competenze professionali. Gli interventi ricompresi nei piani attuativi (P.L. o altro) potranno fare riferimento alla relazione basata sull'indagine geologica e geotecnica allegata al piano attuativo solamente nel caso in cui la stessa sia stata eseguita in modo puntuale ai fini della determinazione delle caratteristiche geotecniche nonché della portanza e dei cedimenti del terreno nelle aree direttamente interessate dalle costruzioni in progetto.