

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

## INDICE

**TITOLO I: DISPOSIZIONI GENERALI****CAPO I: APPLICAZIONE ED EFFICACIA**

Art. 1 -	Applicazione del Piano Regolatore Esecutivo.....	4
Art. 2 -	Efficacia.....	5
Art. 3 -	Possibilità di deroga dalle norme del P.R.E. ....	6

**CAPO II: NORME GENERALI**

Art. 4 -	Elaborati di Piano.....	7
Art. 5 -	Vincoli di Piano.....	7
Art. 6 -	Norme di tutela del territorio.....	10
Art. 7 -	Disposizione speciale.....	11
Art. 8 -	Recepimento di Piani Attuativi.....	11
Art. 9 -	Destinazione d'uso degli edifici.....	12

**CAPO III: STATO DEL TERRITORIO E VALIDITÀ DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA**

Art.10 -	Stato fisico e giuridico del territorio comunale.....	14
Art.11 -	Inserimento nel P.R.E. delle prescrizioni di altri strumenti urbanistici.....	14
Art.12 -	Validità del P.R.E. ....	15

**TITOLO II: PRESCRIZIONI TECNICHE URBANISTICO-EDILIZIE****CAPO I: EDIFICABILITÀ E URBANIZZAZIONE**

Art.13 -	Opere di urbanizzazione.....	16
Art.14 -	Stato dell'urbanizzazione.....	17

**CAPO II: DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE. APPLICAZIONE.**

Art.15 -	Definizioni Urbanistiche.....	18
Art.16 -	Applicazione dei parametri urbanistici.....	20
Art.17 -	Definizioni Edilizie.....	21
Art.18 -	Definizioni urbanistico-ecologiche.....	28
Art.19 -	Volume e superficie utile lorda.....	28
Art.20 -	Rilevamento ed utilizzazione dei volumi e delle superfici edificate per interventi di edificazione.....	29
Art. 21 -	Volumi in oggetto.....	29

**CAPO III: STANDARDS E CRITERI DIMENSIONALI**

Art. 22 -	Standard Urbanistici.....	30
-----------	---------------------------	----

## CAPO IV: DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 23 -	Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente .....	31
-----------	---	----

## TITOLO III: NORMATIVA URBANISTICA

## CAPO I: ATTUAZIONE DEL P.R.E.

Art. 24 -	Modalità di attuazione .....	33
Art. 25 -	Programma Triennale d'intervento .....	34
Art. 26 -	Utilizzazione degli indici e lotto minimo .....	35

## CAPO II: ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 27 -	Disposizioni generali .....	36
Art. 28 -	Zona A Centro storico .....	37
Art. 29 -	Zona B.1 Completamento urbano .....	37
Art. 30 -	Zona B.2 Completamento frazioni .....	38
Art. 31 -	Zona B.3 Completamento rurale .....	40
Art. 32 -	Zona C.1 Espansione residenziale .....	41
Art. 33 -	Zona C.2 Espansione con Piano Particolareggiato vigente .....	44
Art. 34 -	Zona F.1 Attrezzature scolastiche .....	44
Art. 35 -	Zona F.2 Attrezzature d'interesse comune .....	45
Art. 36 -	Zona F.3 Verde pubblico .....	45
Art. 37 -	Zona F.4 Attrezzature sportive .....	46
Art. 38 -	Zona F.5 Parcheggi pubblici .....	47
Art. 39 -	Zona D.1 Attività turistico ricettive e ricreative .....	49
Art. 40 -	Zona D.2 Attività produttive: Zone Artigianali esterne .....	50
Art. 41 -	Zona D.3 PIP Piano di insediamenti produttivi - vigente .....	50
Art. 42 -	Zona D.4 PAP - Piano di Attività Produttive - vigente .....	50
Art. 43 -	Zona E Agricola 1 e 2 .....	50
Art. 44 -	Utilizzazione edificatoria residenziale dei suoli agricoli .....	51
Art. 45 -	Manufatti connessi alla conduzione del fondo .....	52
Art. 46 -	Impianti produttivi nei suoli agricoli .....	53
Art. 47 -	Agriturismo .....	54
Art. 48 -	Viabilità .....	55
Art. 49 -	Fascia di rispetto della viabilità .....	55
Art. 50 -	Zona H.1 Piano Quadro Tratturo - vigente .....	58
Art. 51 -	Zona H.2 Fascia di rispetto cimiteriale .....	59
Art. 52 -	Zona H.3 Attrezzature tecniche e tecnologiche .....	59
Art. 53 -	Zona H.4 Area di interesse archeologico .....	59
Art. 53 bis -	Tutela Beni Paesaggistici .....	60
Art. 54 -	Zona H.5 Zona sottoposta a vincolo idrogeologico .....	60
Art. 55 -	Terreni di presunto uso civico .....	61
Art. 56 -	Premi di cubatura per pubblici esercizi, attività commerciali, attività artigianali .....	61
Art. 57 -	Disciplina delle aree libere .....	62
Art. 58 -	Verde privato .....	63
Art. 59 -	Norma transitoria .....	63

**TITOLO IV: ELEMENTI RECEPITI DAL PIANO TERRITORIALE****CAPO I: SISTEMA AMBIENTALE**

Art.60 -	Recepimento .....	64
Art.61 -	Sub-sistema V3: "Filtro ambientale"- Prestazioni.....	64
Art.62 -	Filtro di permeabilità di primo livello .....	64
Art.63 -	Elementi .....	65
Art.64 -	V3.2 Filtro di permeabilità di secondo livello .....	69
Art.65 -	Elementi .....	69
Art.66 -	Sub-sistema V5: "Caposaldo della produzione agricola"- Prestazioni .....	70
Art.67 -	Elementi .....	71

**ALLEGATI:**

- n° 1 : Tabelle comparto A) - via Madonna del Carmine;  
Tabelle comparto B) - via Scarciabue - S.Provinciale.
- n° 2 : Convenzione per cessione gratuita.
- n° 3 : Abachi ambientali.

**TITOLO I:****NORME DI CARATTERE GENERALE**

## Capo I

## APPLICAZIONE ED EFFICACIA

**Art. 1 – Applicazione del P.R.E.**

Ai sensi delle Leggi 17 agosto 1942, n. 1150 e 28 gennaio 1977, n. 10, ogni attività che comporta trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale di Cagnoli deve osservare le disposizioni del presente Piano Regolatore Esecutivo (in seguito denominato semplicemente P.R.E., ovvero Piano).

Nel caso di discordanza fra i contenuti degli elaborati grafici e quelli delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, prevalgono queste ultime, in caso di difformità tra elaborati grafici a diverse scale, prevale quello a scala con denominatore minore.

Il presente P.R.E. ha i contenuti di cui all'art. 17 della L.R. 12.04.1983, n. 18 e s.m.i., e viene integrata, per le parti non in contrasto, dalle norme del Regolamento Edilizio e, ove esistenti, dalle prescrizioni del Piano Commerciale di adeguamento e sviluppo.

Le norme e gli elaborati grafici del P.R.E., prevalgono su ogni altra disposizione regolamentare comunale.

Il P.R.E. è costituito dagli elaborati indicati al successivo art.4 delle presenti N.T.A. e si applica all'intero territorio comunale.

Per la realizzazione degli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica occorre chiedere apposita permesso di costruire autorizzazione al Sindaco e alle altre autorità competenti, a termini di legge, o effettuare la denuncia di inizio dell'attività, secondo le modalità specificate nel Regolamento Edilizio Comunale, ottemperando agli oneri, se dovuti, ai sensi della L. 28 gennaio 1977, n. 10 e della relativa legislazione regionale in materia.

Per quanto non specificato nella presente Normativa si applica la vigente legislazione statale e regionale, e segnatamente:

- la L. 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni;
- la L. 28 gennaio 1977, n. 10 e successive modificazioni;
- la L. 5 agosto 1978, n. 457;
- la L.R. 12 aprile 1983, n. 18 e s.m.i.;
- la L. 28 febbraio 1985, n. 47;
- la legislazione regionale in materia di territorio, ambiente, edilizia residenziale;
- la legislazione antisismica;
- la legislazione sul contenimento dei consumi energetici;
- la legislazione sanitaria d'igiene edilizia e ambientale;
- la legislazione antinquinamento;
- la legislazione sulla sicurezza e fruibilità degli edifici (barr. architettoniche);
- la L.R. 13 luglio 1989, n. 52;
- la L.R. 24 aprile 1990, n. 46;
- le norme sull'inquinamento acustico.

## **Art. 2 - Efficacia**

Il P.R.E. entra in vigore alla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Abruzzo, del provvedimento di definitiva approvazione. Entro 30 (trenta) giorni dall'approvazione, il Sindaco, con atto notificato nelle forme di legge, ne dà notizia ai proprietari degli immobili da espropriare, compresi nel Piano.

Ai sensi dell'art. 57 della L.R. 12 aprile 1983, n. 18 e della L. 3 novembre 1952, n. 1902, dalla data di prima adozione del P.R.E. e fino alla sua entrata in vigore, il Sindaco deve sospendere ogni determinazione sulle istanze di concessione, autorizzazione e lottizzazione in contrasto con le disposizioni di Piano, nonché rispettare le limitazioni previste dalla legislazione statale e regionale vigente in materia.

Gli immobili che alla data di adozione del P.R.E. risultino in contrasto con la disciplina Urbanistico-Edilizia e con le prescrizioni grafiche dello strumento urbanistico, possono subire trasformazioni soltanto per essere adeguati alle norme di Piano.

Gli edifici esistenti non conformi alle prescrizioni della presente Normativa dovranno adeguarsi in caso di interventi di ristrutturazione o ricostruzione.

La destinazione a scopi edilizi, di immobili o aree, prevista nel P.R.E. non conferisce di per sé titolo di edificabilità ove manchino, in tutto o in parte, le opere di urbanizzazione primaria, a meno che il Comune o i richiedenti si impegnino con apposito atto, secondo le disposizioni di legge, la disciplina, le indicazioni e prescrizioni particolari di Piano, a realizzarle a propria cura e spese.

### **Art. 3 - Possibilità di deroga alle norme del P.R.E.**

Ai sensi dell'art. 3 della L. 21-12-1955, nr. 1357, dell'art. 16 della L. 6-08-1967, nr. 765, dell'art. 64 della L.R. 12-04-1983, nr. 18, i poteri di deroga possono essere esercitati soltanto per quanto riguarda opere ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

L'autorizzazione, accordata dal Sindaco, è subordinata ai nulla-osta previsti dall'art. 64 della L.R. 12-04-1983, nr. 18, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

## CAPO II NORME GENERALI

### **Art. 4 - Elaborati di Piano**

Il P.R.E. è costituito dai seguenti elaborati:

Tav. n.	1	RELAZIONE TECNICA
" "	2	INQUADRAMENTO TERRITORIALE - rapp. 1:10.000
" "	3	STATO DI FATTO: Territorio Comunale - rapp. 1:5.000
" "	4	URBANIZZAZIONI A RETE ESISTENTI - rapp. 1:5.000
" "	5	PROGETTO: Territorio Comunale - rapp. 1:5.000
" "	6	TAVOLA DEI VINCOLI - rapp. 1:5.000
" "	7	ESPANSIONE RESIDENZIALE (C.1) Planovolumetrico A) - rapp. 1:500
" "	8	ESPANSIONE RESIDENZIALE (C.1) Planovolumetrico B) - rapp. 1:500
" "	9	LEGENDA
" "	10	URBANIZZAZIONI A RETE: Adeguamento - rapp. 1:5.000
" "	11	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
" "	12	PROGRAMMA D'INTERVENTO
" "	13	ELENCO PROPRIETÀ DA ESPROPRIARE
" "	14	Art. 35, L.R.18/1983: Trasparenza Amministrativa - rapp. 1:5.000.

### **Art. 5 - Vincoli di Piano**

Le prescrizioni del presente articolo rientrano tra gli elementi condizionanti ai fini del computo delle potenzialità edificatorie:

Indipendentemente dalla destinazione di cui alle norme di zona, alcune parti del territorio comunale, ad eccezione del vincolo sismico che riguarda l'intero Comune, sono soggette alle limitazioni poste dai vincoli sottoelencati.

In tale aree sono limitati o non sono consentiti interventi di nuova edificazione, salva la possibilità di computarne la superficie ai fini edificatori secondo le previsioni del PRE nel rispetto delle prescrizioni di zona.

Tali vincoli sono:

**a) vincolo di rispetto alla viabilità:**

in ogni caso dovranno essere osservate le distanze fissate dal Nuovo codice della strada in base alla classificazione delle strade, salvo quanto specificato al successivo punto f);

**b) vincolo di rispetto delle falde idriche:**

al fine di preservare da inquinamento le falde stesse, è fatto divieto:

- di costruire fabbricati destinati al ricovero di animali, industrie ed in genere di attività che comportino scarico di acque di rifiuto putrescibile;
- di impiegare materiali nocivi nella concimazione dei terreni;
- di immettere nei fossi esistenti scarichi contenenti acque di rifiuto, tranne che i fossi stessi vengano impermeabilizzati a partire dal punto di immissione delle acque di scarico fino ad un tratto a valle dell'area sottoposta a vincolo;

**c) vincolo di beni artistici e archeologici:**

rientrano nel vincolo suddetto tendente alla tutela delle cose di interesse artistico, storico ed archeologico di cui al D.L.vo 29/10/99 n°490, le aree eventualmente già individuate come sede di reperti archeologici e/o di complessi monumentali. Lo stesso vincolo verrà applicato a quelle aree da perimetrare con provvedimento approvato dalla Amministrazione Comunale, in cui dovessero verificarsi ritrovamenti rientranti nelle cose tutelate dalla legge citata; gli interventi sono regolati dal successivo art.53.

**d) vincolo idrogeologico:**

interessa l'area avente problemi di natura idrogeologica e perciò sottoposta a tutela secondo le leggi 20/6/1877 ed il T.U. 30/12/23 n°1326; in tale zona è vietata ogni modificazione della morfologia del suolo; gli interventi sono regolati dal successivo art.54.

**e) Vincolo sismico:**

interessa tutto il territorio comunale, dichiarato sismico di 2<sup>a</sup> categoria (S=9) ai sensi del 2° comma dell'art. 3 della L. 2/2/1974, n. 64 e pertanto tutti gli interventi di nuova costruzione e quelli riguardanti immobili esistenti di cui al successivo art.23, con l'esclusione dei p.ti 1,2,3 sono soggetti alle norme previste dalla legislazione nazionale e regionale vigente in materia e pertanto gli interventi devono essere autorizzati dal Servizio del Genio Civile ai sensi della Legge Regionale n°138 del 17/12/1996.



**f) Strada di collegamento "Penne - Scafa".**

Il territorio del Comune di Cugnoli è attraversato da Nord a Sud dalla Strada Provinciale Alanno-Nocciano, strada che nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è individuato come una delle direttrici di collegamento tra i sistemi insediativi delle vallate del Pescara e del Tavo (rete e nodi, sub-sistema M2 / Scafa).

Nel P.T.C.P. sono prescritti interventi di ristrutturazione ed adeguamento della suddetta viabilità, con particolare riguardo ai tratti di attraversamento dei centri abitati. Tali interventi dovranno essere correttamente inseriti nel "Sistema ambientale", in considerazione del ruolo, carattere ed occasione per predisporre impianti vegetazionali di compensazione e di riduzione delle forme di inquinamento da polveri e dai rumori.

In tale senso dovranno essere studiati tratti alternativi agli attraversamenti dei centri abitati (circumvallazione).

**Art. 6 – Norme di tutela del territorio**

Ai sensi delle disposizioni del D.M. 11.03.1988, (Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e le scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione) per tutti gli interventi di natura pubblica o privata riguardanti

*progettazione, costruzione e collaudo di opere di fondazione, studio di stabilità dei pendii naturali, progetto:*

- di stabilizzazione di pendii naturali;
- di scavi (di significativi volumi di terreno);
- di discariche e di colmate;
- di consolidamento di ammassi di terreno e rocce;
- per interventi di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e sostegno;

*studio di fattibilità di opere e di insiemi di opere e relativi interventi nel sottosuolo che interessano grandi aree o grandi volumi di terreno nonché lo studio e la valutazione degli effetti degli emungimenti di fluidi dal sottosuolo e di perturbazione del regime delle pressioni interstiziali.*

è necessario, che le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche siano sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo per mezzo di rilievi, indagini e prove; i risultati saranno oggetto di apposita relazione geotecnica.

Lo studio geotecnico deve essere esteso alla parte di sottosuolo influenzata, direttamente o indirettamente, dalla costruzione del manufatto e che influenza il comportamento del manufatto stesso (volume significativo).

L'ampiezza dell'indagine deve perciò essere proporzionata alle dimensioni, al tipo, alle caratteristiche strutturali, all'importanza dell'opera, alla complessità del sottosuolo ed allo stato delle conoscenze sulla zona in esame.

La relazione geologica deve comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione dell'origine e natura dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi morfologici ed i dissesti in atto o potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geostutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.

In generale in aree di versante devono essere evitati tagli di pendice superiori a

metri 3,00 e si dovrà privilegiare la realizzazione di interventi che assecondino, per quanto possibile, la morfologia delle pendici sulle quali si opera. In caso di altezze superiori a mt.3,00 è necessario prevedere la sistemazione con terrazzamenti.

Sono esclusi dall'obbligo di tale studio, le opere di modesto rilievo così come definite dalle circolari esplicative della Giunta Regionale d'Abruzzo Settore Lavori Pubblici e Politica della Casa emanate ai sensi dell'art.3 della L.R. 138/96.

#### **Art. 7 - Disposizione Speciale**

Gli elaborati di analisi, rappresentativi della situazione fisica, insediativa, economica e giuridica del territorio comunale costituiscono la documentazione di supporto alle scelte di Piano.

#### **Art. 8 - Recepimento dei Piani Attuativi**

I seguenti Piani Attuativi adottati o approvati, sulla base del vigente P.R.E., alla data di adozione del presente P.R.E. si intendono recepiti integralmente:

- Piano di Recupero del Centro Storico;
- Piano Particolareggiato - Via Scarciabue;
- Piano Particolareggiato - Via Lecine di Blasio;
- Piano Attività Produttive;
- Piano Quadro Tratturo;
- Piano di interventi Produttivi.

Le tavole del presente P.R.E. rappresentative dello stato di fatto e del progetto urbanistico in scala 1:5.000 riportano unicamente il perimetro di detti Piani Attuativi, mentre nelle analoghe tavole in scala 1:2.000 viene anche riportata la zonizzazione relativa, utile per il ricalcolo degli standards urbanistici nell'ambito del dimensionamento generale di P.R.E.

Risultano comunque prescrittivi, date le scale di rappresentazione del P.R.E., sia il perimetro, sia il complesso delle previsioni grafiche e normative contenuti negli elaborati e negli atti che costituiscono parte integrante e sostanziale dei Piani Attuativi stessi, cui si rimanda per l'attuazione.

### **Art. 9 - Destinazioni d'uso**

La disciplina d'intervento del P.R.E. [norma scritta e grafica] precisa le destinazioni facoltative, le destinazioni obbligatorie e quelle escluse.

Eventuali cambiamenti di destinazione d'uso dei fabbricati o di parti di essi sono ammessi nell'ambito delle destinazioni consentite dallo strumento urbanistico.

All'interno della struttura urbana residenziale possono essere presenti le seguenti destinazioni d'uso:

- a) abitazioni;
- b) uffici di società, banche, istituti ed enti pubblici e privati;
- c) uffici privati e studi professionali;
- d) esercizi commerciali e paracommerciali al dettaglio (quali negozi, bar, ristoranti, tavole calde, farmacie, rivendite di sali e tabacchi, ecc.), locali per attività artigianali e industriali non moleste (come lavanderie, parrucchieri, barbieri, sartorie, scuole guida, confezioni, ecc.);
- e) attività amministrative di servizio (quali agenzie di banche, istituti di credito e di assicurazione, agenzie turistiche e di viaggio, agenzie di pratiche, ambulatori medici e veterinari, ecc.);
- f) botteghe, per attività artigianali di servizio (idraulico, fabbro, falegname, tappezziere, carrozziere, meccanico, elettrauto, ecc.) che non siano fonti di inquinamento acustico e/o atmosferico incompatibili con la destinazione residenziale;
- g) alberghi, pensioni, motels, ostelli per la gioventù, case per ferie, per i quali sono prescritte autorizzazioni amministrative di servizio, secondo la legislazione vigente in materia;
- h) sedi di mezzi di comunicazione (stampa, radio, televisione);
- i) servizi pubblici d'interesse urbano locale (ENEL, N.U., autotrasporti, mercati, ecc.);
- j) supermercati e ipermercati;
- k) servizi privati d'interesse pubblico (scuole, case di cura, convivenza, impianti sportivi, ecc.);
- l) edifici e complessi destinati a servizi vari d'interesse nazionale, regionale, provinciale o cittadino, autostazioni, impianti tecnologici, ecc.;
- m) edifici e attrezzature pubblici o privati per il culto, lo spettacolo, la cultura, il tempo libero, lo sport.

Al di fuori della struttura urbana residenziale possono essere presenti le seguenti

destinazioni d'uso:

- a) impianti (stabilimenti e opifici) artigianali;
- b) impianti (stabilimenti e opifici) industriali;
- c) depositi e magazzini non di vendita;
- d) depositi e magazzini non di vendita ubicati nei locali sotterranei e terranei di edifici aventi altre destinazioni;
- e) esercizi commerciali all'ingrosso;
- f) autorimesse, autosili, parcheggi in elevazione;
- g) impianti sportivi;
- h) laboratori artigianali ubicati nei piani terranei o seminterrati di edifici aventi altre utilizzazioni, purché compatibili con la residenza e previsti nel P.R.E.;
- i) strutture per la grande distribuzione;
- j) centri di assistenza alle imprese;
- k) strutture sanitarie pubbliche e private.

Gli edifici esistenti, aventi destinazione d'uso contrastante con quella ammessa sull'area in cui ricadono potranno essere mantenuti, ma, in caso di demolizione o di cambio della destinazione d'uso, dovranno adeguarsi alle prescrizioni di Piano.

## Capo III

## STATO DEL TERRITORIO E VALIDITÀ DELLA PIANIFICAZIONE URBANISTICA

**Art. 10 - Stato di fatto Fisico e Giuridico del Territorio Comunale**

Gli elaborati del P.R.E., sulla base della documentazione fornita dall'Amministrazione Comunale, identificano gli edifici esistenti, le aree impegnate da licenze o concessioni edilizie non ancora eseguite e le opere di urbanizzazione esistenti e di progetto, oltre agli eventuali Piani Attuativi approvati e non ancora attuati, che, nell'insieme, configurano lo stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale.

Le destinazioni attuali di aree ed edifici sono registrate dal P.R.E. indipendentemente dall'esistenza di specifiche autorizzazioni d'uso.

Eventuali omissioni di rappresentazione o la mancanza di aggiornamento dello stato di fatto fisico e giuridico del territorio comunale nel P.R.E. non inficiano le previsioni urbanistiche di progetto.

L'inclusione nella cartografia di P.R.E. di edifici non autorizzati, di edifici eseguiti in difformità da norme vigenti, e di edifici le cui autorizzazioni possono essere assoggettate a riesame amministrativo o giurisdizionale, non costituisce convalida degli stessi come stato di fatto fisico e giuridico. Tali edifici restano sottoposti ai provvedimenti ablativi di legge.

A coloro che ne fanno richiesta l'Amministrazione Comunale rilascia, entro 30 (trenta) giorni dalla richiesta, il certificato di destinazione urbanistica che specifica, per l'immobile oggetto della richiesta stessa le previsioni degli strumenti urbanistici vigenti e/o adottati, nonché le modalità d'intervento eventualmente previste nel programma di attuazione. Il contenuto della dichiarazione comunale ha carattere certificativo rispetto alla disciplina vigente al momento del suo rilascio, ma non vincola i futuri atti che l'Amministrazione Comunale può emanare nel rispetto delle norme vigenti in materia.

**Art. 11 - Inserimento nel P.R.E. delle Prescrizioni di altri Strumenti Urbanistici**

Le previsioni del P.R.E. sono integrate, a tutti gli effetti, dai vincoli e limitazioni d'uso del suolo e dalle prescrizioni di tutela derivanti da provvedimenti legislativi, regolamentari o amministrativi.

Il Comune è tenuto alla redazione di apposita ed idonea cartografia riportante progetti edili e progetti di opere pubbliche autorizzati (mappa degli asservimenti ai sensi dell'art. 61 della L.R. n. 18/1983).

#### **Art. 12 - Validità del Piano Regolatore Esecutivo.**

Ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i., il P.R.E. ha validità decennale.

Prima della scadenza dei dieci anni, in ogni momento, in concomitanza o meno con l'adozione dei provvedimenti di programmazione temporale degli interventi pubblici e di trasformazione urbanistica, il P.R.E. può essere soggetto a revisione periodica con modifiche e/o integrazioni, senza alcuna autorizzazione preventiva.

La revisione di cui al comma precedente, da effettuarsi nei modi e secondo le procedure di legge mediante ripubblicazione dello strumento urbanistico nel suo insieme, ha validità temporale di dieci anni dall'approvazione ed efficacia in relazione alle disposizioni e limitazioni operanti sul territorio comunale.

Le prescrizioni e i vincoli del P.R.E. hanno efficacia, nei limiti di legge, nei confronti dei privati e delle amministrazioni ed enti pubblici.

Nell'applicazione delle prescrizioni e dei vincoli del P.R.E., in caso di mancata corrispondenza tra norme scritte ed elaborati grafici, prevale la norma scritta, in caso di difformità tra elaborati grafici a scala diversa, prevale quello a scala con minor denominatore.

**TITOLO II:**  
**PRESCRIZIONI TECNICHE URBANISTICO-EDILIZIE**

**CAPO I**  
**EDIFICABILITÀ E URBANIZZAZIONE**

**Art. 13 - Opere di Urbanizzazione**

Sono definite opere di urbanizzazione:

a) primaria (U1^):

- strade residenziali, marciapiedi e piste ciclabili;
- spazi di sosta, di parcheggio e piazze;
- rete fognante e impianti di depurazione;
- rete idrica;
- reti di trasporto energetico, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline;
- reti di pubblica illuminazione, di telecomunicazione e relativi impianti ed accessori, pubblici o di pubblico interesse;
- spazi di verde residuali di arredo e di rispetto;
- spazi di verde attrezzato;
- barriere di protezione dal rumore;
- spazi per la raccolta dei rifiuti;

b) secondaria (U2^):

- asili nido e scuole materne;
- scuole d'obbligo;
- mercati di quartiere;
- delegazioni comunali e altri uffici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- impianti sportivi e aree verdi attrezzate a parco, per il gioco e lo sport di quartiere;
- centri sociali civici;
- attrezzature culturali, sanitarie e ricreative di quartiere;
- parcheggi pubblici;

Sono opere di urbanizzazione generali

- spese di progettazione (urbanistica, edilizia civile, industriale, pubblica).



Sono definite opere per l'allacciamento ai pubblici servizi: le condotte principali di allacciamento dell'area insediabile alla rete fognante, idrica, elettrica, telefonica e del gas, nonché i collegamenti viari di interesse generale.

#### **Art. 14 – Stato dell'Urbanizzazione**

Le opere di urbanizzazione primaria essenziali a rendere abitabile o agibile il manufatto edilizio da costruire sono costituite dalle strade carrabili o pedonali al servizio dell'insediamento e della costruzione, dagli spazi di sosta e di manovra degli autoveicoli, dai parcheggi, dalle reti di fognatura, di adduzione idrica e di distribuzione dell'energia elettrica.

Il P.R.E. registra e stabilisce, per le varie parti del territorio, l'idoneità e la sufficienza delle urbanizzazioni esistenti, indicando le eventuali opere di adeguamento da eseguire, anche in relazione alle altre infrastrutture di urbanizzazione primaria: rete telefonica, del gas, illuminazione pubblica, spazi elementari di verde, impianti tecnologici di smaltimento e trattamento dei rifiuti e degli scarichi.

## CAPO II DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE

### **Art. 15 - Definizioni urbanistiche.**

Ai fini dell'urbanizzazione e dell'edificazione nelle varie zone del territorio comunale, le presenti norme stabiliscono i seguenti indici e definizioni:

#### **1-St:** Superficie Territoriale (mq).

1. Per superficie territoriale si intende un'area, non inferiore alla superficie minima di intervento, comprendente, oltre alla superficie fondiaria le superfici (o parte di esse) necessarie per le urbanizzazioni, primaria e secondaria, pertinenti all'intervento urbanistico.
2. La superficie territoriale, ove non esplicitamente indicata negli elaborati grafici, del P.R.E. o degli strumenti attuativi, va misurata al netto della viabilità principale perimetrale esistente o prevista e al lordo di quella interna.

#### **2-Sf:** Superficie Fondiaria (mq).

1. Per superficie fondiaria si intende quella parte della superficie territoriale St utilizzabile per l'edificazione e ad essa pertinente, dalla quale sono state dedotte le superfici necessarie per le opere di urbanizzazione primaria S1 e secondaria S2 e può essere suddivisa in lotti dimensionati non al di sotto della eventuale minima unità di intervento Sm, come definita nel presente articolo.

#### **3-It:** Indice di Fabbricabilità Territoriale (mc/mq).

1. Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq di superficie territoriale St.

#### **4-If:** Indice di Fabbricabilità Fondiaria (mc/mq).

1. Esprime il volume massimo costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria Sf.

#### **5-Ut:** Indice di Utilizzazione Territoriale (mq/mq).

1. Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie territoriale St.
2. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità territoriale si può stabilire, salvo diversa dimostrazione, sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di m 3,20 per destinazioni residenziali e di m 4,50 per destinazioni non residenziali.

**6-U1:** Indice di Utilizzazione Fondiaria (mq./mq.).

1. Esprime la superficie massima lorda di pavimento costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria  $S_f$ .
2. Il rapporto con l'indice di fabbricabilità fondiaria si può stabilire sulla base di un'altezza convenzionale dei piani di m 3,20 per destinazioni residenziali e di m 4,50 per destinazioni non residenziali.

**7-Dt:** Densità Territoriale (ab./ha).

1. Per densità territoriale si intende il rapporto tra il numero degli abitanti (insediati o da insediare) e la superficie territoriale  $S_t$  interessata dall'insediamento.
2. Il valore di tale densità è legato agli indici di fabbricabilità e di utilizzazione attraverso i valori convenzionali di cubatura e di superficie utile di pavimento.

**8-U1:** Superficie per opere di urbanizzazione primaria (mq). Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

1. strade veicolari a servizio diretto degli insediamenti (residenziali), marciapiedi e piste ciclabili
2. strade e spazi pedonali;
3. spazi di sosta, parcheggi pubblici e piazze;
4. reti di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica, del gas e relative sottostazioni e centraline, del telefono, impianti di depurazione;
5. pubblica illuminazione e relativi impianti pubblici ed accessori pubblici e di pubblico interesse;
6. spazi per il verde residuale di arredo e di rispetto;
7. spazi di verde attrezzato, barriere di protezione da rumore, spazi per la raccolta dei rifiuti.

**9-U2:** Superficie per opere di urbanizzazione secondaria (mq). Comprende le aree destinate alle seguenti opere:

1. pubblica istruzione: asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo mercati di quartieri;
2. attrezzature pubbliche di quartiere (centri civici, attrezzature amministrative, culturali, sociali, sanitarie, assistenziali, ricreative, commerciali, etc.);
3. attrezzature religiose;
4. spazi per il verde pubblico attrezzato e naturale;

5. spazi per il verde privato di uso pubblico attrezzati a parco per il gioco e lo sport di quartiere;
6. parcheggi pubblici;

#### **10-U3: Urbanizzazioni generali**

1. Spese di progettazione (urbanistica, edilizia civile, industriale, pubblica).

#### **11-Sm: Superficie minima di intervento (mq).**

1. Area minima ove richiesta dalla disciplina delle diverse zone per gli strumenti attuativi o per gli interventi diretti o predeterminati sugli elaborati grafici del P.R.E. per la formazione degli strumenti attuativi.

#### **12-Cubature e superfici utili esistenti:**

1. Cubature e/o superfici utili (e relativi indici) esistenti o al momento dell'adozione del presente P.R.E. o da realizzarsi in attuazione di strumenti urbanistici attuativi o adottati, ovvero in virtù di atti amministrativi esecutivi alla data di adozione del presente P.R.E.

#### **14-Comparto.**

1. Porzioni del territorio comunale nelle quali l'attuazione del P.R.E. è realizzato attraverso consorzio fra i proprietari delle aree e degli immobili interessati, in base all'Art. 26 della Legge Urbanistica Regionale 12 aprile 1983, n. 18 e successive modificazioni e integrazioni.

### **Art. 16 - Applicazione dei parametri urbanistici.**

Gli indici di fabbricabilità territoriale (If) e di utilizzazione territoriale (Ut) si applicano in tutti i casi in cui le presenti norme tecniche prevedano interventi organici di tipo urbanistico ed edilizio, anche a mezzo di comparti con planovolumetrico o di piani attuativi, ovvero nel caso in cui siano introdotti come elementi di verifica della capacità insediativa globale del P.R.E. .

Gli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf) si applicano per l'edificazione nei singoli lotti sia nei casi di intervento edilizio diretto o sulla base delle previsioni degli strumenti di dettaglio o attuativi.

In quest'ultimo caso il volume e la superficie utile lorda complessiva (Su), derivanti

dall'applicazione degli indici di fabbricabilità fondiaria (If) e di utilizzazione fondiaria (Uf) alla superficie dei lotti, non dovrà essere comunque superiore al volume e alla superficie utile lorda complessiva (Su) risultanti dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità territoriale (It) e di utilizzazione territoriale (Ut) alla superficie territoriale d'intervento.

La corrispondenza fra la densità territoriale Dt e gli indici di fabbricabilità territoriale e di utilizzazione territoriale (It e Ut) è stabilita convenzionalmente attribuendo ad ogni abitante (insediato o da insediare) un valore medio di 80 mc di costruzione ad uso residenziale (vuoto per pieno) pari a 25 mq. di superficie lorda abitabile, con altezza interpiano convenzionale pari a m 3,20 da pavimento a pavimento. Per altezze interpiano inferiori o superiori, il suddetto valore di 80 mc si modifica proporzionalmente. A tale cubatura si aggiungono 20 mc di costruzione per usi non residenziali, ma legati alle necessità delle residenze, quali quelli compresi nelle categorie a2), d1), d2), d3), e1), e2), e3), f1), g) e h). Per tale cubatura non residenziale si considera un'altezza interpiano convenzionale pari a m 4,00.

#### **Art. 17 – Definizioni Edilizie.**

Gli indici edilizi servono ad esprimere le modalità di utilizzazione edilizia del suolo sia ai fini della residenza che della produzione,

Gli indici edilizi adottati per la realizzazione di costruzioni sono:

**Sm** = Superficie minima d'intervento; come definito al precedente articolo delle presenti norme.

**Q** = Rapporto massimo di copertura;

Per rapporto massimo di copertura si intende il massimo rapporto ammissibile, espresso in percentuale, tra superficie coperta fuori terra e superficie fondiaria.

Non concorrono alla definizione del rapporto di copertura gli interventi edilizi previsti per la chiusura dei vani scala già esistenti, gli aggetti, i cornicioni sino a ml.1,50, i locali accessori quali garage e cantine con altezza massima di ml. 2,40, le logge e le verande nonché i porticati, quest'ultimi nella misura massima del 30% oltre la sagoma del fabbricato.

Gli interventi edilizi che non concorrono al calcolo del rapporto di copertura devono rispettare le ulteriori normative di distanze ecc. .

**Se= Superficie edificabile.**

La superficie edificabile risulta dall'applicazione dell'utilizzazione fondiaria di zona, per la superficie fondiaria del lotto interessato dall'intervento. Essa rappresenta il limite massimo di superficie utile lorda (di cui al punto successivo) realizzabile sul lotto medesimo.

**Su= Superficie utile lorda.**

Per superficie utile lorda si intende la somma delle superfici di tutti i piani fuori ed entro terra, misurati al lordo degli elementi verticali (murature, cavedi, ecc...).

Dal computo della superficie utile sono esclusi:

- a) i porticati pubblici e privati, interni alla superficie coperta (Sc) e quelli esterni a tale Sc, quando non superino il 30% della stessa;
- b) le logge rientranti, i balconi, le centrali termiche, le cabine elettriche secondarie, le centrali idriche ed i vani ascensore, le cantine ed i servizi quando non superano l'altezza utile interna di mt. 2.40 e i locali accessori (garage, tettoia e cantine) di altezza massima interna pari a ml. 2.40 se realizzati oltre la sagoma del fabbricato, purchè entro l'area di pertinenza dell'immobile principale;
- c) le autorimesse, i depositi, i locali di servizio e le cantine, con le relative scale di accesso, che non emergano, rispetto al piano del terreno di oltre cm. 70 misurati all'intradosso del solaio e che costituiscano pertinenze di unità immobiliari comprese nell'edificio;
- d) per gli edifici residenziali dovrà comunque essere garantito un minimo di spazi per parcheggio della misura minima di 1 mq ogni 10 mc (L. 122/89) ;
- e) tutti i tipi di vani scala per una superficie di mq. 21 per piano oltre al vano androne, al solo P.T., purchè ricompresi negli appositi vani. L'eventuale eccedenza sarà computata ai fini del calcolo volumetrico.
- f) le logge chiuse interamente a veranda realizzate per il riparo dell'inquinamento acustico ed isolamento termico sui fronti esposti del fabbricato, direttamente discendenti dai calcoli depositati presso l'Ufficio Tecnico Comunale e fatti salvi i requisiti di areazione ed illuminazione dei locali.

**Sc= Superficie coperta.**

1. Per superficie coperta si intende l'area rappresentata dalla proiezione

orizzontale delle superfici lorde dell'edificio, con esclusione delle parti aggettanti delimitate dalle superfici esterne perimetrali nonché dei porticati non eccedenti il 30% della  $S_c$ , delle logge e dei vani scala nelle condizioni già descritte al precedente punto.

**V**= Volume del fabbricato.

1. Per volume del fabbricato si intende la somma dei prodotti della superficie lorda dei singoli piani per le rispettive altezze computate da piano utile a piano utile, ad eccezione dell'ultimo piano la cui altezza va misurata all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.
2. Non concorrono al calcolo del volume i locali esclusi dal computo della Superficie utile, così come descritti nelle presenti norme.

**Sagoma**= Sagoma del fabbricato.

1. Per sagoma del fabbricato si intende la proiezione orizzontale dei suoi muri perimetrali, con esclusione di aggetti, balconi, cornicioni ed altri elementi architettonici.

**D**= Distanza del fabbricato.

1. Per distanza del fabbricato si intende la misura minima che deve sussistere tra la sagoma del fabbricato e gli elementi fisico-giuridici presenti sull'area circostante il medesimo (altro fabbricato, confine di proprietà, strada ecc.).
2. Il Piano prescrive la distanza minima a cui bisogna attenersi e va calcolata come misura minima tra la proiezione orizzontale della sagoma del fabbricato e l'elemento a cui si relaciona. Si esprime in mt.
3. Non concorrono alla formazione della distanza:
  - aggetti, balconi, cornicioni ed altri elementi architettonici che fuoriescano dalla sagoma fino a max mt. 1,50; eventuali elementi aggettanti superiori a tale misura concorrono al computo della distanza per la parte eccedente;
  - piccoli elementi strutturali (quali pilastri, mensole ecc.) realizzati in aderenza ad edifici esistenti, resisi necessari per esigenze di tipo strutturale e/o di adeguamento sismico.

**Df**= Distanze minime tra fabbricati.

Ad eccezione di quanto stabilito nei vari Piani Particolareggiati vigenti, per le altre zone del territorio comunale, per edifici di nuova costruzione è, comunque,

prescritta una distanza minima assoluta di mt. 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. La distanza tra pareti finestrate deve essere rispettata anche fra pareti di uno stesso edificio che si fronteggiano.

E', altresì, prescritta, nelle zone di espansione, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; tale norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

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

**Dc= Distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà:**

Nelle nuove costruzioni, negli ampliamenti e nelle sopraelevazioni esterne alla zona A la distanza dal confine è pari a ml. 5,00 dal confine (salvo accordo tra confinanti).

Sono ammesse distanze inferiori nel caso che l'intervento edilizio sia preceduto da uno studio planovolumetrico o da uno strumento urbanistico esecutivo.

I suddetti studi, dovranno garantire comunque gli obiettivi di areazione ed illuminazione, la salubrità di cavedi e la privacy.

Sono ammesse costruzioni a confine ed a distanza inferiore a mt. 10 nel caso che le pareti fronteggianti interessate non siano finestrate, sempre che sia assunto in ambedue i casi un apposito accordo tra i proprietari confinanti o nei casi di deroga consentita da disposizioni di legge o regolamentari.

Sono ammesse le costruzioni in aderenza anche senza autorizzazione del confinante sul confine se preesiste un fabbricato la cui parete a confine non abbia finestre o in base a progetto unitario che preveda la realizzazione di costruzioni in aderenza.

Qualora esistano, sulle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.E., la cui altezza o ubicazione non consente il rispetto delle distanze previste nei comma precedenti, i nuovi interventi devono soddisfare almeno le distanze dai confini rapportate alla metà della propria altezza, con un minimo inderogabile di ml. 5,00.

Nelle distanze non sono computabili i balconi, le scale a giorno, e gli annessi legittimi esistenti che non rivestono carattere di residenza.

Negli interventi di sopraelevazione, previo accordo tra i confinanti, sarà consentito derogare la distanza minima (sempre nell'ambito del rispetto del



Regolamento Edilizio Comunale).

#### **Distanze minime dei fabbricati dai confini urbanistici:**

La normativa sulle distanze minime dai confini non si applica nell'ambito delle diverse zone omogenee, comprese le aree prospicienti quelle a cessione o comunque a quelle per spazi di pubblica utilità. La deroga dovrà essere compatibile con la fruibilità degli spazi ceduti e con il rispetto del diritto di terzi.

#### **Ds= Distanze minime dalle strade:**

La distanza dalle strade è, all'interno del centro abitato, pari a ml. 5,00 per strade con larghezza sino a ml.7,50 e di ml.7,50 per strade con larghezza da 7,50 ml a 15,00 ml.

In tale distanza vengono computate le aree cedute per allargamenti stradali.

In zona agricola e/o di completamento delle frazioni la distanza minima dalle strade urbane e/o provinciali è di ml. 7,50.

#### **H =Altezza dei fabbricati.**

Le altezze dei fabbricati sono stabilite nel Piano Regolatore Esecutivo per le diverse zone nell'apposito articolo, anche in relazione alle norme sulle distanze.

Ai fini della determinazione dell'altezza e del volume viene convenzionalmente assunto uno spessore di cm 30 per i solai indipendentemente dal loro effettivo sviluppo.

Eventuali deroghe per edifici pubblici o di uso pubblico sono ammesse nel rispetto dell'art. 64 della L.R. n. 18/1983 e s.m.i. .

Le altezze massime consentite per i vari edifici vanno intese in senso assoluto e, pertanto, nessun ambiente o parte di ambiente abitabile potrà essere posto sopra tali quote, anche se computato nella superficie utile lorda.

Non sono considerati ai fini dell'altezza i volumi tecnici strettamente indispensabili, comprendenti cabine idriche, vani motore degli ascensori, vani scala, impianti tecnologici a servizio dell'edificio, oltre alle eventuali intercapedini nel caso di solai con camera d'aria.

1. Per altezza del fabbricato si intende la media matematica dell'altezza delle varie fronti a valle ed a monte. L'altezza si misura a partire dalla quota del piano di

utilizzo (piano del terreno sistemato al piede della fronte) all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile.

Nel caso di sottotetti abitabili con copertura inclinata, l'altezza si misura all'intersezione dell'intradosso del solaio di copertura con il filo interno del muro perimetrale.

2. Per gli edifici con sottotetto computato ai fini volumetrici, l'altezza è misurata dal piano di utilizzo al punto più basso delle altezze interne del sottotetto stesso.

3. L'altezza "H" determinata nei modi indicati al presente articolo, serve soprattutto per calcolare il volume complessivo del fabbricato ed il rispetto del valore massimo indicato per le singole zone, mentre, ai fini delle distanze tra edifici prospicienti si dovrà prendere in considerazione la media delle altezze dei vari fronti.

I parapetti di protezione delle coperture piane non possono avere altezza superiore a ml 1.20.

L'altezza della più alta delle fronti non può comunque superare l'altezza massima consentita per più di mt 2.00, se non nel caso di edifici sviluppati a gradoni e purché la soluzione architettonica risulti soddisfacente.

- **Numero dei piani fuori terra (P)**

esprime il numero massimo dei piani edificabili fuori terra con esclusione dei sottotetti destinati ad accessori dell'edificio.

- **Area occupata (Ao)**

è la superficie impegnata dalla costruzione, misurata lungo il profilo esterno di massimo ingombro. Risulta dalla proiezione orizzontale sul piano di campagna di tutte le parti fuori e entro terra dell'edificio (muraure perimetrali anche interrato, balconi, spalti di gronda, pensiline, aggetti e simili). L'area occupata (Ao) serve per controllare i rapporti tra spazio costruito, aree asservite e aree libere e, quindi, per verificare la rispondenza del progetto o del manufatto realizzato all'indice di utilizzazione del suolo (Us). Si esprime in mq.

- **Indice di utilizzazione del suolo (Us)**

esprime il rapporto tra l'area occupata dalla costruzione (Ao) e la superficie fondiaria di pertinenza (Sf) o, comunque, impegnata a fini planovolumetrici per la costruzione stessa ( $Us = Ao / Sf$ ).

- **Superficie d'involuppo (Si)**

è la superficie individuata mediante l'intersezione delle linee perimetrali più esterne delimitanti l'area occupata dalla costruzione, o dal loro prolungamento (area risultante dai fili fissi). Serve per posizionare l'edificio entro i limiti delle distanze di P.R.E. e per verificare in tal senso la rispondenza tra progettato e realizzato.

- **Area insediabile (Ai)**

corrisponde alla superficie d'involuppo (Si) ampliata, nel suo perimetro, per una larghezza di mt. 2.50 oppure 7.00 su ciascun lato, a seconda che trattasi, rispettivamente, di manufatti edilizi privati o di edifici pubblici, purché non in violazione delle distanze e/o distacchi minimi di Piano. Consente la più idonea dislocazione dell'edificio in corso d'opera, senza la necessità delle varianti di ubicazione.

- **Superficie utile abitabile (Sua)**

equivale alla somma delle superfici di pavimento degli alloggi, delle superfici degli ambienti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali, delle superfici relative agli accessori nella entità del 60%, misurate al netto dei muri, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, scale interne, logge e balconi. La superficie utile così definita serve per determinare gli oneri concessori relativi alle specifiche destinazioni d'uso, da corrispondersi in sede di rilascio della permesso di costruire ai sensi dell'art. 3 della L. n. 10/1977 e della disciplina regionale di applicazione. Si esprime in mq.

- **Superficie utile di servizi e accessori (Susa)**

nell'edilizia abitativa la superficie non residenziale è costituita dalla somma delle superfici destinate a servizi e ad accessori, misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre.

Sono considerati servizi e accessori:

- cantine, soffitte, locali motore e ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche ed eventuali altri locali strettamente a servizio delle residenze;
- autorimesse singole o collettive;
- androni d'ingresso e porticati liberi;
- logge e balconi,

Si esprime in mq.

#### **Art. 18 - Definizioni urbanistico-ecologiche**

**Ip-** indice di permeabilità = Rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile Sp (superficie libera da ingombri) e la superficie del lotto; per le sole aree a parcheggio tale indice può essere ottenuto anche con strutture carrabili erbose.

**A-** Il numero di alberi d'alto fusto o di medio fusto da mettere a dimora.

**Ar-** Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato di superficie di riferimento specificata dalle presenti norme.

#### **Art. 19 - Volume e superficie utile lorda**

Per determinare la densità edilizia fondiaria si calcolano le dimensioni dell'edificato sulla base degli strumenti urbanistici, assumendo come indicatore prioritario la superficie utile lorda di tutti i piani dell'edificio (Su) in relazione all'area del lotto di pertinenza (Sf - superficie fondiaria) che dà luogo all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf), quindi:

$$Uf \text{ (indice di utilizzazione fondiaria)} = \frac{Su \text{ (mq di superficie utile lorda)}}{Sf \text{ (mq di superficie del lotto)}}$$

Nel caso in cui il Piano urbanistico determini soltanto il volume massimo edificabile (v.p.p.), la superficie utile lorda (Su) si ricava in complesso dividendo il volume massimo per 3.20, applicando la seguente formula

$$Su \text{ (superficie utile lorda)} = \frac{V_{max} \text{ (volume massimo)}}{3,20}$$

La superficie utile lorda (Su), calcolata per i corrispondenti tipi di edilizia e divisa per la superficie fondiaria (Sf) di pertinenza dell'edificio, deve dare un valore non superiore all'indice di utilizzazione fondiaria (Uf):

Su / Sf uguale o minore di Uf.

**Art. 20 - Rilevamento ed Utilizzazione dei Volumi e delle Superfici Edificate per Interventi di Trasformazione**

Nel caso di trasformazione di edifici con il mantenimento dei volumi e delle superfici lorde esistenti il permesso di costruire è subordinato al rilievo e alla determinazione della consistenza edilizia (volumi e superfici) per ogni piano dell'edificio, sulla base della rappresentazione grafica quotata dello stato di fatto, di accertamenti catastali e di documentazione fotografica.

Il tecnico progettista, prima dell'inizio dei lavori e di eventuali demolizioni, deve accertare e verificare lo stato di fatto dell'immobile e attestarne la consistenza con dichiarazione resa ai sensi del DPR 445/2000.

Nel computo delle superfici edificate e dei volumi esistenti vanno considerati solo quelli regolarmente realizzati nel rispetto del progetto autorizzato e delle norme vigenti all'epoca della costruzione o quelli recuperati in sanatoria sulla base di provvedimenti amministrativi o giurisdizionali e di disposizioni legislative.

È consentito il mantenimento dei locali accessori conformi alla disciplina edilizia ed urbanistica vigente all'atto della richiesta di trasformazione.

**Art. 21 - Volumi in Aggetto**

Agli effetti della determinazione della superficie utile lorda (Su) e del volume, i bow-windows e gli altri corpi aggettanti ausiliari devono essere considerati nel loro reale sviluppo planimetrico e volumetrico e devono rispettare i limiti di distanza.

Capo III  
STANDARDS E CRITERI DIMENSIONALI

**Art. 22 - Standard Urbanistici.**

Il P.R.E. dimensiona le aree pubbliche destinate a servizi, verde e parcheggi secondo standard pari o maggiori dei valori minimi prescritti dagli artt. 3, 4, 5, e 6 del D. M. n. 1444 del 2 aprile 1968 e dai successivi aggiornamenti regionali, in riferimento alle zone territoriali omogenee. In particolare, gli eventuali strumenti urbanistici attuativi di iniziativa pubblica dovranno assicurare la disponibilità, eventualmente anche all'esterno del perimetro di tali strumenti, con la precisazione che le aree da impegnare all'esterno siano già di proprietà dell'A.C., delle aree pubbliche necessarie e, ove occorra, potranno provvedere alla modifica delle loro specifiche destinazioni, alla loro integrazione e migliore distribuzione, fermo restando il bilanciamento globale di dette aree.

Le aree pubbliche sono di norma inalienabili, qualora per comprovati motivi di necessità si dovesse procedere all'alienazione, ai fini di mantenere invariati i rapporti dimensionali del presente P.R.E., le stesse saranno considerate reintegrate da aree da individuarsi, obbligatoriamente nelle zone immediatamente limitrofe. Tutte le aree, Beni Demaniali dello Stato, non possono essere suscettibili di variazione delle loro originarie destinazioni e sugli stessi non possono, in alcun modo, incidere atti od attività di terzi.

Per le zone D dovranno essere previsti spazi pubblici o destinati ad attività collettive, a verde pubblico o a parcheggi, escluse le sedi viarie, in ragione di non meno del 10% dell'intera superficie destinata a tali insediamenti, e comunque in misura non inferiore a quella prevista dalle vigenti norme in relazione alle destinazioni d'uso. Le cessioni valgono per le aree non edificate.

**CAPO IV****DISCIPLINA DEGLI INTERVENTI URBANISTICI ED EDILIZI****Art. 23 - Interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente**

Gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente sono definiti dall'art. 3,

C.1° del T.U. dell'EDILIZIA di cui al D.P.R. 380 DEL 06/6/2003.

**a) Manutenzione ordinaria.**

Sono interventi di manutenzione ordinaria gli interventi edilizi che riguardano opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

**b) Manutenzione straordinaria.**

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

**c) Restauro e risanamento conservativo.**

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

**d) Ristrutturazione edilizia.**

Sono interventi di ristrutturazione edilizia quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino e/o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi:

- la demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le innovazioni necessarie per l'adeguamento igienico-sanitario, strutturale, antisismico;
- la demolizione e ricostruzione con modifica e traslazione delle sagome a parità di volume.

Sono inoltre consentiti:

- aumenti della superficie utile interna al perimetro murario preesistente in misura non superiore al 10% della superficie utile stessa;
- aumenti della superficie utile e/o del volume degli edifici nella misura consentita dagli indici di zona del Piano.

#### **e) Nuova costruzione.**

Sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1 - la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi periferici, quanto previsto alla lettera - e.6;

e.2 - gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3 - la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4 - l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5 - l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati e di strutture di qualsiasi genere quali roulettes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6 - gli interventi periferici che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7 - la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

#### **f) Ristrutturazione urbanistica.**

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.



### TITOLO III: NORMATIVA URBANISTICA

#### CAPO III ATTUAZIONE DEL P.R.E.

##### **Art. 24 - Modalità di Attuazione**

Al sensi dell'art. 12 della L.R. n. 18/1983 e successive modifiche e integrazioni il P.R.E. si attua a mezzo di permesso di costruire o altro titolo abilitativo, in conformità alle prescrizioni esecutive fornite dalle presenti norme e dagli elaborati grafici di Piano.

Le prescrizioni esecutive del P.R.E. costituiscono, a tutti gli effetti, compreso quello della dichiarazione di pubblica utilità, urgenza e indifferibilità, Piani Particolareggiati di Esecuzione, di cui alle leggi statali n. 1150/1942, n. 865/1971, n. 457/1978 e n. 167/1962, nei testi attualmente in vigore.

Le prescrizioni normative e grafiche del P.R.E. individuano le unità minime d'intervento e le modalità specifiche di attuazione, a iniziativa sia pubblica che privata.

Il rilascio dei permessi di costruire comporta l'asservimento all'edificio previsto, con specifico atto trasposto dal Comune nella Mappà di cui all'art. 61 della L.R. n. 18/1983, delle aree libere di pertinenza necessarie ai fini dell'applicazione degli indici di Piano.

Le aree asservite a seguito di interventi edilizi pregressi, essendo già state utilizzate a fini edificatori, non possono essere computate ai fini di ulteriori richieste di permesso di costruire, ad eccezione che per quanto previsto nel successivo art. 26 comma 2, per le zone B2 e B3.

Le planimetrie di P.R.E. precisano la delimitazione e le unità minime d'intervento urbanistico degli ambiti assoggettati a Piano di attuazione. Le unità minime d'intervento urbanistico segnano la dimensione minima cui deve essere riferita l'attuazione del Piano su iniziativa pubblica o privata, separate o congiunte.

**Art. 25 - Programma d'Intervento Triennale**

La programmazione temporale del P.R.E. è regolata dal Programma d'Intervento Triennale che, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n. 18/1983, ne costituisce parte integrante e sostanziale.

Il Programma d'Intervento Triennale indica le opere pubbliche e le urbanizzazioni primarie e secondarie da realizzare nel triennio, prevedendo, altresì, la copertura finanziaria occorrente.

L'Amministrazione Comunale può procedere all'adozione di specifiche modifiche al Programma d'Intervento Triennale, contestualmente all'approvazione dei bilanci comunali e/o pluriennali. In tal caso il Programma d'Intervento Triennale diventa esecutivo con l'apposizione del visto di legittimità di cui all'art. 130 della Costituzione. La stessa procedura sarà adottata per il programma successivo al 1° quinquennio.

Le deliberazioni di approvazione dei programmi d'intervento e/o delle relative modifiche saranno trasmesse per conoscenza alla Regione e alla Provincia, entro 30 giorni dalla loro esecutività.

**Art. 26 – Utilizzazione degli indici e lotto minimo**

L'utilizzazione totale degli indici It e If e Ut e Uf in una determinata superficie, dalla data di adozione del P.R.E., esclude la ulteriore utilizzabilità dell'area salvo il caso di demolizione e ricostruzione, nonostante eventuali frazionamenti o trasferimenti di proprietà. A tal fine, la superficie edificata dovrà essere asservita al fabbricato, ai sensi del precedente art.24.

L'utilizzazione di detti indici avverrà, nelle zone di "Completamento frazioni B2" e "Completamento rurale B3" sui lotti residenziali con l'esclusione della sagoma del fabbricato eventualmente esistente (escluso gli aggetti e spazi non interamente chiusi) indipendentemente dal volume esistente e/o asservito nel previgente piano.

Qualora un'area a destinazione omogenea sulla quale esistono costruzioni che si

devono o che si intendano conservare venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, tutti le prescrizioni di piano vanno rispettati sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e fra aree non contigui, a meno che non esplicitamente previsto dal presente P.R.E. . Tuttavia non viene considerato interrotto il lotto all'interno di una medesima zona omogenea di piano che sia tagliato da strade o altri spazi pubblici o aree demaniali. Ai fini del trasferimento di volume ciò può avvenire all'interno della medesima zona omogenea mediante l'asservimento di aree con il consenso, trascritto nelle forme di legge, dei diversi proprietari.

La superficie minima di intervento (Sm) eventualmente fissata dalle presenti N.T.A. può essere costituita anche da più proprietà o dalla medesima sia pure intervallata da parti in comproprietà; in tal caso il permesso di costruire può essere richiesto dai singoli comproprietari computando ai fini edificabili solo la propria quota.

Nelle aree di ricezione per la volumetria ammessa a trasferimento, qualora si dimostri l'impossibilità a ricevere il nuovo volume (in aggiunta a quello già presente) sarà possibile derogare dall'altezza massima stabilita a condizione di curare, attraverso un planovolumetrico di dettaglio l'inserimento ambientale dell'opera rispetto al contesto urbano esistente all'intorno.

### CAPO III

#### ZONE DI ATTUAZIONE DEL PIANO

##### **Art. 27 - Disposizioni Generali**

Il territorio comunale è diviso in zone d'intervento per caratteri morfologici, tipologici e ambientali in genere, con la seguente articolazione normativa:

- Centro storico A (soggetto a Piano di Recupero);
- Completamento Urbano B.1;
- Completamento frazioni B.2;
- Completamento rurale B.3 ;

- Espansione Residenziale C.1
- Espansione Residenziale C.2(Piano Particolareggiato vigente) ;
- Attrezzature Scolastiche F.1;
- Attrezzature di interesse Comune F.2;
- Verde Pubblico F.3;
- Attrezzature Sportive F.4;
- Parcheggi Pubblici F.5;
- Attività turistico-ricettive e ricreative D.1;
- Attività produttive: artigianali /commerciatli D.2;
- P.I.P. - Piano per gli Inseidamenti Produttivi D. 3;
- PAP - Piano attività produttive - vigente D.4;
- Agricola E.1;
- Agricola E.2;
- Piano Quadro tratturo - vigente H.1;
- Fascia di Rispetto Cimiteriale H.2;
- Attrezzature tecniche e tecnologiche H.3;
- Area di interesse archeologico H.4;
- Area sottoposta a vincolo idrogeologico H.5;
- Fascia di Rispetto della Viabilità ;
- Disciplina delle Aree Libere.

**Art. 28 - Centro Storico (A)**

E' la parte del territorio comunale, individuata sulle tavole con apposita campitura, costituita dall'agglomerato urbano di vecchia formazione che ha valenza storico-ambientale.

Gli usi consentiti, tipologie di intervento e modalità di esecuzione sono quelli previsti nel vigente Piano di Recupero adottato con delibera di C.C. n°57 del 17/12/1993.

**Art. 29 - Completamento Urbano (B.1)**

In tale zona, che comprende la struttura urbana del Centro Capoluogo, già dotata delle opere di urbanizzazione e densamente edificata, sono consentiti tutti gli interventi sul patrimonio edilizio e urbanistico esistente di cui all'art. 23 delle presenti N.T.A., nonché l'ampliamento dei fabbricati esistenti e la nuova costruzione sulle aree libere, nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- <b>Uf</b> (indice di utilizzazione fondiaria)	= <b>0,50</b> mq./mq.
- <b>H</b> (altezza massima)	= <b>10,50</b> ml.
- <b>Io</b> (indice di occupazione del suolo)	= <b>0,50</b>
- <b>P</b> (n. piani f.t.)	= <b>3</b>
- <b>Dc</b> (distanza dai confini)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>De</b> (distanza tra edifici)	= <b>10,00</b> ml.
- <b>Ds</b> (distanza dalle strade)	= <b>5,00</b> ml.
- <b>Ip</b> (indice di permeabilità del suolo)	= <b>0,20%</b>
- <b>Sm</b> (lotto minimo)	= <b>600</b> mq.

Sono consentite deroghe al distacco tra edifici (De), fermo restando il rispetto della distanza minima di 10,00 ml. tra pareti finestrate, nel caso di accordo scritto tra i proprietari confinanti e nel rispetto di quanto stabilito in proposito dal Codice Civile.

Sono consentite le destinazioni d'uso di cui al precedente art. 9, comma 3.

Nel caso di variazione di destinazione d'uso devono essere integralmente rispettati i minimi di superficie stabiliti dalla legge e dalla presente normativa per i