

REGIONE PIEMONTE – COMPRENSORIO DI BORGOSIESIA
COMUNITA' MONTANA VALSESIA SUBAREA N° 4

COMUNE DI: CRAVAGLIANA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

NORME TECNICHE D'ATTUAZIONE

Modificate ai sensi del comma 12 Art. 15 L.R. 56/77 e s.m.e.i.

DICEMBRE 1994

30-12-2003

PROGETTISTA: COLLABORATORE ARCH. M. PEDROTTI
ARCH. GUIDO MARTINERO – VIA MARCO POLO N. 25 – TORINO – TEL.
011/504261

INDICE

TITOLO I° - NORME GENERALI

Art. 1 – Finalità del Piano Regolatore Generale Comunale	pag. 1
Art. 2 – Efficacia e campo di applicazione	pag. 2
Art. 3 – Definizioni: parametri urbanistici	pag. 2
Art. 4 – Definizioni: parametri edilizi	pag. 6
Art. 5 – Superficie coperta – S.C. -	pag. 6
Art. 6 – Rapporto di copertura- R.C. -	pag. 7
Art. 7 – Superficie utile – S.U. -	pag. 7
Art. 8 – Altezza – H -	pag. 8
Art. 9 – Volume – V -	pag. 9
Art. 10 – Piani fuori terra – P.F.T. -	pag. 10
Art. 11 – Distanza – D -	pag. 10
Art. 12 – Tipologie edilizie	pag. 11
Art. 13 – Principali tipi di intervento urbanistico	pag. 11
Art. 14 – Principali tipi di intervento edilizio	pag. 13

TITOLO II° - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Art. 15 – Modalità di attuazione del P.R.G.C.	pag. 23
Art. 16 – Concessione ed autorizzazione	pag. 25
Art. 17 – Opere soggette a concessione o autorizzazione	pag. 25
Art. 18 – Condizioni per il rilascio di concessione	pag. 29
Art. 19 – Osservanza dei valori parametrici – applicazione degli indici	pag. 29

TITOLO III° - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 20 – Classificazione e individuazione delle aree	pag. 31
---	---------

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)	pag. 32
Art. 22 – Opere di urbanizzazione primaria e indotta	pag. 33
Art. 23 – Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (F)	pag. 33

CAPO II° - AREE DESTINATE A USI RESIDENZIALI

Art. 24 – Aree destinate ad usi residenziali (SA e R)	pag. 33/bis
Art. 25 – Nuclei di valore storico e ambientale (SA)	pag. 35
Art. 26 – Norme particolari per i Nuclei di valore storico e ambientale ...	pag. 40
Art. 27 – Edifici, manufatti, monumenti isolati aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario	pag. 42
*Art. 28 – Ville e parchi di valore storico ambientale (VSA)	pag. 44
Art. 29 – Aree a capacità insediativa esaurita (RE)	pag. 45
Art. 30 – Aree di completamento (RC)	pag. 49
Art. 31 – Aree di nuovo impianto (RN)	pag. 50
Art. 32 – Garages collettivi a servizio della residenza (GC)	pag. 52

CAPO III° - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 33 – Aree destinate ad impianti produttivi (I)	pag. 53
*Art. 34 – Aree artigianali di nuovo impianto (IN)	pag. 54
Art. 35 – Impianti produttivi esistenti confermati (IC)	pag. 54

CAPO IV° - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Art. 36 – Aree destinate ad uso agricolo (A)	pag. 56
Art. 37 – Aree agricole di tutela ambientale (T)	pag. 63

CAPO V° - AREE DESTINATE AD USO SPORTIVO-TURISTICO

Art. 38 – Aree sciabili e agricole (SC + A)	pag. 67
Art. 39 – Aree attrezzate per lo sci (SC a)	pag. 68

CAPO VI° - ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI

Art. 40 – Aree di dissesto (D)	pag. 69
Art. 40 bis – Aree di secondo rischio	pag. 70
Art. 41 – Aree destinate alla viabilità	pag. 70
Art. 42 – Fasce di rispetto	pag. 71
Art. 43 – Aree di rispetto	pag. 74
Art. 44 – Fasce di rispetto: norme particolari	pag. 75
*Art. 45 – Fasce di rispetto delle aree artigianali di nuovo impianto	pag. 76
Art. 46 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 76
Art. 47 – Vincolo idrogeologico e aree boscate	pag. 77
Art. 48 – Vincolo ai sensi della L. 1089/39	pag. 78
Art. 49 – Vincolo ai sensi della L. 1497/39	pag. 78
Art. 50 – Opere in aree attigue a strade provinciali e statali	pag. 79
Art. 51 – Edifici esistenti a destinazione d'uso impropria	pag. 79

TITOLO IV° - NORME PARTICOLARI

Art. 52 – Generali prescrizioni costruttive per il rispetto ambientale	pag. 82
Art. 52 bis – Edifici danneggiati	pag. 85
Art. 53 – Parcheggi privati	pag. 86

Art. 54 – Aree a verde privato	pag. 86
Art. 55 – Recinzioni	pag. 87
Art. 56 – Sbancamenti e muri di sostegno	pag. 87
Art. 57 – Costruzione in arretramento dal filo stradale	pag. 88
Art. 58 – Autorimesse e bassi fabbricati	pag. 88
Art. 59 – Riferimento ad altre norme	pag. 89

TITOLO V° - NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 60 – Deroghe	pag. 90
Art. 61 – Norme in contrasto	pag. 90

* ARTICOLI SOPPRESSI PERCHE' NON D'INTERESSE COMUNALE

N.B. Le integrazioni e le modificazioni sono riportate in *corsivo*

TITOLO I°

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.

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., compreso l'allegato "E" (normativa geologica per l'utilizzo edificativo del territorio").

Le presenti norme costituiscono parte essenziale del PRG, 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 quinquennale.

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.

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 ammesse, 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 fondiarie, 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 ha.

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

Per I.F. si intende il rapporto tra la consistenza edilizia edificato 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.F. -

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) Destinazioni 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 una 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 “prescritta” si intende quella prevalente e quella prioritaria in particolare per le nuove costruzioni; per “ammessa” si intende quella presente nelle costruzioni preesistenti e/o compatibili anche se non prioritaria.

Le destinazioni d'uso sono classificate come segue:

a) Residenziali:

RA – residenze e autorimesse private;

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. 11.6.1971 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.

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 loggie aperte ed i balconi fino ad un aggetto massimo di m. 1,50; i porticati senza sovrastanti costruzioni; 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 od al piano 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-familiare 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. 1,40 dalla quota del marciapiede o del terreno sistemato all'estradosso 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 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 utili 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. 5, 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 formazione, raccordati con il piano del sedime stradale e/o dei marciapiedi o, in assenza, con i terreni limitrofi, con pendenze superiori 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 possano 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 quando l'altezza al filo di gronda dal terreno sistemato sia superiore a mt. 1,40.

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 coperta del seminterrato.

Il numero massimo dei 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 (Df), da confini (Dc), da ciglio stradale (Ds) 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 non computate nella superficie coperta. Salvo accordo tra i confinanti valgono le norme contenute nel Codice Civile per le distanze dai confini. 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 scala 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 tutte le 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 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 modificazioni 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 alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione 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, semprechè 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 alterino 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 all'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, cornici, zoccoletti, infissi, pavimentazioni, vetrine, insegne, iscrizioni, ecc.) purchè 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 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.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria conformi alla normativa urbanistica ed edilizia, è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco, ovvero, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e numero 1497/1939 e successive modificazioni ed integrazioni, è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza *e in 60 giorni per i casi di cui alla lettera c), d), e), f), g) ed h) dell'art. 56 della LR 56/77 e s.m.e.i.* Decorso tali termini il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

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 esso compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costruttivi 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 né siano mantenuto 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 tipologie 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 impianto idrico, di riscaldamento, di ascensori 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 limitata 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 di risanamento conservativo sono soggetti, secondo i disposti della legge n. 94/1982, al rilascio di autorizzazione, secondo le modalità del 5° comma dell'art. 56 della L.R. 56/77, se riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione d'uso in atto.

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, al quale non si applica la disposizione del silenzio-accoglimento, è subordinato al parere vincolante

della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali.

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 o in parte diverso dal precedente.

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

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 20% 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.

In applicazione dell'art. 7 della legge 25.3.1982 n. 94, sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità previste dall'articolo citato.

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 in 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; sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio-accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione; decorsi tali termini il richiedente può dar corso ai lavori, dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

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: 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: 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 incendi, accessibilità per i portatori di handicaps, 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 e di provvedimento relativo con il quale esse sono assentite.

TITOLO II°

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

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

Il Piano viene attuato attraverso:

- a) – Programmi pluriennali;
- 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.

b) – Strumenti urbanistici esecutivi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) – Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della L. 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni ed all'articolo 27 della L. 22.10.1971 n. 865 (Piano per insediamenti produttivi), ed agli art. 38, 39, 40, 42, della L.R. 56/77;

2) – Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni, art. 41 L.R. 56;

3) – Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 5.8.1978 n. 457, art. 41 bis L.R. 56;

4) – Piani esecutivi convenzionati di cui agli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77;

5) – Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

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 ed autorizzazione.

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 od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme di legge.

Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione 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 l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture in atto, e per la manutenzione degli immobili, salvo quella ordinaria.

Art. 17 – Opere soggette a concessione o autorizzazione.

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 l'autorizzazione 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 superiori a 700 mc., purché compatibili con le destinazioni stabilite dal P.R.G.; per l'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, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- g) – apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione 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;
- l) – apertura ed ampliamento di cave e torbiere; sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- m) – costruzioni prefabbricate, ancorchè a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
- n) – costruzioni temporanee e campeggi;
- o) – ogni altra opera e intervento non richiamati ai seguenti commi.

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) – le tinteggiature esterne degli edifici, la formazione e la sostituzione di intonaci e rivestimenti esterni, per immobili ricadenti in zone di recupero urbanistico ed edilizio;
- c) – il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- d) – la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- e) – la sosta continuativa e non di case mobili, di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;

- f) – il collocamento, la modificazione o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli, materiali;
- g) – manutenzione straordinaria degli edifici ivi compresa la realizzazione e integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici nei limiti dell'art. 14;
- h) – restauro e risanamento di edifici residenziali;
- i) – demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;
- l) – opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi.

Non soggette a concessione, né autorizzazione 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 soggetti ad autorizzazione) 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 delibera 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 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 da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo verrà trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge oppure l'Ufficio tecnico comunale su cartografie, con i lotti catastali, aggiornate, riporterà l'area di cui si è utilizzata la cubatura.

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 locale (art. 21 L.R. 56/77)

R : aree destinate ad usi residenziali (*SA, RE, RC, RN*);

GC : aree destinate a garages collettivi;

I : aree destinate ad usi produttivi;

A : aree destinate alle attività agricole;

T : aree agricole di tutela;

SC : aree sciabili;

D : aree di dissesto;

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).

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 all'entità degli insediamenti residenziali, produttivi, direzionali, commerciali e turistici, sulla base dei parametri 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 | |

Per le aree a servizi ricadenti nei nuclei di valore storico ambientale (S.A.) non vigono le norme del precedente comma bensì quelle degli artt. 25 e 26 applicate alle destinazioni prescritte dal presente articolo.

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).

Il Piano Regolatore assicura la dotazione di un'area in progetto per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale commisurata al fabbisogno comunale e sovracomunale di spazi pubblici a servizio del turismo e della collettività.

La realizzazione delle destinazioni previste dal PRG viene attuata con progetti esecutivi di iniziativa comunale con interventi pubblici o privati subordinati alla formazione di un Piano Particolareggiato ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Fino all'entrata in vigore del Piano Particolareggiato non sono ammesse nuove costruzioni, né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione di nuovo impianto.

Sugli edifici è ammessa la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo.

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

Nell'ambito dell'area d'uso pubblico sono ammessi i seguenti casi specifici:

- area attrezzata a pic-nic
- area di sosta occasionale per camper e tende
- aree attrezzate per gioco dei bimbi o per attività sportive per il tempo libero quali ping-pong, bocce, tiro con l'arco ecc....

Nell'area in oggetto è ammessa la costruzione, a corredo delle attività specifiche, di una rete infrastrutturale che riguarda: la viabilità interna, i parcheggi, la rete idrica, la rete fognaria, la distribuzione di energia elettrica per la pubblica illuminazione.

Sono ammesse inoltre costruzioni di servizio alla conduzione dell'area per blocchi di servizi igienici, volumi tecnici per depuratori, serbatoi, cabine elettriche e locali accessori.

E' ammessa la costruzione, nell'ambito del volume consentito, di un alloggio a servizio del custode, con un massimo di mq. 120.

Per l'edificazione si applicano i seguenti parametri:

UF= 0,05 mq/mq

h= mt 4,50

Dovrà essere assicurata, inoltre, una dotazione di aree per parcheggi pubblici nella misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria utilizzata.

CAPO II° - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

Art. 24 – Aree destinate ad usi residenziali (SA e R).

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'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. 51.

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. 27.7.1934 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 RC e RN la distanza dai confini per gli interventi di ampliamento e nuova edificazione sono stabilite 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 2.4.68, ovvero:
- esista frontespizio nudo purché il nuovo intervento avvenga in aderenza.

Nelle aree residenziali di completamento (RC) e in quelle di nuovo impianto (RN) la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml. 10,00 anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate.

Art. 25 – Nuclei di valore storico e ambientale (S.A.).

I nuclei di valore storico e ambientale sono individuati a norma dell'art. 24 della L.R. 56/77.

Nei nuclei di valore storico e ambientale 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 17.8.1942 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.

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.

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

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi:

- le aree libere di elevato valore ambientale devono restare inedificate con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici;
- sono consentiti, oltre a tutti gli interventi consentiti con concessione singola, il recupero delle volumetrie complessive esistenti anche quelle oggetto di cambiamento di destinazione d'uso;
- è consentita la ristrutturazione di tipo B, di cui alla lettera d dell'art. 14, negli edifici di valore ambientale o documentario;

- sono consentiti interventi di demolizione di parti di edifici prive di interesse storico-artistico o documentario e in stato di degrado tale da impedirne il recupero;
- è ammessa la ricostruzione delle parti demolite mantenendo il volume e i profili preesistenti;
- nel rispetto del DM. 2 aprile 1968 n. 1444 e del Codice Civile (salvo accordo scritto fra le parti confinanti) sono ammessi interventi di ampliamento e/o sopraelevazione di entità pari al volume eventualmente demolito, cioè mantenendo nell'area dello strumento esecutivo la cubatura esistente nello stato di fatto e relativo indice territoriale; l'ampliamento o la sopraelevazione deve essere sempre organica alla morfologia ovvero essere sempre concepito come prolungamento delle maniche o riprendere con ampliamento trasversali la sagoma preesistente l'altezza massima del solo ampliamento è quella dell'edificio ampliato; l'altezza massima da rispettare nella sopraelevazione non può essere superiore a quella dell'edificio più basso fra i contigui, se l'edificio è in testata a una cortina edilizia può essere sopraelevato sino a raggiungere l'altezza dell'edificio concomitante.

Le tabelle di area precisano quando lo strumento esecutivo deve essere esteso all'intera area. Negli altri casi deve avere una estensione massima che permetta di intervenire su tutto un complesso unitario e sugli spazi esterni e di contorno che ne costituiscono l'integrazione storico ambientale.

In assenza di strumenti urbanistici esecutivi:

- a) – le aree libere o rese libere sono inedificabili, salvo casi di dimostrata necessità igienica; in tal caso è ammesso l'ampliamento, su edifici privi di valore storico-artistico o documentario, fino a un massimo di mq. 10 la costruzione di un solo servizio igienico;

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 (lettera d) art. 14) per dimostrate esigenze igieniche negli edifici privi di valore storico-artistico o documentario;
- ristrutturazione edilizia di tipo A (lettera d) art. 14), per dimostrate esigenze igieniche, negli edifici di valore *ambientale* o documentario *aventi elementi architettonici e/o decorativi esterni da salvaguardare*.

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 la 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 rivestimenti 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 qu8anto ritenuto necessario dalla C.I.E., dell'intera area di pertinenza dell'edificio.

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 filo 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.

Nel caso di assenza di Piano Esecutivo, le volumetrie complessive, oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali, non possono superare il 20% della volumetria esistente sul lotto.

Art. 26 – Norme particolari per i nuclei di valore storico e ambientale (S.A.).

In assenza di maggiori e più specifiche precisazioni dello strumento urbanistico esecutivo, negli interventi sugli edifici e manufatti interni ai Nuclei di valore storico e ambientale si dovranno utilizzare i seguenti materiali:

- manti di copertura in lastre di pietra (piode), o in coppi color naturale con pendenza non superiore a gradi 27, per edifici appartenenti a nuclei con tradizionale e prevalente manto di copertura, rispettivamente, in lastre di pietra (piode) e in coppi;
- 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 o plastici lisci, colore da determinarsi da parte della C.I.E. o delle Autorità competenti, per gli edifici già prevalentemente intonacati allo stato attuale;
- mantenimento dei parametri esterni esistenti in pietra a faccia a vista; sigillatura dei giunti;
- per murature esterne in pietra a faccia a vista, parzialmente dirute, per murature esterne di nuova edificazione, per camini, è ammessa oltre alla pietra con blocchi a vista, la muratura ordinaria con rivestimento esterno in intonaco di cemento, fratazzato a superficie rustica e senza tinteggiatura e rivestimento;
- 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 squadrate, tutti di altezza pari a quella della zoccolatura;

- 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 realizzati ed in particolare di quelli individuati dal P.R.G.C. come di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario.

Gli elementi architettonici esistenti, visibili dall'esterno, (elementi strutturali, *murature a telai lignei portanti; capriate di testata*, logge, ringhiere, sporti, *balconi e balconate*, tamponamenti, decorazioni, in legno; colonne e colonnine, architravi, *bifore*, lastre di pietra e paramenti di muratura di pietra faccia a vista, *tetto in lastre di pietra "piode" ed eventuali paraneve in pietra*; aperture ad arco) caratterizzanti le tipologie tradizionali o lo specifico edificio oggetto d'intervento dovranno essere *lasciati in vista*, mantenuti, restaurati o ripristinati; lo stesso dicasi per graffiti, affreschi, *cantionali dipinti, cornici di coronamento e cornici di aperture affrescate*, e altre decorazioni esterne caratterizzanti l'edificio.

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.

Le istanze di autorizzazione o concessione in tali aree dovranno essere documentate da rilievo quotato dello stato di fatto in scala non inferiore a 1:100, contenete anche le destinazioni d'uso in atto, da documentazione fotografica dell'insieme e dei particolari significativi, da disegno di progetto esecutivo e da sintetica relazione indicante le operazioni che si intendono eseguire ed i materiali e particolari costruttivi di progetto.

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 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.

Le operazioni di manutenzione straordinaria per rimuovere e sostituire parti strutturali degli edifici che 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.

Gli edifici non compresi negli elenchi di cui alla L. 1497/39 e L. 1089/39 ma individuati dal P.R.G. come edifici, manufatti, monumenti, di valore ambientale o documentario *aventi elementi architettonici e/o decorativi esterni di pregio da salvaguardare* sono soggetti anche alla ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle prescrizioni dell'articolo precedente, *in particolare al 4° comma a riguardo dei materiali, elementi architettonici esistenti e decorazioni e nel rispetto del penultimo comma dell'art. 25 a riguardo di chiusura di porticato o loggia; ovvero:*

- *gli elementi architettonici esistenti, visibili dall'esterno, (elementi strutturali, murature a telai lignei portanti, capriate di testata, logge, ringhiere, sporti, balconi, balconate, tamponamenti, decorazioni, in legno; colonne e colonnine, architravi, bifore, lastre in pietra e paramenti di muratura di pietra faccia a vista, tetti in lastre di pietra "piode" ed eventuali paraneve in pietra; aperture ad arco) caratterizzanti le tipologie tradizionali o lo specifico edificio oggetto d'intervento dovranno essere lasciati in vista, mantenuti, restaurati o ripristinati; lo stesso dicasi per graffiti, affreschi, cantonali dipinti, cornici di coronamento e cornici di aperture affrescate e altre decorazioni esterne, caratterizzanti l'edificio;*
- *per il recupero delle partii aperte coperte dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio, 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 filo 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.*

Quando codesti edifici sono nei Nuclei di valore storico e ambientale (S.A.) la ristrutturazione edilizia di tipo B (lettera "d" art. 14) è consentita solo in attuazione di strumento urbanistico esecutivo.

Per gli interventi di cui sopra occorre il parere favorevole della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni ambientali (di cui all'art. 91 bis della L.R. 56/77), da presentare a corredo dell'istanza.

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 – Ville e parchi di valore storico ambientale (V.S.A.).

Art. 29 – 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 Piano di Ricupero 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.

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 che non comportino aumento delle superfici utili, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) – ampliamenti, sopraelevazioni, volumi tecnici, una tantum, per dimostrate esigenze tecniche ed igieniche, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% per un massimo di 100 mc. per ogni unità abitativa; 25 mq. lordi sono ammissibili anche se superano tale percentuale, sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri.

L'ampliamento o la sopraelevazione deve essere sempre organica alla morfologia originaria ovvero essere sempre concepito come prolungamento delle maniche o riprendere con ampliamenti trasversali la sagoma esistente; l'altezza massima del solo ampliamento, in deroga al parametro edilizio della tabella di area, è quella dell'edificio ampliato.

L'ampliamento o la sopraelevazione ammesso deve rispettare gli allineamenti preesistenti. *Nei casi di sopraelevazione*, ove la distanza minima tra pareti finestrate antistanti sia inferiore a m. 10 o all'altezza del fabbricato più alto è necessario l'assenso scritto del confinante. *Nei casi di ampliamento è prescritta la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.*

L'apertura di una nuova vista su un lato di edificio che ne è privo deve rispettare la distanza di mt. 10 dalla parete dell'edificio antistante prescritta dal D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

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. 14; 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) – variazione di destinazione d'uso che non comportino modifiche della 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 dalle falde del tetto del corpo principale dell'edificio;
 - qualora l'intervento avvenga su corpo di fabbrica staccato dall'edificio principale, nel caso di assenza di piano esecutivo, le volumetrie complessive, oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali, non possono superare il 20% della volumetria totale esistente sul lotto; la concessione viene rilasciata "una tantum", ed è subordinata alla sottoscrizione di un atto di impegno unilaterale di mantenimento a locale accessorio all'abitazione originaria del richiedente,

da trascriversi sui registri immobiliari a cura dell'Amministrazione ed a spese del richiedente stesso;

- h) – negli edifici esistenti nel caso in cui la parte aperta sia costituita da porticato o loggia, la chiusura per il ricupero 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, eventualmente scorrevole;
- nel caso di assenza di piano esecutivo le volumetrie complessive, oggetto di cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali, non possono superare il 20% della volumetria residenziale esistente sul lotto; la concessione viene rilasciata “una tantum”.
2. In presenza di strumento urbanistico esecutivo i volumi e le aree divenute libere in seguito alla cessazione o al trasferimento di attività agricole ed alla demolizione di edifici esistenti sono recuperabili o edificabili per usi residenziali nei limiti di I.T. ed I.F. inferiori o pari all'esistente complessivo.
3. *In ogni caso per gli edifici, individuati cartograficamente all'interno dell'area RE, di interesse storico-artistico e quelli di valore ambientale o documentario aventi elementi architettonici e/o decorativi esterni di pregio da salvaguardare, vanno rispettate le relative prescrizioni dell'art. 27 delle presenti N.T.A.*

Art. 30 – Aree di completamento.

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.

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

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

a) – interventi su 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, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente;
 - ampliamenti nel rispetto di parametri di area.
- b) – 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 quantitativi degli interventi ammessi sono fissate nelle allegate tabelle.

Art. 31 – 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 possa 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 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 sono fissate nelle tabelle allegate.

Art. 32 – Garages collettivi a servizio della residenza (G.C.).

Onde consentire la costruzione di rimessa a servizio della residenza, anche per recuperare i fabbisogni arretrati ed evitare la compromissione di un ambiente caratterizzato, sono state individuate, in prossimità o in vicinanza delle zone residenziali, aree in cui è possibile costruire garages collettivi, che devono essere oggetto di Piano esecutivo convenzionato esteso a tutta l'area (di cui all'art. 43 L.R. 56/77) per unificare iniziative frazionate e armonizzare volumetricamente, tipologicamente e per caratteristiche di materiali tali costruzioni.

L'altezza massima degli edifici sarà di mt. 3,00. Quella interna media sarà inferiore a m 2,70.

E' possibile occupare qualsiasi parte del lotto e costruire a confine, salvo i diritti di terzi e salvo il vincolo di arretramento dalla sede stradale indicato sulle planimetrie di Piano.

Non si fa riferimento ad indici di cubatura.

Le autorimesse fuori terra sono consentite, solo quando è dimostrata l'impossibilità per la conformazione dei luoghi, di realizzarle interrato; le loro coperture, se piane, quando non sono sistemate a terrazzo praticabile, devono avere un manto erboso.

CAPO III° - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI.

Art. 33 – 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, è stabilita nel 10% della superficie destinata ai nuovi insediamenti ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77.

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.

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. 34 – Aree artigianali di nuovo impianto (IN).

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, nell'ambito delle aree in proprietà al momento dell'adozione del Piano purché le attività interessate siano funzionanti 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 $\frac{1}{2}$ della superficie fondiaria esistente in proprietà; completamento o ampliamento superiore a 500 mq. purché rispettino un rapporto massimo di copertura di $\frac{1}{3}$ della superficie fondiaria esistente in proprietà. Per gli interventi *di completamento, ampliamento o ristrutturazione* ammessi occorrerà garantire la realizzazione degli standards di servizi di cui all'art. 21 (punto 2) della L.R. 56/77 *nella misura del 10% della superficie fondiaria oggetto dell'intervento.*

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza, salvo quelle per la proprietà o 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.

CAPO IV° - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO.

Art. 36 – Aree destinate ad uso agricolo (A).

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.

La concessione all'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione o l'ampliamento degli edifici a residenza rurale esistenti, con l'utilizzo delle densità fondiari di cui all' 8° comma del presente articolo, può essere ottenuta ai sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77 esclusivamente dai seguenti soggetti singoli o associati:

- a) dagli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982 n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) dai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricolo di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) dagli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1968 n. 63 e successive modificazioni ed integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi ne abbia titolo.

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:

- a) il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
- c) il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77.

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

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso:

- a) – nei casi di morte o invalidità del concessionario;
- b) – nei casi di abbandono dell'attività agricola, imposto da motivi di forza maggiore, accertati dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978 n. 63 e successive modificazioni e integrazioni;
- 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.

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

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 nell'ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

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.

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.

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.

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.

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.

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

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli apprezzamenti 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, che sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive (cave, torbiere e analoghe).

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.

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 prescrizioni 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, 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 1/3;
- 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, di volta in volta approvata dal Consiglio Comunale, dalla quale risulti il vincolo al servizio dell'azienda per almeno venti anni.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) – sono sempre consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) – le strutture tecniche isolate o non congiunte con un fabbricato originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;
- c) sono sempre consentiti il restauro, il risanamento conservativo e la ristrutturazione degli edifici di residenza rurale.

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 25 mq, anche qualora vengano superati gli indici di densità fondiaria.

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 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, e nel rispetto del successivo art. 52.

- d) – gli interventi di cui alla lettera che precede 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 richiedere la modifica di tali accessi;

- e) – sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), 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.
- f) – è sempre consentito edificare bassi fabbricati per ricovero attrezzi o macchine agricole, con superficie coperta non superiore ai 20 mq. e di altezza massima di mt. 2,20 dal terreno sistemato, anche ai non aventi titolo, purché proprietari del fondo e purché questo sia utilizzato a fini agricoli, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti.

Art. 37 – 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, 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'edilizia, 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; nella ristrutturazione dell'edificio 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 residenziale;
- b) – ampliamenti e sopraelevazioni di edifici uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% con un massimo di 200 mc., sono sempre consentiti mq. 25.

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

Su edifici a prevalente destinazione agricola: 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 50%.

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

Gli ampliamenti di cui sopra devono essere 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 interventi di ristrutturazione e di ampliamenti, che precedono, sono ammessi a condizione che esistono o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti idrici ed elettrici 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 Igienico Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi.

Gli ampliamenti predetti sono concessi "una tantum".

Alpeggi e stalle sociali riorganizzati e/o ampliati per iniziativa diretta delle Pubbliche Amministrazioni sono soggetti alla normativa relativa alle aree agricole di cui al relativo articolo.

Per gli alpeggi a quota altimetrica superiore a 1.000 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 20 mq. una per ogni unità abitativa esistente all'entrata in vigore del P.R.G.C.

E' sempre consentito edificare basso fabbricati per ricovero attrezzi o macchine agricole, con superficie coperta non superiore ai 20 mq., e di altezza massima di mt. 2,20 dal terreno sistemato, anche ai non aventi titolo, purché proprietari del fondo e purché questo sia utilizzato a fini agricoli, nel rispetto delle distanze dai confini e dai fabbricati esistenti.

Ogni intervento previsto dal presente articolo è subordinato al rispetto del successivo art. 52 e delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutate dalla Commissione Igienico Edilizia e da queste prescritte anche in relazione ai materiali da usare.

CAPO V° - AREE DESTINATE AD USO SPORTIVO-TURISTICO.

Art. 38 – Area sciabile (SC).

Il P.R.G. individua *l'area destinata* all'attività sportiva e turistica connessa all'esercizio degli sport invernali *comprensiva delle* fasce di rispetto della profondità di m. 50 dal confine delle aree asservite dei sistemi di piste sciistiche, degli impianti di risalita e delle attrezzature complementari (ai sensi dell'art. 27 8° comma della L.R. 56/77) anche quando non indicate in cartografia.

L'area in territorio di Cravagliana costituisce parte marginale, in quota, dell'area sciabile di Cervatto e interessa aree classificate D (art. 40 aree di dissesto) e come tali inedificabili.

Per le piste sciabili, aperte alla circolazione del pubblico degli sciatori, devono essere osservate le seguenti disposizioni:

- le aree su cui insistono, le aree destinate a scarpata laterale delle medesime e le aree circostanti utilizzate durante i lavori di esecuzione e di manutenzione, debbono essere trattate con accorgimenti tecnici tali da permettere durante l'estate il corretto inserimento del paesaggio circostante, nonché il perfetto inerbamento ed il corretto smaltimento delle acque di dilavamento superficiali;
- di regola, il tracciato della pista deve essere tale da non richiedere alcuna opera artificiale come muri, reti o cassoni di contenimento e simili;
- la pista non deve avere attraversamenti a livello con strade carrozzabili aperte al traffico invernale né con tracciati utilizzabili da sciovie;

- nelle aree interessate a piste di sci è fatto divieto di interporre ostacoli di qualsiasi natura o di compiere attività che rechino intralcio all'espletamento degli sports invernali.

* Art. 39 – Aree attrezzate per lo sci (SCa)

CAPO VI° - ALTRE DESTINAZIONI D'USO E VINCOLI.

Art. 40 – Aree di dissesto (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 *salvo la manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambiamenti di destinazione d'uso*; non è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

Queste ultime sono ammissibili, previa specifica indagine geologica che interessi non solamente l'area dell'intervento ma anche le zone circostanti, quando non altrimenti realizzabili (quali ponti o strade) con esecuzione di interventi di sistemazione idrogeologica e di protezione dei manufatti.

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. 40 bis – Aree di secondo rischio.

Nelle aree di secondo rischio evidenziate con le lettere “C” e “B” nell’allegato tecnico “Normativa geologica per l’utilizzo edificativo del territorio” allegato E del dicembre 1983, nuove costruzioni e il ripristino delle esistenti potranno essere subordinati, su parere conforme della C.I.E., alla presentazione di specifica favorevole relazione idrogeologica (ai sensi del D.M. n. 6 del 21.1.1981 e secondo la normativa geologica e le indicazioni generali contenute nell’allegato tecnico citato) che indichi gli interventi di risanamento.

Art. 41 – 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 alberature ove previsto.

La costruzione di piste al servizio di attività agro-silvo-pastorali è consentita anche qualora non siano indicate nelle tavole di P.R.G.

Art. 42 – 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. oltre al rispetto del R.D. 2.12.1933 n. 1740, 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, oltre che sul rispetto dell’art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444.

Nelle aree a destinazione agricola (A) e di tutela ambientale (T) a protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, il PRG prevede adeguate fasce di rispetto, pari a quelle disposte dal D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 e dal DPR 16.12.1992 n. 495 e alle modifiche apportate dal DPR 26.4.1993 n. 147, che garantiscano la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Quanto non specificamente individuato in planimetria rimanda al Decreto 30.4.1992 n. 285 (Nuovo Codice della Strada), al suo Regolamento DPR 16.12.1992 n. 495 e alle modifiche apportate dal DPR 26.4.1993 n. 147, al D.M. 1404/68 art. 2 e 4 e al DM 1444/68, art. 9, e alle definizioni di sezione e ciglio stradali in essi contenute. Nelle aree di espansione degli abitati (RN, RC, S) la distanza degli edifici dal ciglio delle strade di tipo C (DPR n. 147/93) è di m. 10 (anche art. 27, 2° comma L.R. 56/77).

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 sistemazioni 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. 42 N.T.A.

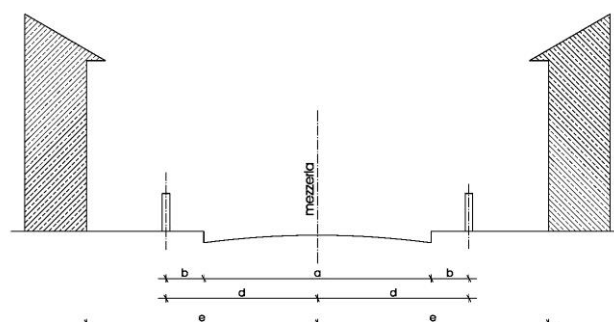
TIPI DI STRADE

- A) esistenti in aree SA, RE
- B) viabilità principale in aree RC, RN,S
- C) viabilità secondaria in aree RC, RN, S
- D) viabilità in aree IC
- E) piste agro-silvo-pastorali in aree A, T, SC
- F) viabilità principale in aree A, T
- G) viabilità secondaria in aree A, T
- H) strade private e vicinali esterne alle recinzioni in aree A, T, SC

distanze e larghezza in metri

TIPO STRADA		A	B	C	D	E	F	G	H
Sede stradale	a	esistente salvo diversa indicazione del P.R.G.	7.00	5.00	7.00	3.50	(1)	(1)	5,00
Marciapiedi, banchine, piste ciclabili, parcheggi	b		(4) 1.20	(4) 1.20	1.20				
	c								
Totale			(5) 9.40	(5) 7.40	9.40				
Arretramento recinzioni dall'asse	d		(5) 4.70	(5) 3.70	4.70	3.70	3+ 1/2 esist.	3+ 1/2 esist.	3.00
Arretramento costruzioni dall'asse			(6) 10.70	9.70	(3)	7.75	(2)	(2)	9.70

- 1) esistente
- 2) stabilite da D.M. 1404 dell'1.04.1968
- 3) allineamento fisso a 7.50 dall'asse ovvero libero purchè a distanza maggiore di 10.70
- 4) potrà essere eseguito solo da un lato
- 5) meno la profondità del marciapiede se non prescritto
- 6) per la sola strada provinciale di fondo valle m. 10 + 1/2 sezione esistente (strada C del D.P.R. n. 147/93)



Art. 43 – 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 mt. 50
- per le pubbliche discariche mt. 100
- per le opere di presa degli acquedotti mt. 100 a monte e 50 a valle.

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 a 220.000 V;

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

Nei confronti di funi permanenti per il trasporto di legname ed altri materiali è stabilita una fascia di rispetto minima di mt. 5 per parte della proiezione della linea al suolo.

Art. 44 – 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% 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 primo comma del presente articolo.

* Art. 45 – Fasce di rispetto delle aree industriali di nuovo impianto.

Art. 46 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Il P.R.G. individua le fasce di rispetto dei corsi d'acqua *della profondità di m. 15 ai sensi dell'art. 29 della LR 56/77 e s.m.e.i.; lungo il Torrente Mastallone a tali aree si sovrappongono, ad aumentarne la profondità, vincoli idrogeologici derivanti dall'allegato E del dicembre 1983 "Normativa geologica ..."*

In esse è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni 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.

Sono consentite opere di collegamento che attraversino i corsi d'acqua con esecuzione di interventi di sistemazione e di protezione dei manufatti.

Per altre opere di interesse pubblico si applica l'art. 31 della L.R. 56/77.

Il P.R.G., nella tavola di progetto n. 9 in scala 1:10.000 indica, ai sensi dell'art. 1 della L. 431/1985, la fascia di m. 150 lungo le sponde delle acque pubbliche sottoposta alle disposizioni della citata legge.

Art. 47 – Vincolo idrogeologico e aree boscate.

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. n. 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 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 i disposti degli artt. 30 e 31 della L.R. 56/77.

Art. 48 – Vincolo 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 nulla-osta 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 e 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 – 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 nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. 616/77.

Art. 50 – 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 di 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 all'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla-osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Art. 51 – 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 da P.R.G. nell'area in cui ricadono sono ammessi i seguenti interventi, ove compatibili con le altre prescrizioni del P.R.G. stesso:

a) – sugli 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 uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% con un massimo di 200 mc.; mq. 25 sono sempre ammissibili.

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 comportare un aumento del volume esistente superiore al 20% con un massimo di 200 mc; mq 25 sono sempre ammissibili.

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 1.000 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”.

TITOLO IV°

NORME PARTICOLARI

Art. 52 – Generali prescrizioni costruttive per il rispetto ambientale.

Nelle aree destinate a servizi, ad usi residenziali, agricoli, sportivo-turistico (di cui ai capi I°, II°, IV°, V°), fatte salve le norme particolari ammesse e prescritte dalle presenti N.T.A. e le norme del Codice Civile, gli interventi ammessi e consentiti dal P.R.G. in ciascuna area devono essere atti ad eliminare elementi deturpanti ed a migliorare la qualità del prodotto edilizio e dell'ambiente e, in via generale, e in assenza di ulteriori approfondimenti di strumento urbanistico esecutivo, sono soggetti alle prescrizioni del presente articolo.

Vanno tutelate e protette le alberature di pregio e quegli elementi di interesse quali via crucis, cappelle, edicole, fontane, lavatoi, abbeveratoi, lastricati, meridiane, affreschi, dipinti e decorazioni murarie, panche in pietra, gazebi, giardini, orti, ecc. che costituiscono testimonianza e arredi irripetibili di un ambiente di originale cultura tradizionale.

I tetti, nel rispetto di quelli tradizionali, devono essere a falde convergenti nel colmo. I materiali di copertura dei tetti devono essere quelli presenti nei tetti tradizionali e altri che, a parere dell'Amministrazione, si accordano con i caratteri tradizionali dell'ambiente senza nuocere all'equilibrio del paesaggio, da scegliersi fra i seguenti:

- per aree a prevalenti coperture in coppi, oltre ai coppi color naturale, tegole in cemento di colore dei coppi, tegole portoghesi e marsigliesi;

- per aree a prevalenti o tradizionali coperture in lastre di pietra (piode), oltre alle lastre di pietra, tradizionali e simili, lastre di ardesia, lastre piane di cemento amianto, lastre bituminose e tegole in cemento entrambe di colore simile a quello delle piode.

I muri di prospetto, quando non sono in blocchi di pietra a vista, con sola sigillatura dei giunti, e in blocchi cavi di conglomerato cementizio impermeabilizzato, devono avere intonaci e tinteggiature scelti con riferimento a quelli storicamente usati in loco e cioè: intonaco fratazzato, intonaco civile, tinteggiatura a calce, a tempera e comunque idropitture a colori consoni a quelli degli edifici di carattere storico ambientale e al paesaggio.

Non sono ammesse murature esterne con mattoni faccia a vista.

Non sono ammessi serramenti esterni in alluminio anodizzato.

Sono ammessi bordi o decorazioni in laterizio o pietra, in graniglia e marmo, purché non lucidati, sia alle aperture che all'edificio in genere.

La struttura a vista degli abbaini deve riprendere quella delle tipologie strutturali degli edifici tradizionali.

L'eventuale zoccolatura degli edifici deve essere in pietra a spacco o alla martellina, squadrata, di altezza pari a quella della zoccolatura.

Gli interventi sugli edifici esistenti, per le parti verso via o comunque visibili da spazi pubblici formanti, in complesso, un solo corpo architettonico, devono rispondere ad unità di insieme sia nell'architettura che nelle tinteggiature, anche quando trattasi di proprietà condominiali o simili.

Inoltre, salvo che si tratti di interventi su edifici recenti, la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento, la sopraelevazione, devono rispondere alle seguenti indicazioni:

- nell'ambito del recupero alla destinazione d'uso abitativa di volumi altrimenti destinati e nelle opere di completamento di tali volumi, per la realizzazione dei tamponamenti e delle aperture, si devono osservare i caratteri architettonici degli edifici di antica formazione;
- è ammessa l'installazione di collegamenti verticali a giorno purché di minimo ingombro visivo e/o con materiali e tipologie ritenuti compatibili con il contesto architettonico ed ambientale;
- l'ampliamento e/o la sopraelevazione di edificio inserito in una cortina edilizia:
 - . quando l'edificio è, anche solo in parte, di altezza inferiore agli edifici adiacenti, non può superare l'altezza dell'edificio più basso tra di essi; se mancante di servizi e/o collegamenti verticali efficienti è ammesso l'ampliamento trasversale purché riguardante i prospetti meno significativi e nel rispetto di logge, ballatoi, balconate;
 - . quando l'edificio è in testata alla cortina edilizia può essere sopraelevato sino a raggiungere l'altezza dell'edificio concomitante e può essere prolungato.

Nel rispetto del Codice Civile, le distanze minime di nuovi fabbricati dai confini (Dc) e da altri edifici (Df) devono essere quelle prescritte nelle tabelle di area, salvo accordo scritto fra le parti confinanti per la costruzione di edifici in aderenza, da notificare al Sindaco che vi si può, motivatamente, opporre.

Art. 52 bis – Edifici danneggiati.

Per edifici danneggiati, diroccati o distrutti per calamità e fatti eccezionali comunque non dovuti a dolo o colpa di aventi interessi, e per quelli individuati come diroccati o semidiroccati nella tav. 5 di P.R.G.C., è ammessa la ricostruzione, nel rispetto del precedente articolo, delle caratteristiche architettoniche ambientali e delle norme vigenti per gli edifici esistenti nell'area di P.R.G.C. in cui sono ubicati, da effettuarsi 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, F), nelle zone vincolate all'inedificabilità e nelle zone di dissesto (D).

Art. 53 – 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 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 o in aree in fregio alla viabilità ed all'esterno delle recinzioni.

Art. 54 – Aree a verde privato.

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

Art. 55 – 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 descritto, 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 nelle aree a destinazione residenziale e di tutela agricolo-ambientale.

Art. 56 – 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 altezza, dovranno essere spezzati in gradoni di larghezza non inferiore a mt. 2,00.

Art. 57 – Costruzioni 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. 58 – Autorimesse e bassi fabbricati.

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, e 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 interrato che per quelle fuori terra, per cui valgono i parametri fissati dalle tabelle allegate con la precisazione che l'altezza interna utile massima, in caso di copertura piana, e quella media, in caso di copertura a falde, sarà a mt. 2,70.

Quanto sopra 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 20 di superficie, per unità abitativa esistente all'atto dell'entrata in vigore del P.R.G.C.

Le autorimesse interrato 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 in aderenza.

Le autorimesse fuori terra sono consentite solo quando è dimostrata l'impossibilità, per la conformazione dei luoghi, di realizzarle interrato; le loro coperture, se piane, quando non sono sistemate a terrazzo praticabile, devono avere un manto erboso.

Bassi fabbricati sono: le costruzioni destinate esclusivamente a magazzino o locali tecnici emergenti dal piano di campagna sistemato con altezza non superiore ai mt. 3 e di altezza interna utile massima, in caso di copertura piana, e media, in caso di copertura a falde, inferiore a mt. 2,70.

Art. 59 – 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. 60 – Deroghe.

Sono ammesse deroghe alle norme del P.R.G. unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alle distanze dai confini 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 al Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 61 – Norme in contrasto.

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici e dal Regolamento Edilizio vigenti, che risulti in contrasto con il PRG 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.

N.T.A.

TABELLE DI AREA

Legenda

A = nei limiti previsti dall'art. 25

B = nei limiti previsti dall'art. 29

C = solo in presenza di piano esecutivo

D = solo in presenza di piano esecutivo esteso all'intera area

E = esteso all'intera area