

Legenda:

- il testo **grassetto** corrisponde alle variazioni apportate al testo originale con la presente variante;
- il testo **grassetto sottolineato**, corrisponde alle ulteriori variazioni apportate in sede di controdeduzioni alle osservazioni regionali e in sede di approvazione definitiva.

TITOLO I^A

NORME GENERALI

Art. 1 - Finalità del Piano Regolatore Generale Comunale

In armonia con le disposizioni degli artt. 11 e 82 della L.R. 56/77 il Piano Regolatore Generale Comunale è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale ed ha quali specifici obiettivi:

- un equilibrato rapporto fra residenze, servizi ed infrastrutture;
- il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
- la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
- l'equilibrata espansione dei centri abitati;
- il riordino e il completamento degli impianti produttivi esistenti e la previsione di aree attrezzate di nuovo impianto;

- il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Gli elaborati che costituiscono il P.R.G.C. sono i seguenti:

STATO DI FATTO

Tav. 1 - Vincoli esistenti	scala 1:5000
Tav. 2 - Localizzazione delle industrie esistenti	scala 1:5000
Tav. 3 - Infrastrutture - urbanizzazione primaria:	
rete acquedotto	scala 1:5000
Tav. 4 - Infrastrutture - urbanizzazione primaria:	
rete fognatura	scala 1:5000
Tav. 5 - Infrastrutture - urbanizzazione primaria:	
rete illuminazione pubblica e viabilità	scala 1:5000
Tav. 6 - Urbanizzazione secondaria:	
servizi esistenti	scala 1:5000
Tav. 7 - Stato attuale	scala 1:5000
Tav. 8 - Stato attuale	scala 1:2000
Tav. 9 - Epoche di costruzione	scala 1:2000
Tav. 10 - Occupazione e numero dei piani	scala 1:2000
Tav. 11 - Destinazione d'uso	scala 1:2000

PROGETTO

Tav. 12 - Viabilità	scala 1:5000
Tav. 13 - Vincoli	scala 1:5000
Tav. 14 - Destinazione aree	scala 1:5000
Tav. 15 - Destinazione aree	scala 1:2000
Tav. 16 - Centro Storico	scala 1:1000

Norme Tecniche di Attuazione

Relazione illustrativa

Indagine geologica

Gli elaborati della presente variante sono:

Tavola 12	Viabilità	scala 1:5000
------------------	------------------	---------------------

Tavola 13	Vincoli	scala 1:5000
------------------	----------------	---------------------

Tavola 14	Destinazione aree	scala 1:5000
------------------	--------------------------	---------------------

Tavola 15	Destinazione aree	scala 1:2000
------------------	--------------------------	---------------------

Tavola 16	Centro storico	scala 1:1000
------------------	-----------------------	---------------------

Norme tecniche di attuazione

Tabelle d'area

Relazione Illustrativa di Variante

Relazione di Variante

Controdeduzioni alle osservazioni presentate al progetto preliminare

**Allegato N° A1 Relazione descrittiva degli elaborati cartografici di
natura geologica allegati alla Variante di P.R.G.C.
(Circ. P.G.R. 7/LAP/1996)**

Elaborato N° A2 Schema geologico

Elaborato N° A3 Carta dell'acclività

**Elaborato N° A4 Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e
dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica**

Elaborato N° A5 Carta dei dissesti

**Allegato N° A6 Relazione geologico tecnica (Circ. P.G.R. 7/LAP/
1996).**

Art. 2 - Efficacia e campo di applicazione

Il Piano Regolatore Generale (P.R.G.) si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme, le tabelle allegate e le prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il P.R.G., **comprese le tavole e la relazione dell'allegata indagine geomorfologica ed idrologica.**

Le presenti norme costituiscono parte essenziale del P.R.G., integrano le prescrizioni indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scale diverse, fa testo la tavola a scala inferiore.

Le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale **decennale**.

A norma dell'art. 82 della L.R. 56/77 ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali da esso indicate.

Per tutti i fabbricati residenziali già interessati da interventi di ampliamento dopo l'approvazione del progetto preliminare del vigente P.R.G.C. (28/10/1983), si potranno ammettere ulteriori aumenti volumetrici, secondo i parametri quantitativi stabiliti dai seguenti articoli che regolano le singole categorie di aree, verificando che la somma di tutti gli ampliamenti (primo ampliamento più quello richiesto sulla base della presente variante al PRG) sia in ogni caso inferiore a 300 mc.. L'ulteriore ampliamento non dovrà stravolgere la tipologia del fabbricato, il richiedente dovrà essere residente nel Comune e utilizzare il fabbricato come "prima casa". Tali amplia-

menti dovranno in ogni caso essere realizzati prioritariamente mediante il riuso di eventuali volumi ex-agricoli non più utilizzati, secondo le modalità stabilite al seguente art. 28, punto 1, lett. g).

Art. 3 - Definizioni: parametri urbanistici

Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono, si fa riferimento alle seguenti definizioni di parametri urbanistici, rinviando, per quanto non in contrasto e non specificamente definito, al Regolamento Edilizio:

1) Area

Quando non diversamente specificato, si intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di piano, per la quale il piano prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesso, i tipi d'intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione.

2) Superficie territoriale - S.T.

Si intende per S.T. l'estensione complessiva dell'area di insediamento costituita dalla somma delle superfici fondiariae, di quelle destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico, a parcheggi ed a sedi viarie anche pedonali.

3) Superficie fondiaria - S.F.

Si intende per S.F. la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto degli spazi pubblici di ogni tipo esistenti o previsti dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici esecutivi.

4) Indice di densità edilizia territoriale - I.T.

Per I.T. si intende il rapporto tra il volume edilizio edificato o edificabile, e la superficie territoriale dell'area di riferimento ed è espresso in mc. per mq.

5) Indice di densità edilizia fondiaria - I.F.

Per I.F. si intende il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie dell'area fondiaria pertinente edificabile, ed è espresso in mc. per mq.

Sono esclusi dal computo della densità edilizia i volumi tecnici e gli impianti tecnologici non rilevanti ai fini del carico urbanistico degli insediamenti interessati.

Il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando I.T. alla S.T.

6) Indice di utilizzazione territoriale - U.T. -

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

7) Indice di utilizzazione fondiaria - U.T.

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria.

La superficie utile complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T.

8) Intervento urbanistico

Si intende il complesso delle operazioni e degli interventi edilizi, previsti da uno strumento urbanistico esecutivo di cui all'art. 32 L.R. 56/77, nell'ambito interessato.

9) Intervento edilizio

Si intende il complesso delle operazioni, oggetto di una autorizzazione o concessione edilizia, volte a realizzare le trasformazioni urbanistiche ed edilizie dell'area interessata.

10) Destinazione d'uso

Si intende per destinazione d'uso di un'area come sopra definita l'insieme delle attività e delle utilizzazioni che sono prescritte od ammesse nell'area considerata. Per cambiamento di destinazione d'uso di un'area, di un immobile o di parte di esso, si intende un passaggio dall'una all'altra delle classi d'uso ammesse.

La destinazione d'uso degli edifici già costruiti o in corso di costruzione è quella risultante dalla domanda di intervento o dagli elementi progettuali allegati.

Per le costruzioni già realizzate in epoca nella quale non era richiesta l'autorizzazione o la precisazione delle destinazioni d'uso, viene assunta come destinazione quella in atto al momento dell'adozione del P.R.G. e, qualora non abbiano destinazione in atto, quella compatibile con la destinazione risultante dalle caratteristiche tecniche e dalle dotazioni specifiche dell'edificio.

Il P.R.G. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili; le tabelle delle varie aree di Piano indicano le destinazioni "specifiche" e quelle "ammesse"; quelle non indicate risultano pertanto escluse.

Per destinazione d'uso "ammessa" si intende quella prevalente per le costruzioni preesistenti e non per le nuove costruzioni soggette alla destinazione "prescritta".

Per classi d'uso s'intendono le specifiche voci in cui si scompongono le categorie principali: residenziale, commerciale e terziarie, produttive, agricole e di servizio.

A) Residenziali:

RA - residenze e autorimesse private; (ove ammessa, la trasformazione da autorimessa ad abitazione costituisce modifica di destinazione d'uso);

RU - uffici professionali, intermediari del commercio e assimilabili;

RE - sedi di Enti, associazioni culturali, sindacali e simili.

B) Commerciali e terziarie:

CM - attività commerciali al minuto (L. 11.06.1971 n. 426);

CI - attività commerciali all'ingrosso, magazzini, depositi;

TE - ristoranti, bar ed esercizi simili;

TA - attività alberghiera o para-alberghiera;

TC - agenzie di credito, assicurazioni e simili.

C) Produttive:

PAR - attività artigianali di servizio alla residenza quali idraulici, falegnami, elettricisti, tappezzieri, autoriparazioni, fotografi, servizi per l'igiene e la pulizia, barbieri e parrucchieri, ecc., che non siano incompatibili con la residenza, inquinanti o moleste, pericolose o generatrici di traffico;

PA - attività produttive artigianali non nocive e rumorose;

PI - attività produttive non nocive e rumorose.

D) Agricole:

AR - residenze connesse con attività agricola totale o part-time;

AP - attività agricole e connesse compresi allevamenti, immagazzinamento prodotti, commercio diretto prodotti.

E) Di servizio:

SP - attività di servizio di interesse pubblico su aree private, specificamente definite caso per caso;

S - attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti residenziali;

SI - attrezzature e servizi pubblici per insediamenti produttivi;

SCD - attrezzature e servizi pubblici per insediamenti commerciali e direzionali.

Nelle aree residenziali per le destinazioni CM, CI, PAR, il rapporto tra superficie utile ad uso residenziale (SUR) e quella ad attività concesse prescritte o ammesse (SUC) deve essere maggiore a due ($SUR/SUC > 2$).

Art. 4 - Definizioni: parametri edilizi -

Ai fini delle applicazioni delle norme che seguono si fa riferimento alle definizioni di parametri edilizi di cui agli articoli seguenti, rinviando, per quanto non in contrasto e non specificamente definito, al Regolamento Edilizio.

Art. 5 - Superficie coperta - S.C. -

E' definita dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate emergenti dal suolo.

Nella determinazione della superficie coperta devono essere computati tutti gli edifici compresi i bassi fabbricati.

Non sono da computarsi solo le logge aperte ed i balconi fino ad un aggetto massimo di m. 1,50; i porticati senza sovrastanti costru-

zioni; i cornicioni, le gronde ed in genere gli aggetti con funzioni decorative; le autorimesse private interrate qualora non coprano un'area superiore alla metà della superficie libera ed inoltre:

- la quota di copertura (misurata dall'estradosso al piano strada o di campagna, dopo la sua definitiva sistemazione) non sia superiore a m. **1,00 ad eccezione del lato d'ingresso;**
- la copertura sia sistemata a verde o a congrue destinazioni, comunque fruibili e tali da essere considerate aree libere pertinenti alla costruzione.

Art. 6 - Rapporto di copertura - R.C. -

E' definito dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Art. 7 - Superficie utile - S.U.

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:
 - a) per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici, ove esistano, destinate ad autorimessa, a deposito ed a impianti nelle seguenti misure massime:

- a.1.) - nella tipologia edilizia plurifamiliare: mq. 20 ogni unità alloggio;
- a.2.) - nella tipologia edilizia uni-bifamiliare o a schiera: mq. 25 per destinazioni accessorie, per unità alloggio;
- b) per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltreché delle superfici di cui al precedente punto a).

I piani seminterrati vanno computati nella superficie utile quando emergono per oltre m. **1,00** dalla quota del marciapiede o del terreno sistemato all'**intradosso** del solaio di copertura del piano seminterrato. La predetta emergenza viene calcolata come media misurata sulle diverse facciate e comunque non deve mai essere superiore a m. 2,00.

Art. 8 - Altezza - H -

L'altezza dei fabbricati si misura sui prospetti, dalla quota del marciapiede o del terreno sistemato, all'intradosso (se inclinato alla sua quota media) del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile **per consistenza e caratteristiche fisiche ed igieniche** o al filo gronda se più alto. Non si computa la maggior altezza determinata sui prospetti.

- a) - dalla presenza di rampe di accesso a seminterrati se la loro larghezza totale non supera un sesto della lunghezza del perimetro totale del fabbricato;
- b) - dalla presenza di parte di cortile ribassata sotto il livello del terreno sistemato se la sua superficie non è superiore alla superficie totale coperta del fabbricato;

- c) - dalla presenza di volumi tecnici (torre di scale, ascensori, camini, ecc.) e di costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrodotti, e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

Se il tetto o la copertura ha inclinazione superiore al 40%, l'altezza determinata come sopra viene incrementata di due terzi della proiezione verticale del tetto.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G. nelle tabelle allegate.

Art. 9 - Volume - V -

Il computo del volume va sempre eseguito, anche nel caso di edificio a piani sfalsati, con sporti o sottotetti abitabili, per singoli piani ed è dato dalla somma dei prodotti delle superfici **coperte** di ogni piano per le relative altezze misurate tra i piani di calpestio dei pavimenti e/o tra piano di calpestio e intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile (se inclinato, alla sua quota media).

Per i piani parzialmente interrati, **di cui sia da computare la S.U. ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 7**, il computo del volume va eseguito con i criteri di cui sopra ma limitatamente alla parte di solido emergente dal terreno a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrate a seguito di riporti di terreno di nuova forma-

zione, raccordati con il piano del sedime stradale e/o dei marciapiedi o, in assenza, con i terreni limitrofi, con pendenza superiore al 20%.

Nel calcolo devono altresì essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche che non possono per esigenze tecniche di funzionalità degli impianti stessi trovare luogo entro il corpo dell'edificio.

I bassi fabbricati rientranti nel calcolo della superficie coperta, sono da computarsi anche nel volume **fatte salve comunque le specifiche prescrizioni di area.**

Art. 10 - Piani fuori terra - P.F.T. -

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra.

Nel numero dei piani fuori terra si calcolano inoltre i piani seminterrati di altezza emergente dal marciapiede o terreno sistemato maggiore di mt. 1,40 misurata all'estradosso del solaio di copertura del seminterrato.

Il numero massimo di piani fuori terra non può superare i limiti fissati dal P.R.G. nelle tabelle allegate.

Art. 11 - Distanza - D -

La distanza minima di un edificio da altri edifici (D_f), da confini (D_c), da ciglio stradale (D_s) ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del filo di fabbricazione.

Per filo di fabbricazione si intende la proiezione sul piano orizzontale del perimetro di massimo ingombro dell'edificio compresi sporti, logge anche aperte e porticati ed escludendo cornicioni e balconi se aggettanti meno di mt. 1,20.

Dalle distanze regolamentari sono escluse soltanto le autorimesse interrate e i **bassi fabbricati previo accordo tra i confinanti e con le modalità di cui all'art. 59 ultimo comma**. Per le cabine elettriche ed altre installazioni simili si seguono le norme contenute nel Codice Civile.

Art. 12 - Tipologie edilizie -

- a) - Edificio uni-bifamiliare = edificio comprendente non più di una o due unità alloggio;
- b) - edificio plurifamiliare = edificio composto da più di due unità alloggio provviste ciascuna di ingresso proprio e disimpegnate tutte da una sola entrata principale, da scale e da ascensori comuni;
- c) - fabbricazione in linea o a schiera = edifici con più unità alloggio sovrapposte, disposti in modo lineare (retta, curva, spezzata), composti da più unità giustapposte (anche edificate in tempi differenti), ogni unità alloggio ha accesso indipendente come in b).

La fabbricazione in linea o a schiera non deve mai dare luogo a fabbricazione chiusa;

- d) - fabbricazione isolata = edifici separati uno dall'altro, distaccati dai confini e architettonicamente risolti su tutti i fronti.

La tipologia edilizia nelle diverse porzioni del territorio è fissata dal P.R.G. nelle tabelle allegate.

Art. 13 - Principali tipi di intervento urbanistico

a) - Restauro paesaggistico

Si intende il complesso di interventi volti al recupero, alla salvaguardia e al ripristino dei peculiari caratteri storico-culturali, ambientali e tradizionali di parti del territorio riconosciute come “aree di interesse paesaggistico ambientale” o come “aree esterne di interesse storico e paesaggistico” pertinenti a beni culturali ambientali, ai sensi dell’art. 24 L.R. 56/77.

b) - Risanamento conservativo

Si intende il complesso di interventi volti al recupero integrale degli spazi urbani e della struttura storica, al restauro statico ed architettonico del tessuto antico, e alla salvaguardia sociale nelle parti di territorio riconosciute come insediamenti urbani di carattere storico artistico e/o ambientale ai sensi dell’art. 24 L.R. 56/77.

c) - Riqualificazione urbanistica

Si intende il complesso di interventi volti a ricomporre la struttura urbanistica di una parte del territorio, sia per quanto concerne le relazioni funzionali, sia per quanto concerne l’unità, la continuità e la qualità ambientale.

Gli interventi potranno interessare le aree per servizi, gli spazi pubblici, l’arredo urbano e gli stessi edifici, senza che ne sia modificato il tessuto edilizio preesistente.

d) - Ristrutturazione urbanistica

Si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

e) - Nuova urbanizzazione

Si intende il complesso di interventi volti a realizzare insediamenti di nuovo impianto, con i relativi servizi.

Art. 14 - Principali tipi di intervento edilizio -

Ai sensi dell'art. 31 L. 457/78 e dell'art. 13 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni si intendono così specificati, fatte salve ulteriori specificazioni definite in sede di strumento urbanistico in relazione alle peculiarità del tessuto edilizio considerato:

a) Manutenzione ordinaria

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, senza alterarne i caratteri originari (propri dell'edificio relativi all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati), né aggiungere nuovi elementi; sono inoltre ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali e la riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei loca-

li, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazioni di volumi tecnici.

Si specifica in riferimento a quanto sopra che gli interventi sulle finiture debbono limitarsi a: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere sia interne che esterne; ripristino parziale delle tinteggiature, di intonaci e di rivestimenti sia esterni che interni; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

E' consentita inoltre la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

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

Per tali interventi non sono richieste né concessione, né autorizzazione ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge n. 1089 del 1939 e della legge 1497/1939; deve esserne comunque data comunicazione scritta al Sindaco prima dell'inizio dei lavori.

b) Manutenzione straordinaria

Si intendono 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 alteri-

no i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Più precisamente per manutenzione straordinaria si intendono le opere che riguardano il mantenimento dell'edificio nella sua condizione, funzionalità e struttura attuale senza alcuna modificazione (conservazione di immobili allo stato di fatto).

Devono essere considerati di manutenzione straordinaria (interni o esterni agli edifici) gli interventi che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio quali:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni ed interni;
- ripassatura del tetto con sostituzione dell'orditura principale;
- rifacimento degli elementi architettonici esterni degradati (inferriate, cornicioni, zoccoletti, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.) purché non alterino la struttura tipologica dell'edificio;
- rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti;
- installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazioni di volumi e superfici; sono comunque consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti;
- modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate dalle tramezzature, purché non venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altra unità immobiliare.

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

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

La realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, conformi alla normativa urbanistica ed edilizia, è subordinata alla denuncia di inizio attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 2 della legge 24/12/1993 n° 537 così come modificato dalla legge 662 del 23/12/1996 (articolo 2 comma 60 lettera a).

c) Restauro e risanamento conservativo

Si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono 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.

c₁) In particolare il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

In ogni caso gli interventi di restauro conservativo debbono assicurare la conservazione:

- della veste architettonica esterna con particolare riguardo agli infissi, che vanno eventualmente sostituiti con materiali tradizionali, ed agli intonaci che debbono essere ripristinati con malta e tinta analoga a quella originaria;
- della struttura portante in quanto associata al carattere tipologico dell'edificio (è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari);
- dei solai che possono essere sostituiti senza modificazione della quota di calpestio solo nei casi di accertata pericolosità;
- delle coperture a tetto ed a terrazze che debbono restare alla stessa quota. L'intervento dovrà essere effettuato secondo tipologia e con materiali originari;
- delle scale interne;
- delle porte, delle finestre, e delle altre aperture che vanno concordate alle forme tradizionali.

E' consentito procedere, nel rispetto di quanto sopra detto, al riordino ed alla installazione di: canne fumarie, impianti generali quali im-

pianti idrico, di riscaldamento, di ascensore e simili; servizi interni quali bagni, angolo di cottura anche con aerazione artificiale; impianti tecnologici di servizio.

c₂) Gli interventi di risanamento conservativo sono quelli finalizzati principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici e che siano esclusivamente di adattamento e riadattamento di limitate entità di locali esistenti quali:

- apertura o chiusura di vani di porte interne;
- demolizione e costruzione di tramezzi divisorii non portanti eseguiti con qualsiasi tecnica;
- installazione o rimozione in locali interni di servizi igienici.

E' esclusa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utile, e non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione (ammessa dagli strumenti urbanistici) sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono soggetti a denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 2 della legge 24/12/1993 n° 537 così come modificata dalla legge 662 del 23/12/1996 (articolo 2 comma 60 lettera a) nei casi in cui non ci sia cambiamento di destinazione d'uso. In presenza di mutamento di destinazione d'uso dei locali, gli interventi sono subordinati al rilascio della concessione.

Qualora si tratti di immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di P.R.G. il rilascio dell'autorizzazione alla quale non si applica la disposizione del silenzio-accoglimento, è subordinato al parere vincolante **della Commissione Regionale per la tutela dei beni ambientali e culturali di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.**

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

d) Ristrutturazione edilizia

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Si distinguono in interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “A” ed interventi di ristrutturazione edilizia di tipo “B”.

d₁) tipo “A”:

interventi che pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi, pertanto non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino l’aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

d₂) tipo “B”:

interventi che in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali ammettono anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

E’ ammesso il recupero di spazi coperti a carattere permanente dalle falde del tetto del corpo principale dell’edificio quali fienili e porticati, purché la loro volumetria non superi il **30%** della volumetria residenziale esistente sul lotto.

Per mutate esigenze distributive o d’uso, o al fine di conservare l’impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all’esterno dell’edificio.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione.

e) Ristrutturazione urbanistica

Si intende il complesso di interventi volti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

f) Demolizione

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato.

Gli interventi di sola demolizione sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939.

g) Ampliamento

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli ampliamenti sono eseguiti nel rispetto delle prescrizioni del Piano relative agli allineamenti, alle altezze massime, nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici, **e devono rispettare le norme sulle confrontanze, pareti finestrate e distanze dai confini; sono soggetti a Concessione Edilizia.**

h) Sopraelevazione

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite nel rispetto delle prescrizioni del Piano relative agli allineamenti, alle altezze massime, alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici **e devono rispettare le norme sulle confrontanze, pareti finestrate e distanze dai confini; sono soggette a Concessione Edilizia.**

i) Nuova costruzione

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici su aree inedificate, ovvero di nuovi manufatti, anche su aree edificate, da eseguirsi sia fuori terra che interrati, disciplinati dal Piano con appositi indici parametrici ed indicazioni specifiche tipologiche.

Per interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio della concessione.

l) Adeguamento impianti ed edifici a specifici obblighi di legge

Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge, particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per i portatori di handicap, sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche congruenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente.

L'entità ed i caratteri di tali opere determinano il tipo di intervento ed il provvedimento relativo con il quale esse sono assentite.

TITOLO II^o

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 15 - Modalità di attuazione del P.R.G.C.

Il Piano viene attuato attraverso:

- a) - Programmi pluriennali di attuazione;
 - b) - Strumenti urbanistici esecutivi;
 - c) - Intervento edilizio diretto.
-
- a) - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Il Programma Pluriennale di Attuazione indica le aree e le zone in cui si realizzano le previsioni del P.R.G.C., le opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle nuove aree da urbanizzare.

I Comuni singoli o associati, formano il Programma di Attuazione secondo le modalità e con i contenuti previsti agli articoli 33, 34, 35 della L.R. 56/77; **fatti salvi i disposti dell'art. 36 della sopracitata legge regionale.**

b) - Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

1. Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed all'articolo 27 della L. 22.10.1971 n. 865 (Piano per insediamenti produttivi), ed agli artt. 38,39,40,**42** della L.R. 56/77 e **s.m.i.**;
2. Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni, **art. 41 L.R. 56/77 e s.m.i.**;
3. Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 05.08.1978 n. 457, **art. 41 bis L.R. 56/77 e s.m.i.**;
4. Piani esecutivi convenzionati di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77 e **s.m.i.**;
5. Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e **s.m.i.**

c) - Intervento diretto mediante semplice conseguimento di concessione o di autorizzazione.

Il Piano Regolatore Generale definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui la concessione è subordinata alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Ove non definite dal P.R.G., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del Programma di attuazione, ai sensi dell'art. 34 della L.R. 56/77, o con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al P.R.G.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del programma di attuazione, anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

La delimitazione dei comparti può avvenire anche su aree non soggette a disciplina di piano particolareggiato vigente.

Le procedure di definizione dei comparti di cui sopra sono definite dall'art. 46 della L.R. 56/77.

Art. 16 – Concessione, autorizzazione e denuncia di inizio attività

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a concessione, autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme di legge **o a denuncia di inizio attività ai sensi della legge 662 del 25/12/1996.**

Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione, l'autorizzazione o **denunciare l'inizio attività** per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., purché compatibili con le norme del P.R.G.; per la utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture in atto, e per la manutenzione degli immobili, salvo quella ordinaria.

Per nuove costruzioni, ampliamenti e comunque per tutte le costruzioni che richiedono opere di fondazione e sostegno è vincolante la presentazione di specifica favorevole relazione idrogeologica (ai sensi del D.M. n. 47 dell'11.03.1988 - G.U. n. 127 del 01.06.1988).

Art. 17 - Opere soggette a concessione, autorizzazione o denuncia di inizio attività

A norma dell'art. 1 delle L. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o **presentare denuncia di inizio attività** per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobi-

li, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., purché compatibili con le destinazioni stabilite dal P.R.G.; per la utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a. - nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b. - ristrutturazione di edifici;
- c. - variazione della destinazione d'uso delle costruzioni superiori a 700 mc.;
- d. - collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- e. - scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- f. - sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, ed altre attrezzature all'aperto;
- g. - apertura di strade, costruzioni di manufatti stradali, costruzioni di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione;
- h. - costruzione di vani nel sottosuolo;
- i. - collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti diversi da quelli compresi nella manutenzione straordinaria;
- j. - apertura ed ampliamento di cave e torbiere; sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;

- k. - costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
- l. - costruzioni temporanee e campeggi;
- m. - ogni altra opera e intervento non richiamati ai seguenti commi;
- n. - restauro e risanamento conservativo di edifici che comporti variazione di destinazione d'uso.**

Sono soggette a denuncia di inizio attività tutte le opere previste dall'art. 2 comma 60 della legge 662 del 23/12/1996 e precisamente:

- a. – opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;**
- b. – opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;**
- c. – recinzioni, muri di cinta e cancellate;**
- d. – aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;**
- e. – opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;**
- f. – impianti tecnologici che non si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;**
- g. – varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sa-**

goma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;

h. – parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato.

Sono soggette ad autorizzazione del Sindaco:

- a. – l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b. – il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- c. – la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- d. – la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendimento in aree non destinate a campeggio;
- e. – il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali.

Non sono soggette a concessione, né a denuncia di inizio attività le seguenti opere:

- a. - Le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nei precedenti 2° e 3° comma;
- b. - le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- c. - le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;
- d. - la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggette ad autorizzazioni) degli artt. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione), 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati.

Art. 18 - Condizioni per il rilascio di concessione

La concessione viene rilasciata dal Sindaco quando l'intervento previsto sia conforme alle previsioni del presente P.R.G., a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi e del P.P.A., al Regolamento Edilizio ed alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della L. 10/77 e successive integrazioni la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6 e 10 della L. 10/77.

Art. 19 - Osservanza dei valori parametrici - applicazione degli indici

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori parametrici stabiliti nelle allegate tabelle e nelle tavole del P.R.G.

Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che quelli di utilizzazione, si intende da applicarsi sempre il più restrittivo dei due.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie territoriale o fondiaria esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente a qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo verrà trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

TITOLO III°

CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 20 - Classificazione e individuazione delle aree

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art. 13 L.R. 56/77, l'intero territorio comunale è suddiviso in porzioni dette "aree" distintamente individuate nella cartografia del P.R.G. e così classificate:

- S : aree destinate a servizi ed attrezzature a livello **comunale** (art. 21 L.R. 56/77);
- F : aree destinate a servizi ed attrezzature di interesse generale (art. 22 L.R. 56/77);
- R : aree destinate ad usi residenziali;
- I : aree destinate ad usi produttivi;
- C : aree per attività commerciali;
- A : aree destinate alle attività agricole;
- T : aree agricole di tutela;
- TE : aree di tutela di espansione;
- TA e TAR : area a vincolo archeologico;**
- D : aree di dissesto **ad alto rischio;**
- D* : aree di dissesto;**
- ar : aree di rispetto;**

aree riservate alla viabilità e relative pertinenze.

Negli articoli seguenti e nelle tabelle allegate il Piano definisce la disciplina specifica per ciascuna porzione del territorio (per le aree come sopra distinte o per ambiti territoriali intesi come insiemi, topograficamente delimitati, di aree di una o più delle classi precedenti).

CAPO I °

AREE DESTINATE A SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE E DI INTERESSE GENERALE

Art.21- Aree per servizi ed attrezzature a livello comunale (S, SI, SCD, SCDN, SP).

Il Piano Regolatore Generale assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti ed in progetto, commisurata alla entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. viene attuata, anche nell'ambito dei Programmi Pluriennali di Attuazione, con progetti esecutivi di iniziativa comunale con interventi pubblici o privati.

Gli eventuali interventi attuativi privati dovranno essere assoggettati a convenzione deliberata dal Consiglio Comunale che determini l'uso pubblico e l'interesse pubblico delle attrezzature previste.

Si applicano inoltre i seguenti parametri:

- | | |
|--|--------------------------|
| a) - aree per l'istruzione | H = 7,50 m. |
| b) - aree per attrezzature di interesse comune | UF = 0,40 H = 7,50 m. |
| c) - aree per parco | UF = 0,05 H = 4,50 m. |
| d) - aree per attrezzature sportive | UF = 0,25 |

Il P.R.G.C. distingue inoltre le aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (S) da quelle al servizio degli insediamenti produttivi (SI) e degli insediamenti direzionali e commerciali (SCD).

Il P.R.G.C. individua le aree destinate a servizi sociali di iniziativa privata (SP) specificandone la destinazione e le norme urbanistiche-edilizie nelle apposite tabelle.

Gli edifici tecnici destinati al pubblico servizio telefonico prescindono dalle destinazioni d'uso di aree e dai relativi parametri urbanistici ed edilizi ad eccezione delle distanze dai confini e dalle strade.

Art. 22 - Opere di urbanizzazione primaria e indotta

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade.

Art. 23 - Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (F)

Nelle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature d'interesse generale fino all'attuazione della destinazione pubblica, è ammessa la normale attività agricola esercitata nelle forme e nei terreni entro cui tali attività sono attualmente praticate.

Nei boschi esistenti sono ammessi i tagli necessari per evitare il deterioramento delle piante, e per la ceduzione e i diradamenti, non-

ché i tagli di pioppi e delle altre colture industriali del legno; i tagli dei boschi con essenze diverse da quelle anzidette, devono ricevere la preventiva autorizzazione del Presidente della Regione a norma del 5° comma dell'art. 56 della L.R. 56/77, su motivata autorizzazione del Comune a norma del 6° comma del predetto articolo.

Salvo la costruzione di piste agro-silvo-pastorali non è ammessa l'apertura di nuove strade se non in attuazione di piano esecutivo di sistemazione dell'area per servizi sociali.

CAPO II °

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 24 - Aree destinate ad usi residenziali (CS e R)

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti alla abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere, fatto salvo quanto previsto dall'art. 52.

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali.

Sono esclusi: industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri di animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art. 216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D.

27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni. Sono ammesse le altre attività agricole in atto.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto, o lastricate, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

Nelle aree residenziali la distanza tra pareti finestrate sarà pari alla metà della somma delle altezze dei fabbricati con un minimo di m. 10. Per le zone di nuova edificazione RN è altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12.

Per le pareti non finestrate viene stabilito un minimo assoluto di m. 6. La distanza da confini per gli interventi di ampliamento, **sopraelevazione** e nuova edificazione è stabilita in $\frac{1}{2}$ di h. ≥ 5 metri, salvo che per i confini laterali nei seguenti casi:

- intervenga accordo tra i vicini, comunque nel rispetto della distanza tra fabbricati stabilita dal D.M. 1444 del 02.04.68, ovvero:
- esista frontespizio nudo purché il nuovo intervento avvenga in aderenza.

Art. 25 - Centro Storico (CS)

Le aree a Centro Storico sono individuate a norma dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Nel Centro Storico il P.R.G. si attua, oltre che con intervento diretto, come in seguito specificato, a mezzo di Piano Particolareggiato di cui agli artt. 13 e seguenti della Legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modificazioni ed all'art. 27 della L. 865/71 o di Piani di Recupero ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78.

Le tavole di piano individuano gli ambiti soggetti obbligatoriamente a strumenti urbanistici esecutivi. Gli S.U.E. sono sottoposti al parere della Commissione Regionale ex art. 91bis della L.R. 56/77 e s.m.i. Solo in codesti ambiti sono ammessi interventi di demolizione e ricostruzione, oltre agli interventi di ristrutturazione di tipo B. In assenza di strumento urbanistico esecutivo con intervento diretto vi sono ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A.

Nelle restanti porzioni delle aree C.S. i Piani di recupero si attuano all'interno delle zone di recupero definite ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 457/78 su deliberazione del Consiglio Comunale ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione ed al risanamento del patrimonio stesso, con il recupero delle volumetrie complessive esistenti, anche quelle oggetto di cambiamento di destinazione d'uso **con esclusione di demolizione e ricostruzione.**

I Piani di recupero possono comprendere: complessi edilizi, fabbricati, nonché edifici da destinarsi ad attrezzature sociali.

Negli ambiti soggetti a S.U.E. i parametri ammessi sono uguali o minori a quelli esistenti nella totalità dell'ambito stesso.

L'altezza massima ammessa sarà uguale alla massima esistente nell'ambito.

In assenza di strumenti urbanistici esecutivi:

a) - le aree libere o rese libere sono inedificabili, salvo casi di dimostrata necessità **abitativa (volumetria a disposizione per ogni persona residente inferiore a 100 mc./ab. – conforme art. 20 L.R. 56/77)**; in tal caso è ammesso l'ampliamento, su edifici privi di valore storico-

artistico o documentario, fino ad un massimo di mq. **30 di superficie utile. Tale ampliamento dovrà interessare prioritariamente il recupero di volumi ex-agricoli eventualmente presenti all'interno del corpo principale dell'edificio.**

b) - sono consentiti con concessione singola o autorizzazione, interventi di:

- manutenzione ordinaria (lettera a) art. 14);
- manutenzione straordinaria (lettera b) art. 14);
- restauro e risanamento conservativo (lettera c) art. 14);
- **ristrutturazione edilizia di tipo A (lettera d1) e di tipo B (lettera d2 art. 14)** per dimostrate esigenze igieniche negli edifici privi di valore storico-artistico o documentario.
- **sugli edifici dotati di elementi caratterizzanti e qualificanti (tetto, facciata, muratura, balconi) sono ammessi esclusivamente interventi di ristrutturazione parziale (tipo A).**

Tali interventi devono essere atti ad eliminare elementi deturpanti ed a migliorare la qualità del prodotto edilizio nel caso di edifici privi di carattere storico, artistico e/o documentario.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rinnovare e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici, sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

Sugli edifici a destinazione d'uso confermata, a norma del precedente comma, in contrasto con la specifica destinazione ammessa, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltre il cambio di destinazione d'uso per adeguamento alla destinazione prescritta.

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio di concessione o autorizzazione, incompatibile con l'ambiente; qualora non sia ritenuta incompatibile, è obbligatorio il contestuale riordino dei bassi fabbricati esistenti, purché non si occupino aree libere e non si superi il 20% della superficie del lotto.

Sono ammessi interventi su bassi fabbricati esistenti, da destinarsi ad uso autorimessa, in numero di uno ogni unità abitativa utilizzata come residenza del richiedente, esistente alla data di adozione del Piano, sull'area di pertinenza dell'edificio principale; l'esecuzione deve avvenire in muratura con rivestimento ad intonaco civile o rustico, serramenti in legno, tetto a una o due falde con manto di copertura tradizionale, contestualmente dovrà essere realizzata la sistemazione, per quanto ritenuto necessario dalla C.I.E., dell'intera area di pertinenza dell'edificio.

Nella documentata impossibilità di recuperare bassi fabbricati ad uso autorimessa, è consentita la realizzazione di autorimessa in numero di uno ogni unità immobiliare con superficie massima di mq. 20 utili.

Sugli edifici esistenti non classificati come di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, è ammesso nell'ambito degli interventi consentiti il recupero alla residenza o ad altra destinazione ammessa, delle parti chiuse o aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio (in genere stalle, fienili, depositi, sottotetti).

Per il recupero delle strutture edilizie di cui al comma precedente, nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia, la

chiusura per il recupero dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti, se non sarà effettuata con vetrata con telaio non visibile dall'esterno, dovrà conservare aperti almeno mt. 2,00 di profondità a partire dal fino esterno. Quando trattasi di porticato o loggia coperta da volta/e non è consentita la chiusura come sopra, ma esclusivamente quella con cristallo unico a filo interno eventualmente scorrevole.

Si considera comunque volume acquisito quando la struttura oggetto dell'intervento è chiusa da tre lati e coperta. Sono esclusi dal "volume acquisito" i manufatti a carattere precario e privi dei normali requisiti di stabilità.

Art. 26 - Norme particolari per il Centro Storico (CS)

Negli interventi sugli edifici e manufatti interni al Centro Storico si dovranno utilizzare i seguenti materiali:

- manti di copertura in coppi colore naturale, con pendenza non superiore **a quelli esistenti**, lastre di pietra (lose), passafuori in legno salvo il caso di mantenimento di cornicione antico esistente; e comunque il mantenimento delle pendenze esistenti in caso di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia senza alterazione delle quote esistenti;
- intonaci esterni a calce, colore da determinarsi in base a tabelle di campioni stabilita con apposita deliberazione dall'Amministrazione Comunale;
- serramenti esterni in legno; gelosie o ante in legno. Al piano terreno per i negozi potranno essere ammesse serrande metalliche a larga maglia aperta, purché interamente scompaenti in apertura, tranne che per gli edifici di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Serramenti metallici potranno essere ammessi esclusivamente se non visibili dall'esterno;

- eventuale zoccolatura in pietra a spacco o alla martellina in elementi regolarmente squadriati, tutti di altezza pari a quella della zoccolatura;
- camini in pietra e muratura di mattoni eventualmente intonacata;
- ringhiere dei balconi in legno e ferro (esclusa la lamiera scatolata) lavorati in foggia tradizionale.

Le pavimentazioni dei cortili e delle strade private dovranno essere realizzate in terra battuta o ghiaia, in pietra (acciottolati, selciati, ecc.) o in blocchetti ad incastro di colore adeguato all'ambiente.

Inoltre, in linea generale, gli interventi dovranno essere effettuati con caratteristiche dei materiali ed elementi decorativi esterni, congruenti con quelli degli edifici storicamente realizzatisi ed in particolare di quelli individuati dal P.R.G.C. come di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Gli interventi sugli edifici esistenti per le parti verso via o comunque visibili da spazi pubblici (comprese le tinteggiature) qualora comportino modificazioni delle caratteristiche esistenti, dovranno interessare l'intero fabbricato o l'unità architettonica indipendente dello stesso anche quando trattasi di proprietà condominiali o simili.

Le recinzioni in pietra a vista dovranno essere conservate e le nuove non potranno essere costruite con elementi prefabbricati od altri non tradizionali.

Art. 27 - Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario

Gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla L. 1497/39 e L. 1089/39 e di cui all'articolo 9 della L.R. 56/77 e quelli individuati come tali nel PRG, sono soggetti esclusivamente a operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo che hanno per obiettivo:

- a) - l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con l'individuazione di parcheggi marginali;

- b) - il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura;
- c) - la preservazione del tessuto sociale preesistente.

Gli interventi sono subordinati al parere della Commissione regionale ex art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i. Gli interventi ammessi per rimuovere e sostituire parti strutturali degli edifici devono essere eseguiti con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Le norme del presente articolo si applicano agli edifici e manufatti in oggetto compresi e non compresi in un centro storico o in aree di tutela ambientale.

Le aree di pertinenza degli edifici e manufatti in oggetto, individuate dal P.R.G.C., sono inedificabili.

Art. 28 - Aree a capacità insediativa esaurita (RE)

Nelle aree a capacità insediativa esaurita il P.R.G. si attua, oltre che con intervento diretto, come in seguito specificato, a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, in particolare di Piani di Recupero ex legge n. 457/78.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi, e di aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le variazioni e le nuove previsioni in essi contenute, non costituiscono variante al P.R.G. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte, **ad esclusione di nuove previsioni di aree pubbliche.**

In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di strumento urbanistico esecutivo, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G. **o con deliberazione del C.C. ai sensi dell'art. 32 2 comma della L. 56/77 e s.m.i.**

1. In assenza di strumento esecutivo le aree libere sono inedificabili.

In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi con concessione singola:

- a) - allacciamento ai pubblici servizi;
- b) - sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- c) - ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) - restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna

e) - ampliamenti, sopraelevazioni, volumi tecnici, una tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al **30%** per un massimo di **150** mc. per ogni unità abitativa; **35** mq. lordi sono ammissibili anche se superano tale percentuale, sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri.

E' consentita l'edificazione di bassi fabbricati ad uso autorimessa in numero di uno per ogni unità abitativa sprovvista e utilizzata come residenza del richiedente, esistente all'atto di adozione del P.R.G.C., per una superficie utile massima di mq. **20 per unità abitativa**; dovranno comunque essere rispettati tutti i parametri prescritti per ciascuna zona ed i bassi fabbricati di cui sopra dovranno di norma essere integrati con il fabbricato principale e dovranno essere realizzati in muratura utilizzando materiali che rispettino le caratteristiche ambientali della zona;

f) - variazioni di destinazioni di uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici.

g) Negli edifici esistenti a destinazione agricolo-residenziale è ammesso il recupero della parte agricola a fini residenziali o altri prescritti nelle tabelle di zona con cambio di destinazione d'uso purché tale recupero soddisfi le seguenti condizioni:

- interessi parti chiuse o aperte coperte da falde del tetto del corpo principale dell'edificio;
- **qualora l'intervento avvenga su corpo di fabbrica staccata dall'edificio principale, può essere destinato a residenza solo qualora abbia consistenza volumetrica superiore a 300 mc. Si intendono comunque ammesse le attività compatibili con l'uso residenziale;**

- gli edifici oggetto di intervento non potranno comunque presentare carattere precario e dovranno risultare strutturalmente adeguati al riuso previsto;
 - negli interventi in ampliamento dovranno essere fatti salvi i diritti di terzi con particolare riferimento alle norme sulle distanze tra edifici;
 - nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia, la chiusura per il recupero avvenga nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali esistenti se non sarà effettuata con vetrata su telaio non visibile dall'esterno, dovrà conservare aperti almeno mt. 2,00 di profondità a partire dal filo esterno. Quando trattasi di porticato o loggia coperta da volta/e non è consentita chiusura come sopra ma esclusivamente quelle con cristallo unico a filo interno, eventualmente scorrevole.
2. In presenza di strumento urbanistico esecutivo le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività agricole e/o produttive ed alla demolizione di edifici esistenti, con esclusione tassativa delle tettoie sono edificabili per usi residenziali nei limiti di I.T. ed I.F. inferiori o pari all'esistente complessivo.

I parametri ammessi sono uguali o minori a quelli esistenti nella totalità dell'intervento stesso. Per quanto riguarda il volume vi è compreso quanto ammesso al precedente punto "e"; l'altezza massima ammissibile sarà uguale alla massima esistente nell'ambito dell'intervento.

Le modalità operative per il riuso di tali immobili dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. 56/77.

Art. 29 - Aree di completamento (RC)

Nelle aree di completamento del P.R.G.C. sono ammessi interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.

Le previsioni del P.R.G. in tali aree si attuano di norma con concessione singola, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dal programma pluriennale di attuazione **o da deliberazioni del C.C., ai sensi dell'art. 32, 2° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., nei limiti delle prescrizioni di area di cui alle tabelle specifiche.**

In presenza di strumento urbanistico esecutivo oltre a essere consentiti tutti gli interventi realizzabili con concessione singola si utilizza un indice di densità territoriale pari all'indice di densità edilizia fondiaria dato, valido per gli interventi con concessioni singole.

In assenza di strumento esecutivo e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, è consentito operare con concessione singola nei casi seguenti:

a) interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico-sanitario e di altezza di interpiano;
- ristrutturazione senza alterazione di volumetria salvo per quanto previsto al punto precedente;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;

- demolizione e ricostruzione, nel rispetto dei parametri di area;
 - utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo. **I volumi inutilizzati non costituenti corpo unico con il fabbricato principale possono essere destinati alla residenza solo qualora abbiano consistenza volumetrica superiore a 300 mc. Si intendono comunque ammesse le attività compatibili con l'uso residenziale. Si intendono volumi inutilizzati anche le strutture almeno chiuse da tre lati e coperte.**
 - gli edifici oggetto di intervento non potranno comunque presentare carattere precario e dovranno risultare strutturalmente adeguati al riuso previsto;
 - negli interventi in ampliamento dovranno essere fatti salvi i diritti di terzi con particolare riferimento alle norme sulle distanze tra edifici;
 - ampliamenti nel rispetto dei parametri di area.
- b) per gli edifici mono-bifamiliari, qualora l'applicazione dell'indice fondiario non risulti sufficiente per il miglioramento igienico-funzionale dell'edificio, è concesso l'intervento di ampliamento per una quantità pari al 30% della volumetria esistente e comunque per una volumetria di ampliamento non superiore a mc. 150; 35 mq. sono comunque concessi anche se eccedono il 30% della volumetria preesistente. L'intervento si ritiene concesso una tantum.

Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi che alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso

pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero esista l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle allegate tabelle.

Per quanto riguarda gli impianti produttivi artigianali esistenti in insediamenti residenziali, si conferma l'attuale destinazione con possibilità di trasformazione d'uso in residenziale e attività connesse e compatibili con il residenziale; gli interventi dovranno rispettare i parametri urbanistici della tabella dell'area di appartenenza; è comunque ammesso il recupero del volume preesistente. L'intervento dovrà garantire le aree a servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., secondo le quantità necessarie al carico insediativo previsto.

Gli interventi edificatori sono subordinati alla verifica delle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata alla variante al P.R.G.

Art. 30 - Aree di nuovo impianto (RN)

Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione pos-

sa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La delimitazione delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, **quando già non precisata nelle tabelle di area**, è stabilita in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione.

La previsione di dettaglio operate dal P.R.G. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle tabelle allegate.

Gli interventi edificatori sono subordinati alla verifica delle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata alla variante al P.R.G.

Art. 31 - Aree di edilizia economico-popolare e/o convenzionata di nuovo impianto (RNE)

Il P.R.G.C. individua le aree destinate ad edilizia economico-popolare e/o convenzionata di nuovo impianto.

Altre aree di edilizia economico-popolare e/o convenzionata dovranno essere reperite, in sede di piano esecutivo, nelle aree di nuovo impianto (RN) quando indicato nelle tabelle allegate e nelle quantità fissate dalle percentuali stabilite dalle stesse tabelle.

Su tali aree sono esclusivamente ammessi interventi destinati ad edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata (ai sensi delle vigenti leggi) e relative urbanizzazioni in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica a cui sono subordinati.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione e/o di nuovo impianto o compromettere il soddisfacimento degli standards.

Sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria, straordinaria manutenzione e di restauro conservativo.

L'edificazione dovrà tendere a tipologie edilizie aderenti alle abitudini ed esigenze abitative locali, in particolar modo tendere a prevedere:

- il più possibile lotti di verde privato anche ad uso orto, di pertinenza delle singole cellule abitative;
- una altezza massima di 3 piani f.t.;
- una tipologia a schiera su divisioni unifamiliari o bifamiliari.

La delimitazione delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi è stabilita in sede di formazione di programma pluriennale di attuazione.

Le previsioni di dettaglio operate dal P.R.G. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi a seguito di piano esecutivo di edilizia economico-popolare e/o convenzionata di iniziativa pubblica e/o privata sono fissate nelle tabelle allegate.

Altri interventi di edilizia economico-popolare e/o convenzionata potranno comunque essere realizzati per iniziativa privata nelle aree residenziali previste dal P.R.G.C. (RN, RC, RE).

CAPO III °

AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 32 - Aree destinate ad impianti produttivi (I)

Nelle aree destinate ad impianti produttivi gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- a) - artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio, commercio di prodotti di non largo e generale consumo;
- b) - industria manifatturiera, impiantistica, edilizia ecc.;
- c) - uffici per ogni unità produttiva, in misura non superiore al 25% della superficie utile complessiva e inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso qualora di S.U. complessiva inferiore a mq. 500;
- d) - servizi sociali, mense aziendali e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri

e servizi speciali, mense ed attrezzature varie, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77, e' stabilita nel 10% **della superficie territoriale di ogni area IN e IR e al 10% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento nelle aree IC anche per interventi di ampliamento e ristrutturazione.**

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza, salvo quelle per la proprietà o per il dirigente, il personale di custodia o i dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti, che, per documentate ragioni tecniche, debbono risiedere in tale zona, in misura non superiore a mq. 150 di S.U. per ogni unità produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a mq. 500.

In caso di comprovate necessità il limite di cui sopra potrà essere aumentato fino a 300 mq. purché non si superi il numero di due unità abitative, ferme restando le altre condizioni.

L'insediamento delle attività ammesse dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Art. 33 - Aree attrezzate di nuovo impianto (IN)

Nelle aree per impianti produttivi attrezzate di nuovo impianto, gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (P.I.P ex art. 27 L. 856 o altro specificamente indicato).

Gli strumenti esecutivi dovranno prevedere tutte le prescrizioni dettate dal "Supplemento di studio idrogeologico".

In sede di strumento urbanistico esecutivo si dovrà garantire il soddisfacimento degli standards di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77; il rapporto di copertura non potrà comunque superare **50%** della superficie fondiaria.

La distanza fra i fabbricati di proprietà diverse deve essere di almeno mt. 20, salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.

Gli interventi edificatori sono subordinati alle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata alla variante al P.R.G.

Art. 33 bis - Aree per impianti artigianali (IA)

Nelle aree per impianti artigianali gli interventi sono subordinati al rilascio di concessione convenzionata nella quale sia prevista anche la realizzazione delle opportune infrastrutture.

L'insediamento delle attività dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

L'altezza massima dei fabbricati dovrà essere di m. 7,00 all'intradosso dell'ultimo solaio. Sono vietate le coperture piane e il tetto dovrà avere la copertura a falde con inclinazione variabile tra 30-35% con manto in tegole.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza, salvo quelle per la proprietà o per il dirigente, il personale di custodia o i

dipendenti incaricati della manutenzione degli impianti, in misura non superiore a 130 mq. di S.U.

Gli interventi edificatori sono subordinati alle prescrizioni contenute nella relazione geologico-tecnica allegata alla variante al P.R.G.

Per la zona IA1 si potrà intervenire rispettando le caratteristiche morfologiche dell'area, rientrando nella classe II che permettono di intervenire solo a seguito dell'accertamento delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni che consentono di verificare la stabilità dell'insieme opera terreno ai sensi del D.M. 11/3/1988 sez. G, come specificato nella tabella d'area relativa all'area IA1. Per l'edificazione del lotto si dovranno inoltre rispettare tutte le prescrizioni contenute nella relazione geologica tecnica allegata alla presente variante, con particolare riferimento alla sistemazione dell'impluvio presente lungo il margine Est "il progetto complessivo delle opere dovrà prevedere la sua sistemazione, evitandone l'intubamento e senza causare la sua ostruzione.". Si dovrà inoltre verificare la stabilità della scarpata presente lungo la strada che scende alla frazione Comunie, tenendo conto dell'incidenza dell'opera sul terreno (D.M. LL.PP. 11/03/1988, sez. C). Si dovrà inoltre realizzare l'accesso all'area dalla viabilità secondaria.

Nella tabella d'area relativa dell'area IA1 si sono introdotte norme che definiscono le caratteristiche tipologiche e dei materiali da utilizzare per la realizzazione del fabbricato

Art. 34 - Aree di riordino da attrezzare (IR)

Nelle aree per impianti produttivi di riordino da attrezzare sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro; sono inoltre consentiti interventi di completamento o ampliamento fino al **50%** delle superfici utili esistenti per documentate ragioni di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nell'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano, purché le attività interessate siano compatibili secondo le norme del P.R.G. e la superficie utile lorda del completamento o ampliamento, non sia superiore a 500 mq., e purché in tale modo non si superi, su tali proprietà, il rapporto di copertura di 1/3. **La dotazione minima di area per attrezzatura di servizio degli insediamenti produttivi, di cui al punto 2 art. 21 L.R. 56/77, è pari al 10% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento anche per interventi di ampliamento e ristrutturazione.**

Quando gli interventi richiedono operazioni di ristrutturazione urbanistica e/o completamenti o nuovi impianti eccedenti i suddetti limiti, essi dovranno essere preventivamente inquadrati in apposito Piano esecutivo: in tale sede occorrerà garantire la realizzazione degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 con riferimento all'intera area (comprensiva quindi anche delle parti già edificate) e il rapporto di copertura non potrà superare il valore di 1/2.

Gli strumenti esecutivi dovranno prevedere tutte le prescrizioni dettate dal "Supplemento di studio idrogeologico".

Ogni intervento nell'area IR 1 (B) deve rispettare le prescrizioni della "Relazione descrittiva degli elaborati cartografici di natura geologica allegati alla variante di P.R.G." – Allegato A 1 –

Carta dei dissesti, nonché le altre prescrizioni generali contenute nella relazione geologico-tecnica.

In sede di Piano Esecutivo dovrà essere garantita una fascia di rispetto degli impianti protetti, della profondità di mt. 30 lungo il perimetro dell'area destinata a piantumazione di alberi d'alto fusto nella misura di almeno uno ogni 50 mq.

La distanza di nuovi fabbricati deve essere **di m. 10,00 dai confini e di m. 20,00** dagli edifici di proprietà diversa, salvo accordo tra confinanti per la costruzione di edifici in aderenza. Inoltre i parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

Gli interventi di ampliamento ammessi dal primo comma sono concessi “una tantum”.

La profondità della fascia di rispetto di cui al terzo comma di cui sopra è ridotta a mt. 15 nelle aree IR previste a quota superiore ai 400 mt. s.l.m.

Art. 35 - Impianti produttivi esistenti confermati (IC)

Nelle aree per impianti produttivi esistenti confermati sono consentiti interventi di manutenzione, restauro e ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti per l'adeguamento tecnologico o il miglioramento delle condizioni di lavoro di attività produttive funzionanti al momento dell'adozione del Piano.

Per documentate ragioni di continuità di utilizzazione degli impianti esistenti o per il miglioramento delle condizioni di lavoro, nel-

l'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano purché le attività interessate siano funzionali al momento dell'adozione del Piano e siano compatibili secondo le norme del P.R.G., sono consentiti interventi di completamento o ampliamento fino a 500 mq. di superficie utile lorda purché rispettino un rapporto massimo di copertura di 1/2 della superficie fondiaria esistente in proprietà; completamento o ampliamento superiore a 500 mq. purché rispettino un rapporto massimo di copertura di 1/3 della superficie **fondiaria** esistente in proprietà .

Per interventi di completamento, ampliamento o ristrutturazione occorrerà garantire la realizzazione degli standards di servizi di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 nella misura del 10% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento.

Art. 36 - Impianti produttivi esistenti in sede impropria (II)

Nelle aree e per gli edifici con insediamenti produttivi, attivi o inattivi compresi in aree improprie, per i quali si rendono opportuni interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti il trasferimento delle attività produttive in aree di riordino di nuovo impianto, il riutilizzo per altre destinazioni d'uso delle aree dismesse, fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, sono ammessi esclusivamente interventi **di manutenzione straordinaria**.

Le operazioni di riutilizzo per nuove destinazioni compatibili con le norme di Piano, sono comunque assoggettate a convenzionamento secondo le modalità fissate dalla convenzione quadro regionale anche nel caso il riutilizzo comporti il semplice cambiamento di destinazione senza

interventi edilizi. **Le nuove destinazioni ammesse sono esclusivamente quelle elencate nelle suddette tabelle di area.**

Le operazioni di riutilizzo sono soggette alle caratteristiche tipologiche e quantitative fissate nelle tabelle allegate.

CAPO IV °

AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Art. 37 - Aree destinate ad uso agricolo (A)

1. Nelle aree destinate ad attività agricola, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

2. La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti singoli o associati:

- a) - imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 56/77;
- b) - proprietari conduttori in economia di cui sia accertata la attività agricola;
- c) - proprietari concedenti;
- d) - affittuari che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

3. Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento **secondo la vigente legislazione** della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, **a cura del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.**

4. E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) - nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) - nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- c) - nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art. 37 della L.R. 15/77.

5. Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione, che verrà rilasciata a titolo oneroso.

6. Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

7. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 3° comma gli interventi previsti dalle lettere c), d), e) dell'art. 9 della L. 10/77.

8. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

- a) - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- b) - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
- c) - terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 per mq.;
- d) - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- e) - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: **mc. 0,001** per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per azienda.

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

10. Le classi di colture in atto e in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce, al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art. 69 della L.R. 56/77, modifica di destinazione d'uso.

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

12. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

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

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali e ambientali.

13. Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse nuove attività estrattive (cave, torbiere e analoghe), **per quelle esistenti è ammesso l'ampliamento, previa l'autorizzazione degli organi tutori.**

14. La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;

- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad 1/3;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani (7 metri) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore a 5 mt. e da altri edifici non meno di 10 mt. salvo accordo tra i confinanti per la costruzione di edifici in aderenza.

15. La costruzione di strutture tecniche aziendali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- non possono superare i 7 mt. di altezza;
- devono distare dalle abitazioni, quando si tratti di stalle o concimaie, almeno 10 mt. , salvo maggiori prescrizione di legge o di regolamento;

per gli allevamenti intensivi, o comunque molesti, le distanze dalle abitazioni (ad eccezione dell'abitazione di servizio) e dalla perimetrazione di aree a destinazione S, R, C, I, non potrà essere inferiore a mt. 100;

- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione (tenuto conto del regime dei venti) e comprendenti la prescrizione di piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale;
- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può superare **1/5, con un massimo di mq 200**;
- la distanza minima dai confini è di 5 mt. e da altri edifici non meno di 10 mt.

La costruzione delle strutture tecniche aziendali è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, dalla quale risulti il vincolo al servizio dell'azienda per almeno venti anni.

16. Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) - sono sempre consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) - le strutture tecniche **prefabbricate o di tipologia non tradizionale** devono mantenere l'originale destinazione d'uso;
- c) - gli edifici a tipologia abitativa rurale possono essere restaurati e ristrutturati, **con possibilità di ampliamento in misura non superiore al 30% della volumetria esistente; mq. 35.00 di superficie utile sono comunque ammessi anche se eccedono la percentuale di cui sopra. Tale ampliamento dovrà prioritariamente tendere al recupero di volumi ex-agricoli eventualmente presenti all'interno del fabbricato principale.**

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;

- d) - **E' consentito il recupero alla residenza di volumi rurali non più utilizzati purché siano chiusi da tre lati e coperti, per una volumetria massima di mc. 500 anche se staccati dal corpo principale. Il**

recupero dei volumi non compresi nei corpi di fabbrica principale è possibile solo se gli stessi presentano caratteristiche statiche, dimensionali e tipologiche adeguate al riuso previsto e comunque nel rispetto delle norme che regolano la distanza tra gli edifici.

- e) - gli interventi di cui **alle lettere c) e d) che precedono** sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto e all'energia elettrica, anche se privati e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;

- f) - sugli edifici a tipologia **tradizionale** abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi interventi volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale **con le prescrizioni di cui alle lettere c) e d) precedenti.**

Per attività agro-turistiche si intendono esclusivamente quelle normate dalla L.R. 31/85.

- g) - E' consentivo edificare bassi fabbricati per ricovero attrezzi agricoli o macchine agricole, con superficie coperta non superiore a:

- mq 80 agli aventi titolo come indicati al punto 2 precedente;
- mq 35 ai non coltivatori

nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti.

L'altezza massima, misurata al colmo, è di m 3,50.

Non sono ammesse costruzioni prefabbricate né in lamiera.

I tetti devono essere al una o due falde, con manto di copertura in tegole in laterizio o coppi.

Non sono ammesse coperture piane.

- h) – Sono ammesse autorimesse interrate dai tre lati di superficie non superiore a mq 35, una per ogni unità abitativa esistente all'entrata in vigore del P.R.G.**

Le coperture devono essere sistemate a verde.

Tali interventi, se compresi nelle porzioni di territorio ricadenti in classe geologica III, sono subordinati a specifica indagine geotecnica e saranno realizzabili solo nelle pertinenze delle residenze rurali.

Art. 38 - Aree agricole di tutela ambientale (T)

Le aree agricole di tutela ambientale sono inedificabili, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla coltivazione e irrigazione dei fondi, salvo quanto previsto per interventi sull'esistente.

In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito la concessione o l'autorizzazione, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di discariche.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile.

bile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Non sono pertanto ammesse le attività estrattive (cave, torbiere e analoghe).

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di tutela agricolo ambientale.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree ad uso agricolo.

Su edifici a prevalente destinazione residenziale esistenti sono ammessi:

a) - interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia **nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti.**

E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione con un massimo di mq. 35.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recupera-

re condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari.

- b) - ampliamento e sopraelevazione di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al **30% di quello residenziale esistente all'atto dell'adozione del Piano**, con un massimo di mc. 200; sono sempre consentiti mq. **35. Tale ampliamento dovrà prioritariamente tendere al recupero di volumi ex-agricoli eventualmente presenti all'interno del fabbricato principale.**

Su edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi

- **interventi di cui alla lettera a), volti al recupero e al riuso del patrimonio edilizio esistente anche con destinazione residenziale agro-turistica, previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale. Gli interventi di cui ai capoversi che precedono sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto e all'energia elettrica, anche se privati, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.**

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi.

Su edifici a prevalente destinazione produttiva: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia.

Su edifici a prevalente destinazione agricola sono ammessi: interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento, ristrutturazione ed inoltre ampliamenti di impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura che non comportino aumento della superficie coperta esistente superiore al 100% .

Tale aumento può essere eseguito anche staccato dal corpo principale nel rispetto delle distanze di legge.

Gli ampliamenti di cui sopra devono comunque rispettare gli indici ed i parametri stabiliti dal P.R.G.C. per le aree destinate ad uso agricolo, continuare le tipologie ed impiegare i materiali degli edifici esistenti, se compatibili con l'ambiente.

Gli ampliamenti predetti sono concessi “una tantum”.

Alpelli e stalle sociali riorganizzati e/o ampliati per iniziativa diretta della C.M.A.C. sono soggetti alla normativa relativa alle aree agricole di cui al relativo articolo.

Per gli alpelli a quota altimetrica superiore a 800 mt. s.l.m. sono consentiti ampliamenti in misura non superiore al 100% dell'esistente purché l'intervento comporti obbligatoriamente il recupero dell'esistente. Detti interventi dovranno rispettare e continuare le tipologie ed impiegare i materiali degli edifici esistenti se compatibili con l'ambiente.

Gli ampliamenti predetti sono concessi “una tantum”.

Sono ammesse autorimesse interrate dai tre lati di superficie non superiore a mq. **35**, una per ogni unità abitativa esistente all'entrata in vigore del P.R.G.C. **Le coperture devono essere sistemate a verde. Tali interventi, se compresi nelle porzioni di territorio ricadenti in**

classe geologica III, sono subordinati a specifica indagine geotecnica e saranno realizzabili solo nelle pertinenze delle residenze rurali.

E' consentito edificare bassi fabbricati per ricovero attrezzi o macchine agricole, con superficie coperta non superiore a **60** mq., e di altezza massima **misurata al colmo** di mt. **3,50** dal terreno sistemato, **per gli aventi titolo, di cui all'art. 37, 2 comma. Non sono ammesse costruzioni prefabbricate né in lamiera. I tetti devono essere ad una o due falde, con manto di copertura in tegole di laterizio o coppi. Non sono ammesse coperture piane.**

Ogni intervento previsto dal presente articolo è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare.

CAPO V °

AREE DESTINATE AD USO COMMERCIALE E DIREZIONALE

Art. 39 - Aree per attività commerciali e direzionali (CD e CDN)

Nelle aree destinate ad attività commerciali e direzionali sono consentiti interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia e ampliamento degli edifici esistenti a destinazione commerciale e il nuovo impianto di attività a destinazione commerciale e direzionale.

I parametri non potranno comunque superare i valori fissati dalle tabelle allegate.

E' ammessa, nel rispetto dei parametri di cui sopra, l'abitazione del titolare dell'azienda o del direttore o del custode fino ad un massimo di mc. 600, semprechè la stessa costituisca un'unica unità immobiliare con l'attività.

Nelle aree per attività commerciali e direzionali di nuovo impianto gli interventi sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo.

CAPO VI °

ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

Art. 40 - Area di tutela espansione (TE)

Le aree di tutela della espansione futura degli insediamenti esistenti e previsti dal P.R.G.C. sono inedificabili a tutti gli effetti.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato di luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Non sono pertanto ammesse le attività estrattive (cave, torbierre e analoghe).

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo, è ammessa

l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di tutela agricolo-ambientale.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree ad uso agricolo.

Art. 41 - Aree di dissesto ad alto rischio (D)

Nelle aree soggette a dissesto o esondabili, che ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenzialmente pericolosi, non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonché l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 17 del R.D. 3267/1923 ed opere di consolidamento.

Ove ricorra il caso, aree di dissesto non indicate dal P.R.G. vengono delimitate con Deliberazione Comunale, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Ai fini della realizzazione di edificazione di abitazioni rurali in aree destinate ad uso agricolo ai sensi del relativo articolo, è ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, inclusi in aree di dissesto.

A tal fine il volume edificabile trasferibile nelle aree ad uso agricolo viene computato, al netto di eventuali volumi esistenti, applicando criteri ed indici stabiliti per le aree ad uso agricolo.

Art. 41 bis - Aree di dissesto (D*)

Sono le porzioni di territorio edificato nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. Parte di questi territori sono stati interessati da movimenti gravitativi durante l'evento del novembre 1994 per i quali sono già stati individuati ed eseguiti gli opportuni interventi di riassetto territoriale.

Tali aree sono inedificabili. Sugli edifici esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A e B. Per gli interventi di ristrutturazione di tipo B saranno ammesse solo se preceduto dalla verifica di stabilità opera-terreno prescritta dalla sezione G del D.M. 11/3/1988. Gli interventi eseguiti dovranno però garantire l'invariabilità del carico antropico. E' quindi esclusa la formazione di nuove unità abitative.

Saranno comunque ammesse ulteriori opere finalizzate alla sistemazione idrogeologica.

Art. 42 - Aree destinate alla viabilità

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previsto.

Art. 43 - Fasce di rispetto

Nelle aree a destinazione agricola e agricola di tutela a protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, il P.R.G. prevede adeguate fasce di rispetto, pari a quelle disposte dal D.M. 1° aprile 1968, n. 1404 che garantiscano la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle altre aree edificabili sono da rispettare distanze minime fra edifici e ciglio delle strade di qualsiasi tipo (anche vicinali o private)

stabilite nelle tabelle allegate, tenendo conto delle situazioni orografiche e di impianto urbanistico e nel rispetto dell'art. 27 della L.R. 56/77.

Vanno altresì rispettati i disposti dell'art. 9 del D.M. 1444/68 con carattere prevalente rispetto alla cartografia di piano.

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, oltre a opere di urbanizzazione e l'installazione a titolo precario di costruzioni di impianti per distribuzione carburanti opportunamente intervallati.

Gli ampliamenti ammessi per zone "A" e "T" su edifici rurali ad uso residenziale esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto, possono essere eseguite sul lato opposto alla sede stradale da salvaguardare.

TABELLA STRADE ED ARRETRAMENTI

art. 43 N.T.A.

TIPI DI STRADE

A) esistenti in aree	CS e RE
B) viabilità secondaria in aree	RC, RN, RNE, IC, II, SP, F, S
C) viabilità principale in aree	RC, RN, RNE, IC, II, SP, F, S
D) viabilità secondaria in aree	IN, IR, SI, CD, CDN, SCD, IA
E) viabilità principale in aree	IN, IR, SI, CD, CDN, SCD, IA
F) viabilità secondaria in aree	A, TE, T
G) viabilità principale in aree	A, TE, T
H) strade private e vicinali esterne alle recinzioni in aree	A, TE, T

distanze e larghezze in metri

TIPO STRADA	A	B	C	D	E	F	G	H
Sede stradale		7,00	10,50	7,00	10,50	(1)	(1)	5,00
Marciapiedi, banchine, piste ciclabili, parcheggi		1,20 ⁽⁴⁾	2,25 ⁽⁴⁾	1,20	2,75	-	-	-

Banchine spartitraffico c	-	-	-	-	-	-	-
Totale	8,40 ⁽⁵⁾	15,00 ⁽⁵⁾)	9,40	16,00	-	-	-
Arretramento recinzioni dall'asse d	4,20 ⁽⁵⁾	7,50 ⁽⁵⁾	4,70	8,00	(2)	(2)	3,00
Arretramenti costruzioni e	9,20 ⁽²⁾	15,00 ⁽²⁾	(3)	(3)	(2)	(2)	15,00

1) esistente

2) **mt. 3,00 dal ciglio stradale (art. 1 R.D. 1740/33)**

3) **dal ciglio stradale mt. 7,50 (art. 9 D.M. 1444/68)**

4) potrà essere eseguito solo da un lato

5) meno la profondità del marciapiede se non prescritto

Le eventuali prescrizioni specifiche contenute nelle tabelle di area prevalgono sulle prescrizioni del presente articolo. Il Sindaco, su parere favorevole della C.I.E., può imporre allineamenti per uniformità alle preesistenze, o accorgimenti atti a favorire la circolazione stradale. Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni del Nuovo Codice della Strada e el relativo Regolamento.

Per le nuove Costruzioni nelle aree RC e RN deve essere verificata una distanza minima dal ciglio di mt. 6,00.

Art. 44 - Aree di rispetto

Il P.R.G. individua le aree di rispetto dei cimiteri, ai sensi dell'art. 338 del T.U. delle leggi Sanitarie n. 1265/34 e successive modificazioni ed integrazioni e dell'art. 27 della L.R. 56/77.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Nelle fasce di rispetto attorno agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno, e le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal PRG, e per eventuali nuovi impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

- per gli impianti di depurazione **fatte salve le disposizioni del DPCM 21.02.1977 G.U. n°48 del 21.02.1977** mt. **100**
- per le pubbliche discariche mt. 100
- per le opere di presa degli acquedotti **fatto salvo il D.P.R. n° 236 del 24.05.1988** mt. **200**

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime della proiezione della linea al suolo:

- mt. 15 per parte per impianti da 50.000 a 132.000 V;
- mt. 20 per parte per impianti da 132.000 a 220.000 V;
- mt. 50 per parte per impianti oltre 220.000 V;

in esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea.

Art. 45 - Fasce di rispetto: norme particolari

Gli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto, di cui agli articoli precedenti, possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al **20%**, **massimo 150 mc.** del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare; **25** mq. di superficie utile di calpestio sono sempre ammissibili.

Nelle fasce di rispetto di cui agli articoli precedenti, possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

Sugli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, di cui agli articoli precedenti, sono ammessi interventi edilizi diretti esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria salvo quanto previsto dal 1° comma del presente articolo.

Art. 46 - Fasce di rispetto delle aree industriali di nuovo impianto

Il P.R.G.C. individua le fasce di rispetto delle aree industriali di nuovo impianto.

In dette fasce non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria, straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici (anche attrezzati), di colture agricole ed arboree industriali.

Art. 47 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Il P.R.G. individua le fasce di rispetto dei corsi d'acqua. **Si applicano comunque i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i.**

In esse è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Sono pure consentite opere di sistemazione idraulica e consolidamento geomorfologico.

Tutti gli interventi di nuova edificazione da realizzare nel territorio comunale dovranno rispettare le seguenti fasce di rispetto dai corsi d'acqua, salvo prescrizioni più restrittive imposte dalla normativa vigente, fissate in:

- m 50 dalla linea di sponda dell'alveo attivo del torrente Gallen-
ca;
- m 20 dalla linea di sponda dell'alveo attivo dei corsi d'acqua
minori.

Art. 48 - Vincolo idrogeologico e aree boscate

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 3267/23, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

In ogni caso **in tutto il territorio comunale** nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

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

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico valgono **le disposizioni specifiche di legge (LR 45/89 e s.m.i.) nonché** i disposti degli art. 30 e 31 della L.R. 56/77.

Art. 49 - Vincoli ai sensi della L. 1089/1939

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge n. 1089/39, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nullaosta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Nelle aree soggette a vincolo ai sensi di legge non sono ammessi interventi che alterino l'integrità fisica dei luoghi, ivi comprese attrezzature fisse per il gioco o lo sport, recinzioni artificiali, ecc., se non necessari alla conservazione dei luoghi ed a consentirne la pubblica utenza, fatta salva la prescritta autorizzazione a norma dell'art. 11 della legge predetta.

Art. 49 bis - Area a vincolo archeologico (TA e TAR)

Nelle aree sottoposte a vincolo archeologico ogni intervento è subordinato al parere favorevole vincolante della competente Sovrintendenza archeologica del Piemonte.

Con D.M. 12.1.1982 i terreni interessati dagli insediamenti di età preistorica e di età longobarda sono dichiarati di interesse archeologico a norma degli artt. 1 e 3 della L. 1/6/1939 n. 1089, e sono quindi sottoposti a tutte le disposizioni contenute nella legge stessa (TA).

A norma dell'art. 21 della L. 1/6/1939 n. 1089 è istituita una zona di rispetto contigua al complesso di cui sopra. In essa non potranno erigersi edifici stabili o temporanei o strutture di qualsiasi tipo e vi deve essere mantenuto l'attuale ambiente naturale (TAR).

Art. 50 - Vincoli ai sensi della L. 1497/1939

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/39 sono sottoposti al preventivo nullaosta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. 616/77.

Art. 50 bis - Area a Riserva naturale speciale - Sacro Monte di Belmonte

L'area è soggetta alla L.R. 4 giugno 1975 n. 43 (in particolare art. 3) e s.m.i. ed alla L.R. istitutiva approvata dal C.R. .

Sull'intero territorio della Riserva naturale speciale del Sacro Monte di Belmonte, oltre al rispetto delle leggi statali e regionali in materia di tutela dell'ambiente, della flora e della fauna, nonché delle leggi sulla caccia e sulla pesca, è fatto divieto di:

- a) aprire e coltivare cave di qualsiasi natura;**
- b) esercitare l'attività venatoria;**
- c) alterare e modificare le condizioni naturali di vita degli animali;**
- d) danneggiare o distruggere i vegetali di ogni specie e tipo;**
- e) asportare rocce o minerali;**
- f) abbattere o comunque danneggiare gli alberi che abbiano particolare valore ambientale, scientifico ed urbanistico che sono definiti ed individuati dal piano di cui all'art. 5, comma 8 della legge istitutiva della Riserva naturale;**
- g) esercitare attività ricreative e sportive con mezzi meccanici fuoristrada;**
- h) costruire nuove strade ed ampliare le esistenti fatte salve quelle previste dai piani di intervento di cui all'art. 5, comma 8 della legge istitutiva della Riserva naturale;**
- i) effettuare interventi di demolizione di edifici esistenti o di costruzione di nuovi edifici o di strutture stabili o temporanee che possano alterare le caratteristiche ambientali dei luoghi.**

Sull'intero territorio della Riserva naturale speciale del Sacro Monte di Belmonte è comunque consentito:

- a) svolgere le normali attività agricole;**
- b) effettuare gli interventi tecnici finalizzati a raggiungere e conservare l'equilibrio faunistico ed ambientale previsti dalla L.R. 8 giugno 1989, n. 36;**
- c) raccogliere i prodotti del sottobosco nei limiti stabiliti dalla L.R. 2 novembre 1982, n. 32;**
- c) effettuare i tagli boschivi nei limiti consentiti e con le procedure stabilite dalla L.R. 4 settembre 1979, n. 57.**

Nella zona di salvaguardia, in quanto area di graduale raccordo tra il regime d'uso e di tutela della Riserva naturale ed il territorio circostante, si applicano le previsioni contenute nei piani di intervento di cui all'articolo 5, comma 8, della L.R. istitutiva della riserva, e quelle contenute negli strumenti urbanistici comunali, oltre ai divieti di cui alle lettere a), b), f), g) e h) del precedente comma 2.

Fino all'approvazione dei piani e degli strumenti urbanistici, nel territorio individuato quale zona di salvaguardia gli interventi di modificazione dello stato attuale dei luoghi sono sottoposti a preventiva autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale.

L'uso del suolo e l'edificabilità devono corrispondere alle finalità di cui all'art. 3 della legge istitutiva e sono definiti dagli strumenti urbanistici e dai piani di intervento.

Le norme relative al mantenimento dell'ambiente naturale sono previste in apposito piano naturalistico redatto ai sensi dell'art. 7 della L.R. 4 settembre 1979, e successive modificazioni.

Art. 51 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

A norma dell'art. 28 L.R. 56/77, non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversino parti del territorio destinato ad uso agricolo ed a tutela.

Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali, da strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabile comunale.

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nullaosta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Sono in ogni caso fatte salve le disposizioni del nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento.

Art. 52 - Edifici esistenti a destinazione d'uso impropria

Sugli edifici esistenti a destinazione d'uso impropria e cioè con destinazione d'uso in contrasto con quella attribuita dal P.R.G. nell'area in cui ricadono sono ammessi i seguenti interventi, ove compatibili con le altre prescrizioni del P.R.G. stesso:

Per tutti gli edifici ricadenti nelle aree a servizio pubblico e di dissesto sono ammissibili solo interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

a) - su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in aree a destinazione non residenziale:

- a.1. -interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia;
- a.2. -ampliamenti e sopraelevazioni di edifici unifamiliari che non comportino aumento del volume **residenziale** esistente superiore al **30%** con un massimo di 200mc.; mq. **35** sono sempre ammissibili. **Tale ampliamento dovrà prioritariamente tendere al recupero di volumi ex-agricoli eventualmente presenti all'interno del fabbricato principale. E' consentito altresì il recupero ad uso accessorio alla residenza di bassi fabbricati e di edifici secondari non più utilizzati per l'attività agricola, con esclusione tassativa del riuso di tettoie e baracche a titolo precario.**

Gli ampliamenti di cui sopra sono concessi “una tantum”.

b) - su edifici, impianti e attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive ricadenti in aree a destinazione agricola:

- b.1. -interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia;
- b.2. -ampliamenti esclusivamente relativi alla parte adibita o da adibire a residenza per la proprietà o per il dirigente, il personale di custodia o i dipendenti incaricati della manutenzione

degli impianti, che, per documentate ragioni tecniche, debbano risiedere in tale zona, in misura tale da non superare mq. 150 di S.U. per ogni unità produttiva, compresi nel predetto limite i mq. esistenti e sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area in proprietà al momento dell'adozione del Piano e le attività interessate siano funzionanti al momento dell'adozione del Piano.

Gli ampliamenti di cui sopra sono concessi “una tantum”.

c) - su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive ricadenti in aree a destinazione residenziale di cui non si prevede il trasferimento:

c.1. -interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di ristrutturazione edilizia;

d) - su edifici, impianti e attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione non agricola:

d.1. -interventi di manutenzione ordinaria;

d.2. -interventi di manutenzione straordinaria, con esclusione delle stalle, se moleste, locali di allevamento bestiame e concimaie;

e) - su alpeggi esistenti:

per gli alpeggi esistenti in aree “F” a quota altimetrica superiore a 800 mt. s.l.m. sono consentiti ampliamenti in misura non superiore al 100% dell'esistente purché l'intervento comporti obbligatoriamente il recupero dell'esistente. Detti interventi dovranno rispettare e continuare le tipologie ed impiegare i materiali degli edifici esistenti se compatibili con l'ambiente.

Gli ampliamenti predetti sono concessi “una tantum”.

Art. 53 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale

Ai sensi **del 5°** comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, in ogni caso il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti industriali, che prevedono più di 200 addetti o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 metri quadrati, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione, in conformità alle direttive del Piano di Sviluppo Regionale del Piano Territoriale.

Il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq. è subordinata al preventivo rilascio della prescritta autorizzazione della Regione ai sensi della L. 426/71.

TITOLO IV °

NORME PARTICOLARI

Art. 54 - Parcheggi privati

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

- a) per uso residenziale: mq. 1,00 di parcheggio ogni **10** mc. di volume V;
- b) per uso terziario: mq. 1,00 di parcheggio per ogni 1 mq. di superficie utile S.U.;
- c) per uso industriale: mq. 5,00 di parcheggio ogni addetto.

Le superfici di cui sopra devono essere reperite all'interno delle costruzioni **oppure nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse.**

Art. 54 bis - Edifici diroccati

Per edifici diroccati o danneggiati e distrutti per calamità e fatti eccezionali comunque non dovuti ad incuria, a dolo o colpa di aventi interessi è ammessa la ricostruzione con riferimento alle caratteristiche stereometriche preesistenti e, in assenza di documentazione, con caratteristiche stereometriche analoghe agli edifici circostanti.

La ricostruzione non è ammessa nelle zone a servizi (S,SI, SCD, SP, ed F), nelle zone vincolate all'inedificabilità e nelle zone di dissesto (D, D*).

Art. 55 - Aree a verde privato

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione, è subordinata alla disponibilità di una quantità **di superficie a verde con piantumazione** di alberi di medio e alto fusto, pari al 25% dell'area libera (area libera = S.F. - S.C.).

Art. 55 bis – Piscine

Nelle aree residenziali (CS, RE, RC, RN) e in quelle destinate ad uso agricolo (A) è ammessa la realizzazione di piscine, aventi capacità massima di mc 80. Per le piscine di capacità superiore a mc 10 occorre che sia dimostrata la reperibilità dell'acqua necessaria da pozzi

privati o fontane; l'acqua necessaria non deve essere attinta dall'acquedotto comunale.

Qualora ricadenti in classe geologica III le piscine in progetto dovranno essere supportate da specifica indagine geotecnica. Sono comunque escluse dalla possibilità di realizzazione di piscine tutte le aree di dissesto (D e D*).

Art. 56 - Recinzioni

In tutto il territorio comunale le recinzioni verso le strade pubbliche e private e gli spazi pubblici o di uso pubblico, devono avere altezza non superiore a mt. 2,00 dei quali potrà non essere “a giorno” soltanto il basamento alto non più di mt. 0,80.

Possono essere rilasciate autorizzazioni in contrasto a quanto sopra prescritto, soltanto in caso di restauro e di completamento di recinzioni esistenti.

Le recinzioni fra proprietà private possono essere anche costruite “non a giorno” con altezza non superiore a mt. 2,00, salvo che nella aree a destinazione residenziale e di tutela agricolo-ambientale.

Art. 57 - Sbancamenti e muri di sostegno

I muri di sostegno delle terre che si innalzino a ridosso di costruzioni non possono distare dalle stesse meno di mt. 5,00.

I muri di sostegno delle terre, in nessun caso potranno avere altezza maggiore di mt. 3,00; qualora occorra eseguirli di maggiore al-

tezza, dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a mt. 2,00.

Art. 58 - Costruzione in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di fabbricazione regolamentare (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento sia imposto in osservanza delle presenti norme) deve provvedere a sistemare opportunamente l'area di arretramento, a non formare frontespizi nudi e sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

Art. 59 - Autorimesse e bassi fabbricati

Bassi fabbricati: sono tali le costruzioni emergenti, dal piano di campagna sistemato, non più di mt. 3 e destinati esclusivamente a magazzino o locali tecnici.

Il P.R.G. nelle tabelle generali determina le aree in cui è fatto divieto di costruire box per auto, autorimesse, bassi fabbricati, ripostigli e simili edifici singoli e/o isolati che, per la loro frammentarietà potrebbero nuocere all'equilibrio ambientale del sito, in cui è consentita la costruzione di rimesse collettive che devono essere oggetto di Piano Esecutivo per unificare iniziative frazionate, e armonizzare volumetricamente, tipologicamente e per caratteristiche dei materiali, tali costruzioni.

Tanto vale sia per le autorimesse fuori terra, per cui valgono i parametri fissati dalle tabelle allegate, che per quelle interrato.

Quanto sopra **per gli aventi titoli, ai sensi dell'art. 37, 2° comma, delle presenti NTA** non si applica nelle aree "A" e "T" per

quanto riguarda le costruzioni per autorimesse interrato da tre lati in quantità non superiore a mq. **35** di superficie, per unità abitativa esistente all'atto dell'entrata in vigore del P.R.G.C.

Le autorimesse interrate possono essere costruite a confine; quelle fuori terra possono pure essere costruite a confine previo accordo col vicino e alla presentazione di un progetto che garantisca la costruzione unitaria delle autorimesse.

Art. 60 - Riferimento ad altre norme

Per quanto riguarda tutte le norme di carattere igienico-edilizio, restano in vigore quelle previste dal vigente Regolamento Igienico Edilizio non in contrasto con le presenti Norme di Attuazione.

TITOLO V °

NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 61 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle norme del P.R.G. unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alle distanze dai con-

fini e dai cigli stradali, alle altezze, al numero dei piani ed alle tipologie edilizie eventualmente prescritti.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso nel caso di aree destinate ad uso agricolo, unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga, di cui ai precedenti commi, sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. 1357/55; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 62 - Norme in contrasto

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici e dal Regolamento Edilizio vigente, che risulti in contrasto con il P.R.G. e le relative norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali vigenti.

Art. 63 - Varianti e revisioni del Piano Regolatore Generale e Intercomunale

Le varianti al Piano sia Comunale che Intercomunale sono soggette ai disposti dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.

Le varianti al P.R.G.I., ove abbiano i contenuti di cui al 3 comma dell'art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i., e riguardino il territorio o il patrimonio edilizio di un solo Comune possono essere formate, adottate e pubblicate dal Comune interessato previa informazione alla Comunità Montana.

La variante è trasmessa alla Comunità Montana che esprime il proprio parere con deliberazione.

Detta deliberazione è trasmessa dal Comune interessato alla Regione, unitamente alla variante adottata, per gli adempimenti di cui al 9° comma dell'art. 15.

Art. 64 - Idoneità geologica all'edificazione nel territorio.

Tutti gli interventi strutturali ed infrastrutturali da realizzare sul territorio comunale, dovranno osservare le prescrizioni e le indicazioni contenute nella Relazione Geologica allegata al P.R.G.

In particolare tutte le aree soggette a dissesti di varia natura inserite nella classe III b sono inedificabili sino alla realizzazione degli interventi di bonifica necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti.

E' prescritta la stretta osservanza di tutte le disposizioni e le cautele di natura tecnica contenute negli elaborati geologici che corredano lo strumento urbanistico, la cui realizzazione dovrà essere verificata, a cura dell'Amministrazione Comunale, durante la fase esecutiva degli interventi.

Art. 65 – Prescrizioni di carattere geologico, idraulico

Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e se-

zione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso.

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

Deve essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso e adeguando quelle insufficienti; in particolare dovranno essere adeguate le criticità idrauliche individuate nella relazione descrittiva degli elaborati cartografici di natura geologica allegati alla variante di P.R.G.C.

Le eventuali opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata.

Nelle zone acclivi e/o poste alla base di ripidi versanti, la realizzazione degli interventi edilizi deve essere preceduta dalla realizzazione di studi geologici di dettaglio comprensivi di verifiche di stabilità del versante e/o verifiche di rotolamento massi; in tali zone inoltre una particolare attenzione deve essere posta nella regimazione delle acque superficiali che vanno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali.

Gli sbancamenti artificiali delle scarpate e i riporti dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii.

Si raccomanda la scrupolosa osservanza del D.M. 11.3.88 “Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l’esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”; tali norme si applicano a tutte le opere pubbliche e private.

Le fasce di rispetto – inedificabili – dall’orlo delle scarpate è di m 20.

INDICE

L'indice è vuoto perché non stai utilizzando gli stili paragrafo selezionati nelle impostazioni del documento.