

REGIONE PIEMONTE  
PROVINCIA DI BIELLA  
COMUNE DI TAVIGLIANO

**PIANO REGOLATORE  
GENERALE COMUNALE**

**NORME DI ATTUAZIONE**

Progetto preliminare: delibera del C.C n. 1 del 28.02.2000  
Progetto definitivo: delibera C.C. n. 6 del 17.03.2001 e  
n. 9 del 11.04.2002

Documento integrato con le controdeduzioni alle osservazioni  
della C.T.U. con delibera del C.C. n. 15 del 06.06.2003

Approvazione con integrazioni e modifiche: D.G.R. n. 12 – 11922 del 21.06.2004

*Coordinato con correzione di errore materiale approvata con Del. C.C. n. 03 del 27/01/2006*

## **SOMMARIO**

<b>SOMMARIO</b>	<b>2</b>
<b>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>5</b>
<b>CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO</b>	<b>5</b>
Art 1.1.0 Finalità	5
Art 1.1.1 Applicazione ed arco temporale di validità del Piano	5
Art 1.1.2 Collegamento con i livelli di pianificazione territoriale	5
Art 1.1.3. Trasformazione urbanistica ed edilizia	5
Art 1.1.4. Tutela generale dell’ambiente	6
Art 1.1.5. Elaborati costituenti il Piano	6
Art 1.1.6. Funzione degli elaborati di piano e delle norme	7
<b>CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI</b>	<b>7</b>
Art 1.2.1. Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo	7
Art 1.2.2. Definizioni	7
<b>TITOLO II CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</b>	<b>8</b>
Art 2.0.1. Generalità	8
<b>CAPO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INSEDIAMENTO DI CARATTERE EDILIZIO</b>	<b>9</b>
Art 2.1.1. Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	9
Art 2.1.2. Manutenzione ordinaria (MO)	10
Art 2.1.3. Manutenzione straordinaria (MS)	10
Art 2.1.4. Restauro e risanamento conservativo (RC)	11
Art 2.1.5. Ristrutturazione edilizia (RE)	13
Art 2.1.6. Demolizione senza ricostruzione (DS)	14
Art 2.1.7. Demolizione con ricostruzione (DR)	15
Art 2.1.8. Interventi di nuova edificazione	15
Art 2.1.9. Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCR)	16
Art 2.1.10. Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva – terziaria – agricola	16
Art 2.1.11. Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA)	17
Art 2.1.12. Recupero ai fini abitativi dei sottotetti	18
<b>CAPO 2° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO</b>	<b>18</b>
Art 2.2.1. Ristrutturazione urbanistica (RU)	18
Art 2.2.2. Completamento urbanistico (CU)	18
Art 2.2.3. Nuovo impianto (NI)	19
<b>CAPO 3° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D’USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL’AMBIENTE E DEL PAESAGGIO</b>	<b>19</b>
Art 2.3.1. Modifica di destinazione d’uso degli edifici	19
Art 2.3.2. Modifica di destinazione d’uso del suolo	20
Art 2.3.3. Sistemazione del suolo e del luogo	20
Art 2.3.4. Coltivazione di cave	20
Art 2.3.5. Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell’assetto ambientale	20
<b>TITOLO III CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO</b>	<b>21</b>
Art 3.0.1. Generalità	21

<b>CAPO 1° - USI PUBBLICI</b>	<b>21</b>
Art 3.1.1. Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)	21
Art 3.1.2. Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale	22
Art 3.1.3. Aree per impianti urbani	23
Art 3.1.4. Aree per la viabilità	23
Art 3.1.5. Definizione e classificazione delle strade	24
<b>CAPO 2° - USI RESIDENZIALI</b>	<b>28</b>
Art 3.2.1. Nuclei di antica formazione (NAF)	28
Art 3.2.2. Aree edificate (AER)	30
Art 3.2.3. Aree di completamento (AC)	32
Art 3.2.4. Aree di espansione (AE)	33
<b>CAPO 3° - USI PRODUTTIVI</b>	<b>34</b>
Art 3.3.1. Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC)	34
Art 3.3.2. Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)	35
<b>CAPO 4° - USI TERZIARI</b>	<b>36</b>
Art 3.4.0. Generalità	36
Art 3.4.1. Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)	36
Art 3.4.2. Impianti privati per il tempo libero (IPTL)	36
Art 3.4.3. Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo (ASPC)	37
<b>CAPO 5° - USI AGRICOLI</b>	<b>38</b>
Art 3.5.0. Generalità	38
Art 3.5.1. Aree agricole marginali (E1)	39
Art 3.5.2. Aree a prato e prato – pascolo permanenti (E2)	40
Art 3.5.3. Aree boscate (E3)	41
Art 3.5.4. Terreni ad elevate produttività (E4)	41
Art 3.5.5. Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate (E5)	42
Art 3.5.6. Edifici rurali ed attrezzature ed impianti agricoli con presenze extra-agricole	42
Art 3.5.7. Norme particolare per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra-agricoli o abbandonati	43
Art 3.5.8. Aree libere interstiziali entro il territorio urbano	44
<b>TITOLO IV – VINCOLI</b>	<b>44</b>
Art 4.0.1. Generalità	44
<b>CAPO 1° - VINCOLI ALL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA</b>	<b>45</b>
Art 4.1.1. Natura dei vincoli	45
Art 4.1.2. Vincolo idrogeologico	47
Art 4.1.3. Polizia idraulica	47
<b>CAPO 2° - VINCOLI SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI</b>	<b>47</b>
Art 4.2.1. Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)	47
Art 4.2.2. Parchi privati di valore ambientale (V5)	47
Art 4.2.3. Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale	47
<b>CAPO 3° - VINCOLI LEGALI</b>	<b>48</b>
Art 4.3.1. Richiamo alle leggi vigenti	48
Art 4.3.2. Zone di rispetto cimiteriale	48

Art	4.3.3.	Fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali	48
Art	4.3.4.	Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.	48
Art	4.3.5.	Fascia di rispetto dei gasdotti	48
Art	4.3.6.	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua	49
Art	4.3.7.	Fascia di rispetto di sorgenti e captazioni dell'acquedotto	49
<b>TITOLO V – ATTUAZIONE DEL PIANO</b>			<b>49</b>
<b>CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO</b>			<b>49</b>
Art	5.1.1.	Strumenti urbanistici esecutivi	49
Art	5.1.2.	Intervento edilizio diretto	50
Art	5.1.3.	Modalità di intervento	50
Art	5.1.4.	Opere di urbanizzazione e area urbanizzata	50
<b>SCHEDA – 1</b>			<b>51</b>
Indicazioni riportate nei grafici illustrativi n. 13 schede			52

## **TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI**

### **CAPO 1 ASPETTI GENERALI DEL PIANO**

#### **Art. 1.1.0. Finalità**

Il Piano Regolatore Generale Comunale redatto ai sensi della Legge urbanistica regionale n. 56/77 e delle successive modificazioni ed integrazioni e di cui le presenti norme di attuazione costituiscono parte integrante e sostanziale, ha lo scopo:

- di fornire uno strumento urbanistico generale al territorio comunale, per consentirne l'esercizio delle competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio;
- di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali assumendo come obiettivi:
  - a) un equilibrato rapporto tra residenze e servizi, finalizzato al soddisfacimento dei relativi fabbisogni pregressi e previsti, individuati a seguito di indagine analitica, con il massimo utilizzo del patrimonio edilizio, dei servizi sociali e delle attrezzature pubbliche e delle infrastrutture esistenti;
  - b) la difesa attiva del patrimonio agricolo, industriale ed artigianale, delle risorse naturali ed ambientali, dei beni culturali e del patrimonio storico – artistico;
- di assolvere alla funzione di strumento generale per la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati nel territorio

Tali finalità vengono perseguite nel contesto delle Leggi nazionali e regionali ed in conformità agli obiettivi delineati nella Deliberazione Programmatica approvata secondo le procedure di cui all'art. 15 della L.R. n. 56/77.

Il Piano Regolatore Generale Comunale verrà definito, negli articoli che seguono, con la sigla: P.R.G.

#### **Art. 1.1.1. – Applicazione ed arco temporale di validità del Piano**

Ai sensi della Legge n. 1150 del 17/08/1942 e successive modifiche ed integrazioni nonché ai sensi della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e successive con le modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G. viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute negli elaborati grafici.

Le indicazioni del P.R.G. si estendono all'intero territorio comunale, ne disciplinano l'uso e la tutela sia mediante norme di attuazione sia mediante le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole del Piano.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio, di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77.

Il P.R.G. è sottoposto a revisione periodica nei termini di legge e negli altri casi da essa previsti.

#### **Art. 1.1.2. – Collegamento con i livelli di pianificazione territoriale**

Il P.R.G. ed i relativi strumenti urbanistici esecutivi assicurano il necessario collegamento fra il processo di pianificazione e gestione del territorio comunale e quello proprio del livello regionale e degli altri Comuni limitrofi.

#### **Art. 1.1.3. – Trasformazione urbanistica ed edilizia**

Tutti gli interventi sul suolo, sulle costruzioni e manufatti esistenti, le innovazioni e trasformazioni dei siti, l'utilizzazione delle risorse naturali in genere, ad eccezione delle attività ed operazioni di coltura agricola e degli interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente costituiscono modifiche dell'ambiente che travalicano l'ambito delle decisioni personali e necessitano di un

indirizzo e di un controllo da parte del Comune che, nel pubblico interesse, garantisce la validità funzionale e sociale della utilizzazione del territorio.

Pertanto ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia, e modifica dei siti in genere, del territorio comunitario, prevista dal P.R.G. e dal relativo programma di attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco del Comune.

Le sole previsioni del P.R.G. non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione necessarie, a meno che esista l'impegno dei richiedenti la concessione a realizzare, a loro cura e spese, secondo le prescrizioni del Comune.

#### **Art. 1.1.4. – Tutela generale dell'ambiente**

L'ambiente, sia nel suo aspetto naturale che in quello derivato dalle successive trasformazioni storiche operate dall'uomo, è di interesse pubblico.

Il Comune ne cura la conservazione, lo sviluppo e l'utilizzazione sociale al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione ed in generale di tutti gli utenti.

Pertanto qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi agli indirizzi sopra enunciati.

In particolare:

- Le zone boscate percorse dal fuoco non cambiano la loro destinazione d'uso e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera, al di fuori del rimboschimento, del ripristino della vegetazione e di eventuali recinzioni.
- Nelle aree agricole esterne agli abitati è vietato, di norma, procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento, ad alterazione di corsi d'acqua e di sentieri. Tutte le tracce della presenza dell'operosità dell'uomo, legate alla tradizione costruttiva e di lavoro dovranno essere salvaguardate; dovranno altresì essere adottati tutti i provvedimenti necessari al miglioramento dello stato idrogeologico del terreno.
- E' vietato dar corso a depositi di rifiuti di qualunque genere, compresi i depositi di rottami, e scaricare liquami di fognatura non depurati totalmente.
- Oltre a quanto specificamente espresso negli articoli delle presenti norme, tutti i segni e le testimonianze del lavoro dell'uomo e della sua cultura in coerenza formale con l'ambiente e di valore tradizionale, storico, documentario, e che sono espresse nelle tecniche costruttive, negli elementi di arredo urbano, nell'impianto urbanistico degli agglomerati, nella composizione degli edifici, andranno tutelati e valorizzati dal Comune e dai privati, nel caso in cui fossero interessati da interventi sia di modifica che di manutenzione.

#### **Art. 1.1.5 – Elaborati costituenti il Piano**

Compongono il P.R.G. i seguenti elaborati:

a) Fascicolo degli elaborati di progetto (serie PR)

PR1 – Rappresentazione sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni con termini – planimetria in scala 1:25.000

PR2 – Principali usi del suolo – principali infrastrutture – vincoli in scala 1:5.000

PR3 – Infrastrutture e suolo urbano: usi e vincoli – planimetria in scala 1:2000 (n. 2 planimetrie – Foglio 1 e Foglio2)

PR3 – Infrastrutture e suolo urbano: uso e vincoli con normativa geologica di idoneità all'utilizzazione urbanistica – planimetria in scala 1:2000 (n. 2 planimetrie – Foglio 1, Foglio 2 e Foglio 3)

PR4 – Nuclei di Antica Formazione – planimetria in scala 1:1000

PRa – Relazione Illustrativa

Prb – Norme di Attuazione

b) Fascicolo degli allegati tecnici (serie AT)

AT1 – Rilevamento del patrimonio edilizio: planimetria della numerazione delle sezioni di censimento in scala 1:2000.

AT2 – Consumo del suolo e destinazione d'uso degli edifici – planimetria in scala 1:2000.

AT3 – Aree servite di opere di urbanizzazione primaria – planimetria in scala 1:5000.

- c) Fascicolo degli allegati tecnici (serie G) – da G1 a G 10 relativi alle caratteristiche geomorfologiche e tecnologiche del territorio.
- d) Elaborati del precedente P.R.G. della Comunità Montana Bassa Valle Cervo che vengono richiamati e confermati.

#### **Art 1.1.6. – Funzione degli elaborati di piano e delle norme**

Gli “elaborati di progetto”, di cui all'articolo precedente, contengono le previsioni di piano; si specifica che:

- a) Gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione;
- b) Le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi previsti ed ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento, e precisano le modalità di attuazione e di gestione del piano:

Gli “allegati tecnici” hanno carattere descrittivo ed illustrativo.

- c) mentre gli allegati tecnici (Serie SG comprensivi delle tavv. PR. Foglio 1,2,3, con normativa geologica di idoneità all'utilizzazione urbanistica, sono da intendersi prescrittivi.

## **CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI**

#### **Art 1.2.1. – Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo**

Si definiscono “parametri urbanistici” tutti quei parametri finalizzati a misurare il “carico urbanistico” sulle diverse aree del Piano, ossia gli abitanti e le attività, terziarie e produttive, insediati e/o insediabili, che determinano i relativi fabbisogni di opere di urbanizzazione e di servizi pubblici. Le densità d'uso del suolo debbono essere regolate con valori massimi da non superare; tuttavia, ai fini di un più razionale utilizzo delle previsioni insediate, talvolta si rende necessario stabilire anche delle soglie minime.

I parametri urbanistici sono essenzialmente quelli che consentono di stabilire l'edificabilità di ciascuna area di Piano, espressa in termini di superficie lorda di pavimento e/o di volume, nonché di superficie coperta, e precisamente: gli indici di utilizzazione territoriale e fondiaria; gli indici di densità edilizia territoriale e fondiaria; il rapporto di copertura.

La definizione, i criteri di identificazione, le modalità di misurazione relative ai parametri edilizi ed urbanistici ritenuti indispensabili per individuare le caratteristiche dimensionali delle costruzioni e le loro relazioni con l'ambito territoriale nel quale sono inserite, sono riportate al Regolamento Edilizio Comunale.

#### **Art. 1.2.2. – Definizioni**

Destinazione d'uso degli edifici

- è quella indicata nella richiesta di concessione o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella indicata nella licenza edilizia o nella concessione ad edificare;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di piano (allegati tecnici);
- in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile;

#### Edifici esistenti costituenti volume

- quelle costruzioni chiuse su *tre* lati, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura;
- sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della Legge n. 765/1967.

#### Unità immobiliare

- è la parte di una costruzione o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente ed autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

#### Unità locale

- l'impianto (od il corpo di impianti) situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, miniera, ufficio, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

#### Nucleo familiare

- è l'insieme di persone registrato presso l'anagrafe comunale; partecipano al nucleo familiare i conviventi.

#### Abitante insediabile

- per "abitante insediabile" si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi edificabili in base al rapporto teorico 1 ab.= 1 vano utile, ed attribuendo mediamente ad ogni vano 100 mc. di volume.

#### Carico urbanistico

- è dato dal volume delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

#### Locale abitabile

- nell'ambito della residenza, si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte dell'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona (definizione ISTAT 1981) vedi parametri D.M. 75;
- in ogni altro caso si definisce "locale abitabile" ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (laboratorio, ufficio, negozio, ecc.);

#### Cortina edilizia

-è definita dalla sequenza " a schiera" di almeno tre edifici contigui.

## **TITOLO II- CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO**

### **Art. 2.0.1. – Generalità**

Per i tipi di intervento di cui al presente TITOLO sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo; in sintesi tutto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.



Gli interventi in oggetto sono classificabili ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per singoli edifici è esposta al successivo TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO.

Una Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), composta secondo le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, è chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti ad autorizzazione o concessione. Il rilascio delle autorizzazioni e concessioni è regolato dalle vigenti leggi statali e regionali, che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti norme.

Ogni intervento fra quanti esposti al presente TITOLO può comportare la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio, con eventuale rimozione di edifici (o parte di essi), costruzioni, manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la C.I.E., in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

## **CAPO 1° CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INSEDIAMENTO DI CARATTERE EDILIZIO**

### **Art. 2.1.1. – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente**

- 1) gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione; pertanto:
  - a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:
    - deturpare od eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti: portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali;
    - eliminare manufatti di arredo ambientale: pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
    - la parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alle esigenze di omogeneità architettonica.
  - b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di :
    - sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominanti all'intorno;
    - eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Appartiene ai compiti della Commissione Igienico Tecnica l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente CAPO 1° nell'esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti agli interessi per un'approvazione attiva e non formalistica delle presenti norme.

#### 2) Trascrizioni in mappa

L'archivio della mappe catastali, conservato presso il Comune, deve essere costantemente aggiornato per le opere di nuova realizzazione a cura del Comune stesso.

Pertanto ogni progetto tendente ad ottenere rilascio di una Concessione a edificare dovrà essere corredato di una planimetria, nella scala della mappa, che riproduca il profilo planimetrico del nuovo edificio ed i confini dell'area di pertinenza asservita.

4) Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono:

MO – manutenzione ordinaria

MS – manutenzione straordinaria

RC – restauro e risanamento conservativo, distinto in:

RC1 – restauro rigoroso

RC2 – restauro conservativo

RE – ristrutturazione edilizia, distinta in:

a) Ristrutturazione edilizia di tipo A

b) Ristrutturazione edilizia di tipo B

RE2 – ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione.

Gli interventi di natura urbanistica sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica – RU-) sono descritti al CAPO 2°.

Per quanto non evidenziato agli artt. 2.1.2, 2.1.3, 2.1.4., 2.1.5, 2.1.6., 2.1.7., e 2.1.8., e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla circolare P.G.R. n. 5/SG./URB del 27/04/1984.

#### **Art. 2.1.2. – Manutenzione ordinaria (MO)**

“Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio” (Art. 13 comma 3, lettera A – Legge Regionale n.° 56/77).

Gli interventi di manutenzione ordinaria sono sostanzialmente rivolti a mantenere in efficienza gli edifici, consistono quindi in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici, senza alterare i caratteri originali, propri dell'epoca della costruzione, né aggiungere nuovi elementi.

Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesta né concessione né autorizzazione; essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti. Deve comunque essere data comunicazione preventiva al Comune con eventuale produzione fotografica per casi A e F, per iscritto, per gli accertamenti del caso.

Si considerano di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- A. Sostituzione dei manufatti di finitura (serramenti, camini, ecc.) con altri di tipo analogo, che non comportino modifiche architettoniche del fabbricato;
- B. Sostituzione ed integrazione degli apparecchi igienico – sanitari e di cucina, con adeguamento delle relative canalizzazioni;
- C. Rifacimento o adeguamento degli impianti tecnologici;
- D. Rifacimento ed integrazione all'interno degli intonaci e rivestimenti (salvo negli immobili ricadenti nei centri storici e nei nuclei di antica formazione, nonché negli immobili classificati “di valore storico-ambientale-documentario” all'esterno dei nuclei stessi, che sono considerati “manutenzione straordinaria”);
- E. Rifacimento dei pavimenti interni;
- F. Rifacimento dei manti di copertura secondo l'uso locale con i materiali preesistenti, senza modifica di forma, inclinazione e struttura.

#### **Art. 2.1.3. – Manutenzione straordinaria (MS)**

“Le opere e le modificazioni necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle dimensioni d'uso”. (Art 13, comma 3 lettera B – Legge Regionale n.°56/77).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei materiali costruttivi e dell'assetto distributivo originale del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di servizi igienico-sanitari e delle relative canalizzazioni per le abitazioni che ne sono prive (migliorie igieniche e funzionali) purché tale installazione non comporti aumenti di volume (V) o di superficie utile lorda (SU);
- demolizione e costruzione di murature non portanti e di tramezzature;
- consolidamento delle strutture portanti;
- installazione di impianti tecnologici;
- rifacimento all'esterno di intonaci rivestimenti, tinteggiature e rifacimento all'interno di intonaci, tinteggiature, rivestimenti negli immobili di carattere documentale;
- sostituzione del tetto di copertura senza modifica di forme ed inclinazione;
- consolidamento e rifacimento di solette senza spostamenti ed alterazioni di forma;
- sottomurazioni, creazione di intercapedini e di vespai per consolidare e risanare le strutture verticali;
- realizzazione di soppalchi di arredo, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
- opere che *non* portino ad un incremento del numero di unità immobiliari, purché per essere realizzate siano sufficienti lavori edilizi di modesta entità quali: apertura o chiusura di porte, realizzazione o abbattimento di tramezzi senza alterate i caratteri tipologico-distributivi dell'edificio.

Nel caso di interventi che hanno come oggetto parti esterne dell'edificio è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni e materiali con le eccezioni seguenti:

- i materiali dei manti di copertura sono passibili di eventuale modifica per l'adeguamento ai tipi predominanti nell'insediamento; sono vietate coperture in lamiera ondulata a vista, cemento-amianto in vista, materiali plastici e traslucidi; con eccezione per gli edifici produttivi, ma comunque, anche per essi, in modo da ottenere coperture omogenee; la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto alle situazioni circostanti con riferimento ai casi considerabili; può comunque sussistere il divieto di modificare il tipo di materiale esistente.

#### **Art. 2.1.4. – Restauro e risanamento conservativo(RC)**

“Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso. L'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio”. (Art. 13, comma 3, lettera C – Legge Regionale n.° 56/77).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intendi operare il recupero degli elementi architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che (a norma dell'Art. 24, comma 4, lettera A Legge Regionale n.° 56/77) sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, che come tali sono graficamente individuati nell'elaborato PR5 in scala 1:1000, come tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazione dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici formali e strutturali.

Sono previste due sottocategorie d'intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

RC1 – restauro rigoroso

RC2 – risanamento conservativo

### **RC1 – restauro rigoroso**

Comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'organismo.

Sono pertanto di restauro rigoroso le seguenti opere con le relative prescrizioni:

- ripristino e consolidamento delle coperture con i materiali originari (divieto della loro sostituzione con altro materiale);
- consolidamento, comprese le sottomurazioni, e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne, con mantenimento delle forme e dei materiali;
- consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali e creazione di vespai, senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- consolidamento, con i materiali originali, di rivestimenti, decorazioni ed intonaci esterni (con mantenimento integrale delle murature "faccia-vista") nonché quelli interni ove costituiscono testimonianza di valore storico od artistico;
- consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- inserimento degli impianti tecnologici (riscaldamento ed impianti igienico-sanitari) senza che per questi ultimi si produca una sostanziale compromissione dei caratteri distributivi dell'edificio, utilizzando quindi anche la ventilazione forzata;
- ripristino delle aperture esterne originarie e chiusura di eventuali aperture contrastanti con il disegno originario; ripristino delle logge;
- eliminazione di corpi aggiunti in epoche successive che risultino in contrasto architettonico con l'edificio principale;
- ripristino degli spazi esterni con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo;

Nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati quegli edifici per i quali, dato l'elevato valore storico-ambientale, l'unico tipo di intervento ammesso è il restauro rigoroso.

### **RC2 – Risanamento conservativo**

Comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri d'insieme dell'originario organismo architettonico, con l'eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi di rinnovo e la trasformazione dell'impianto distributivo.

Sono pertanto di risanamento conservativo le seguenti opere con le relative prescrizioni:

- sostituzione di materiali di copertura con manti di cotto, di tipo da valutare per ogni singolo caso in rapporto al contesto;
- consolidamento, ivi compresi sottomurazioni e rifacimenti, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne;
- modifiche o rifacimento delle strutture portanti verticali interne;
- inserimento, consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, senza sostanziale modifica delle quote di imposta e conservando di norma gli orizzontamenti a volta;
- consolidamento e ripristino con materiali, forme e colori originari o analoghi a quelli del tessuto edilizio circostante, dei rivestimenti esterni, nonché dei decori artistici interni; solo sigillature dei giunti per murature faccia-vista;

- ripristino dei corpi scala; è ammessa la traslazione di scale all'interno dell'organismo edilizio allo scopo di migliorare i caratteri distributivi; essa non deve comunque comportare modifiche esterne dell'edificio;
- inserimento degli impianti tecnologici di riscaldamento ed igienico-sanitari con eventuale ricavo di nuove aperture conformi a quelle originarie con la possibilità, una tantum, di modesti adeguamenti planovolumetrici, esclusivamente per l'installazione di impianti tecnologici, contenuti nel 5% della superficie utile esistente e comunque non superiori a 10 mq. di superficie utile; 6 mq. sono comunque consentiti;
- modificazioni alle tramezzature interne, in relazione alle opere di cui al punto precedente ed in relazione alla necessità di una diversa distribuzione interna connessa alle funzioni cui il fabbricato è destinato;
- rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e ricostituzione di quelle non conformi; nuove aperture esterne strettamente necessarie alla diversa soluzione distributiva, con taglio e tipi di materiali conformi a quelle originarie; eliminazione di aperture in contrasto con le linee architettoniche del fabbricato;
- eliminazione dei corpi aggiunti in epoche recenti che risultino in contrasto con il carattere dell'edificio;
- ripristino degli spazi esterni, con rimozione di manufatti (recinzioni, baracche, ecc.) in contrasto ambientale;
- ripristino di logge documentali, con eventuale chiusura in vetro a giorno, senza che ciò costituisca incremento di volume (vedi scheda in appendice);
- recupero abitativo di sottotetti, senza che ciò costituisca incremento di volume, con gli eventuali modesti incrementi di cui al seguente capoverso, con altezza media netta interna dei locali abitabili non inferiore a 2,70 m.;
- nell'ambito del recupero alle destinazioni d'uso abitative di volumi altrimenti destinati, nelle opere di completamento di tali volumi ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari, aperture e finiture, si dovranno scrupolosamente osservare i caratteri degli edifici di antica formazione presenti sul luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a restauro rigoroso.

#### **Art 2.1.5. – Ristrutturazione edilizia (RE)**

L'amministrazione comunale ha ottemperato alle richieste afferenti le definizioni dell'intervento di ristrutturazione edilizia nel rispetto del dettato di cui alla Circ. P.R.G. n. 5/SG/URB/'84 di contro non ha operato le debite verifiche e sequenziali modifiche nelle specifiche aree normative, pertanto si riportano a seguire le modifiche necessarie:

“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 costruttivi dell'edificio, l'eliminazione, la modificazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”.(Art. 13, comma 3, lettera d L.R. n. ° 56/77).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso; è quindi il tipo d'intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione degli organismi edilizi connesse a questo tipo di intervento ammettono anche variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume.

Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o convenzionata assoggettata ai contributi di cui all'Art. 3 della Legge n.° 10/77, ad eccezione dei casi elencati all'Art. 9 della stessa Legge.

Si richiamano comunque le disposizioni dell'art. 26 Legge 47/87 e della circolare ministeriale n. 3357 del 30.07.1985, al punto 10, ove applicabile.

Sono previste due sottocategorie d'intervento, intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

- ristrutturazione edilizia di tipo A
- ristrutturazione edilizia di tipo B

### **Ristrutturazione edilizia di tipo A**

Si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Appartiene a tale sottocategoria il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- gli interventi e le relative prescrizioni già esposti nell'articolo precedente relativamente agli interventi di "restauro e risanamento conservativo" con l'aggiunta di quanto precisato ai punti seguenti:
- sostituzione di parti degli edifici con ricostruzione delle medesime con caratteri architettonici, volume, prospetti, impronta planimetrica, conformi alle precedenti; piccoli spostamenti planimetrici possono essere ammessi unicamente per eliminare problemi di rapporti funzionali ed igienici nei confronti degli edifici vicini o fra le parti dell'edificio medesimo;
- integrazione di unità immobiliari esistenti con volumi adiacenti anche di tipo rustico, con le prescrizioni del punto seguente;
- recupero, alla destinazione d'uso compatibile con l'area in cui si colloca l'edificio, di volumi rustici e portici, purché accatastati o autorizzati; nelle opere di completamento di tali volumi, ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari e le aperture, si dovranno osservare scrupolosamente i caratteri architettonici degli edifici di antica formazione presenti nel luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettabili a restauro e risanamento conservativo, salvo che si tratti di ristrutturazione di edifici recenti;
- inserimento, consolidamento, ripristino, rifacimento di strutture portanti, orizzontali, anche con modifica delle quote di imposta dei solai e delle altezze interne dei locali senza modifica sostanziale dell'altezza dell'edificio;
- installazione di collegamenti verticali, purché a giorno e senza copertura, utilizzando tipologie e materiali ritenuti compatibili con il contesto architettonico ed ambientale.

### **Ristrutturazione edilizia di tipo B**

Si riferisce ad interventi con variazioni di superficie utile e recuperi di volumi. E' prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Nei casi di interventi in edifici con destinazione residenziale, appartengono a tale sottocategoria le opere di cui al paragrafo precedente (TIPO A), con l'aggiunta di quanto precisato ai punti che seguono e nel rispetto dei parametri di cui al CAPO 2° delle presenti norme:

- sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili
- l'innalzamento delle quote di imposta delle coperture non può superare il limite massimo di 1,00 mt.;
- per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è ammessa la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

*Nel rispetto di quanto precede e nei parametri indicati per i singoli usi del suolo al successivo TITOLO. III, le modifiche volumetriche sono concesse, una sola volta, in ragione del 20% in*

*aumento massimo del volume; 25 mq. di superficie utile lorda sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.*

#### **Art. 2.1.6. – Demolizione senza ricostruzione (DS)**

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente, senza ricostruzione.

Fa eccezione la ricostruzione vincolata all'esecuzione di opere pubbliche.

Per tali interventi, salvo che si tratti di intervento pubblico, è richiesta la semplice autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi n° 1089/1939 e n° 1497/1939. Sull'istanza di autorizzazione si forma il "silenzio-accoglimento" qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando si determinano interessi pubblici o problemi di pubblica incolumità; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.

Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edifici e manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto con l'ambiente; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione.

L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G..

#### **Art. 2.1.7. – Demolizione con ricostruzione (DR)**

Si tratta di interventi di totale o parziale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione sul posto secondo il volume, le altezze, la forma dell'edificio (o parte di esso) preesistente.

Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o convenzionata, assoggettata ai contributi di cui alla L. 10/1977.

#### **Art. 2.1.8. – Interventi di nuova edificazione**

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono considerati "interventi di nuova edificazione" sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Questi ultimi, pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio precedentemente trattati, in quanto determinano, in misura più rilevante, trasformazioni edilizie ed urbanistiche del contesto in cui sono collocati. Questi interventi infatti modificano i rapporti fra gli edifici ed alterano i carichi urbanistici e le potenzialità insediative dell'area e, quindi, il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

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

Fanno eccezione gli interventi per opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, per i quali, quando non siano relativi ad immobili vincolati, ai sensi delle Leggi n° 1089/1939 e n° 1497/1939, è sufficiente il rilascio dell'autorizzazione, ovvero la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza, ai sensi dell'Art. 56, comma 4. L.R. n° 56/77

#### **- 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, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Si configurano come "interventi di nuova costruzione" anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relative alle nuove costruzioni. Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche od ambientali, si intendano ammettere interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli strumenti urbanistici (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con gli stessi parametri tipologici e

dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito) ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di P.R.G. o di strumento urbanistico esecutivo.

#### - 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 secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere; *sono inoltre concessi una volta sola, ampliamenti in ragione del 20% in aumento massimo del volume; 25 mq. di superficie utile sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.*

#### - 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 secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere eseguite le opere.

#### Specificazioni relative alle destinazioni d'uso

##### **Art. 2.1.9. – Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCR)**

Valgono le seguenti prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie:

- tipologia delle case uni-bifamiliari (villini, casette e simili): forme semplificate, con esclusione di coperture con conformazioni a mansarda e materiali di copertura in fibrocemento; di norma sono preferibili tetti a due o quattro falde con inclinazione media variabile fra il 30% ed il 45% e sono ammessi tetti piani; nel caso di installazione di pannelli solari, l'inclinazione delle falde deve essere connaturata all'installazione di tali apparati tecnologici; possono essere ammessi abbaini con caratteristiche conformi alla tradizione locale;
- tipologia delle case plurifamiliari (case condominiali e similari): forme semplificate, coerenti alla tecnica costruttiva adottata; sono ammesse le coperture piane senza sporto di gronda, oppure coperture a falde con pendenze analoghe a quelle degli edifici di antica formazione, tipi di copertura diversi sono ammessi nel caso di installazione di pannelli solari, nel qual caso la forma deve essere connaturata all'installazione di tali apparati;
- tutti i nuovi interventi edilizi a destinazione residenziale, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

##### **Art. 2.1.10 –Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva- terziaria – agricola (NCP)**

Circa i caratteri delle tipologie edilizie sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- di norma, forme semplificate, coerenti con la tecnica costruttiva adottata, con divieto di usare nei prospetti elementi decorativi impropri (archi, finestre non regolari, ecc.) e finiture contrastanti con la generalità degli edifici circostanti;
- per le attrezzature agricole, connesse ad edifici esistenti: tetto a doppia falda con manto a tegole di cotto o di cemento scuro, coerenti con la generalità degli edifici circostanti; per le attrezzature e gli edifici di nuovo impianto, per allevamenti industriali, può essere ammesso l'uso di strutture prefabbricate con copertura in fibrocemento; in tal caso devono essere impiegati materiali di tamponamento tradizionali (cotto o pietra facciavista), con



linee architettoniche e coperture di forma e colore non contrastanti con l'ambiente, con l'obbligo di provvedere a schermature perimetrali a verde con alberi di alto fusto, di essenze tradizionalmente presenti nella zona (pioppi piramidali nelle aree piane, essenze resinose nelle aree collinari o montane);

- nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione non deve evidenziarsi per caratteri formali dal resto del fabbricato, e ciò sia quando è accorpato all'edificio principale sia quando ne è distinto;
- tutti i nuovi interventi edilizi, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

#### **Art. 2.1.11 – Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA)**

Sono destinate a recepire esigenze e fabbisogni collaterali agli usi residenziali del suolo; si tratta quindi di costruzioni di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, ovvero autonome su lotto proprio, e principalmente destinate a:

- autorimesse
- laboratori familiari
- depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali
- ricoveri per animali domestici o da cortile

Per esse è richiesta la concessione, ai sensi della Legge n° 10/77, oppure l'autorizzazione per i casi ammessi dalla Legge 94/82 e successive modifiche ed integrazioni, ovvero l'autorizzazione, per i casi ammessi dalla Legge Regionale n. 56/77 e successive m.

Le condizioni generali di ammissibilità (con le sole eccezioni indicate caso per caso nei successivi articoli) sono le seguenti:

- che, nei casi di costruzioni fuori terra addossate ad edifici esistenti, vengano impiegati forme e materiali in assonanza con essi, con il colmo del tetto - possibilmente – parallelo al lato più lungo e con esclusione perciò dei prefabbricati in lamiera od in calcestruzzo od altri materiali incompatibili, sulle facce viste;
- che, nel caso di costruzioni completamente interrato, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di 60 cm., dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso;

I parametri da rispettare sono i seguenti:

Q: rapporto massimo di copertura

= ½ superficie libera (SL)

H: altezza massima

= 2,80 m. (alla gronda)

DC: distanza minima dai confini

= 3,00 m., salvo accordo scritto tra i confinanti, per le costruzioni in aderenza sul confine; salvo il caso della preesistenza di fabbricati sul confine a costruire in aderenza; limitatamente ai NAF valgono le norme del vigente Codice Civile.

DS: distanza minima dai cigli di strade pubbliche o private = per le strade statali, provinciali, comunali pubbliche valgono le norme del Codice Stradale, per le strade private l'arretramento sarà di ml. 4,50 dal ciglio strada, oppure rispetterà gli allineamenti esistenti.

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume né superficie utile lorda, ma solo superficie coperta (SC):

a) autorimesse

- limite dimensionale per cadauna = 30 mq. di superficie netta

- b) laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, ricoveri per animali domestici e da cortile, tettoie aperte aventi requisiti di stabilità e di durata, serre familiari
- limite dimensionale per cadauna = 20 mq. di superficie netta
  - i pannelli solari e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, sono ammesse sulle aree libere soltanto se collocate in modo da inserirsi nell'ambiente circostante; nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

#### **Art. 2.1.12 – Recupero ai fini abitativi dei sottotetti**

L'obiettivo è quello di limitare il consumo di suolo e di favorire il contenimento dei consumi energetici.

In ogni abitazione si distinguono i seguenti spazi:

- a) abitazioni: cucina, stanze di soggiorno, da letto, per studio;
- b) accessori: bagni, posto cottura, verande, tavernette;
- c) servizio: corridoi e disimpegni in genere, lavanderie, spogliatoi, guardaroba, ripostigli.

Negli edifici esistenti destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza è consentito il recupero a solo scopo residenziale del piano sottotetto, purché risulti legittimamente realizzato alla data di entrata in vigore della presente legge: il recupero è soggetto a concessione edilizia.

L'altezza media interna, calcolata dividendo il volume interno lordo per la superficie interna lorda degli spazi ad uso abitazione, è fissata in:

- mt. 2,20 per gli spazi ad uso abitazione;
- mt. 2,00 per gli spazi accessori e di servizio.

In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze interne, l'altezza della parete minima non può essere inferiore a mt. 1,40 per le abitazioni e a mt. 1,20 per gli spazi accessori e di servizio.

Per i locali con soffitto a volta l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo della volta stessa, misurata dal pavimento al loro intradosso con una tolleranza fino al 5% a seconda del tipo di volta.

Il recupero è consentito solo nel caso di edifici serviti dalle urbanizzazioni primarie. Si definiscono sottotetti i volumi sovrastanti l'ultimo piano degli edifici compresi nella sagoma di copertura.

Il recupero abitativo dei sottotetti è consentito ove siano rispettate tutte le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di sanità previste dai regolamenti vigenti.

La presente normativa si richiama coerentemente ai criteri dettati dalle vigenti leggi Regionali, in particolare alla L.R. 21/98, a cui va fatto debito riferimento nel caso di eventuali omissioni e/o di contrasti prescrittivi.

## **CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO**

### **Art. 2.2.1. – Ristrutturazione urbanistica (RU)**

“Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico – edilizio con un altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”. (Art 13, comma 3, lettera E – L.R. n° 56/77)

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente mediante gli interventi già descritti al CAPO 1°.

La ristrutturazione urbanistica è effettuabile solamente tramite gli strumenti esecutivi contemplati all'art. 5.1.1. seguente.

### **Art. 2.2.2. Completamento urbanistico (CU)**

“Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate”. (Art. 13, comma 3, lettera F – L.R. n° 56/77)

Connaturato all'intervento edilizio sono: sia realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni, nonché degli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda agli articoli contenuti precedente nel CAPO 1°.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto (cfr. art. 5.1.4 seguente)

### **Art. 2.2.3. – Nuovo impianto (NI)**

“Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate”. (Art. 13, comma 3, lettera G –L.R. n°56/77)

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli di cui al CAPO 1° del presente TITOLO.

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi, ai sensi delle vigenti leggi, ed in base al successivo art. 5.1.5.

Connaturati all'intervento edilizio sono: sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo stesso.

## **CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO.**

### **Art. 2.3.1. – Modifica di destinazione d'uso degli edifici**

Un edificio subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che passa in tutto od in parte da una all'altra delle destinazioni del seguente elenco:

- uso residenziale
- uso residenziale rurale
- uso accessorio alla residenza
- uso per la produzione agricola
- uso per attività produttive artigianali ed industriali
- uso per attività terziarie (commerciali –direzionali – turistiche)
- uso per servizi sociali ed attrezzature pubbliche.

La modifica di destinazione d'uso può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile. Ai fini dell'applicazione del comma 1 dell'art. 48 della L.R. n° 56/77, in ordine all'ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso senza autorizzazione né concessione per unità immobiliari non superiori a 700 mc., si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle proprie ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione delle destinazioni in contrasto (cfr. TITOLO III);
- che ai fini della nuova destinazione non debbano compiersi interventi di carattere edilizio ad eccezione della manutenzione ordinaria;
- che la nuova destinazione non comporti alcun incremento del carico urbanistico,
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.)

Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre l'autorizzazione o la concessione. Si richiamano comunque le disposizioni dell'art. 25 L. 47/85.

La destinazione d'uso di edifici, manufatti, aree e di ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo d'intervento e riguarda sia lo stato di fatto che quello risultante dall'intervento stesso.

#### **Art. 2.3.2. – Modifica di destinazione d'uso del suolo.**

Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere, manufatti, attività che vi si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (e con eccezione dell'avvicendamento delle colture) viene adibito ad attività ed usi diversi dai precedenti.

La modifica di destinazione d'uso è connaturata alla concessione per gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico di cui ai CAPI 1° e 2° del presente TITOLO; negli altri casi la disciplina è istituita dagli Artt. 48, 54, 55 della L.R. n° 56/77, nonché dall'art. 56 della stessa Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione.

Si richiamano comunque le disposizioni dell'art. 25 L. 47/85.

#### **Art. 2.3.3. – Sistemazione del suolo e del luogo**

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente CAPO, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco (sentita la C.I.E.) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale esistenti.

#### **Art. 2.3.4. – Coltivazione di cave**

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, nonché i piani di coltivazione e tutto quanto connesso ad una corretta tutela dell'ambiente sono disciplinati dalla Legge Regionale n° 69 del 22/11/1978 e successive modifiche ed integrazioni.

Le cave adibite all'estrazione di minerali di prima categoria (miniere) sono disciplinate dal Regio Decreto n° 1443 del 29 luglio 1927.

Gli interventi di coltivazione di cave in genere sono soggetti ad apposita concessione onerosa, ai sensi della Legge n° 10/77 ed all'art. 55 della L.R. n° 56/77.

Per le modificazioni del suolo e gli impianti occorrenti per l'esplicazione dell'attività estrattiva la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo pari agli oneri di urbanizzazione conseguenti ed al costo della sistemazione dei luoghi occorrente alla scadenza della concessione, determinati ai sensi degli Artt. 5 e 10 della L. n° 10/77.

Il Comune può richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino progetto coltivazione con esatto rilievo topografico in scala 1:200 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.

#### **Art. 2.3.5. – Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale**

Vengono richiamati i seguenti aspetti della L.R. n° 32 del 2/11/1982:

E' vietato l'abbandono anche temporaneo di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico, privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che nei luoghi appositamente destinati dall'Amministrazione Comunale, convenientemente recintati e condotti secondo tecniche che evitino l'insorgere di pericoli e di inconvenienti diretti o indiretti per la salute pubblica, secondo le norme che regolano la materia; è vietato inoltre l'allestimento delle discariche lungo le aste fluviali entro 50 metri dalla zona demaniale.

E' vietato parcheggiare veicoli nei prati, nelle zone boschive, in terreni agricoli; è vietato calpestare i prati destinati a sfalcio, nonché i terreni sottoposti a coltura anche se non cintati e segnalati, fatta salva la normativa della Legge Regionale n° 60 del 17 ottobre 1979.

Sono esclusi dal divieto di cui ai commi precedenti i mezzi impiegati nei lavori agro – silvo-pastorali, nelle opere idraulico – forestali, nelle operazioni di pronto soccorso, di vigilanza forestale, antincendio, di pubblica sicurezza, nonché i veicoli utilizzati per servizio pubblico.

La cortica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati, trasportati e commerciati.

Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali e di miglioramento fondiario e nel caso di opere edificatorie o di urbanizzazione nel rispetto delle norme vigenti.

La disciplina di cui al presente articolo non si applica ai terreni destinati a vivai.

### **TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO**

#### **Art. 3.0.1. – Generalità**

Per “usi del suolo” si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia cui il territorio comunale è preordinato dal piano.

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo, a cui corrispondono destinazioni d’uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi, ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto a precedente TITOLO II.

Le principali classi d’uso del suolo fissate dal piano sono le seguenti:

- usi pubblici
- usi privati residenziali – produttivi – terziari – agricoli;

ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d’uso, esposte negli articoli seguenti.

### **CAPO 1° - USI PUBBLICI**

#### **Art. 3.1.1. – Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)**

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standard di cui all’Art. 21 delle L.R. n° 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati del piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree SP possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, attrezzature di uso pubblico del tipo indicato nelle planimetrie del P.R.G., tramite concessione di diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività, e la cessione gratuita dell’immobile al Comune allo scadere della convenzione.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) servizi per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l’istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell’obbligo) per le quali l’edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate da leggi e decreti in materia;
- aree per attrezzature di interesse comune ( religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercatali) per le quali l’edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore a 2/3 della superficie di competenza e l’altezza degli immobili non superiore a 13,50 m. (salvo strutture eccezionali e limitate), la distanza dai confini pari all’altezza, con un minimo di 5,00 m.; nei NAF sarà ammessa l’applicazione del Codice Civile, con un’altezza massima di 10,50 m.;

- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi, per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo come nel caso precedente per interventi edilizi quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, è prescritto un indice di utilizzazione territoriale massimo (UT) di 0,50 mc/mq, e fondiario (UF) di 1,00 mc/mq, con una altezza massima di 7,50 m. ed una distanza minima dai confini di 5,00 m.;
  - aree per parcheggi destinati alla creazione di posti macchina in superficie, o all'installazione di autorimesse collettive; a queste ultime è da applicare la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune, nei limiti delle disposizioni nazionali e regionali vigenti.
- b) servizi per gli insediamenti produttivi
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 10% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;
  - per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto degli interventi, calcolata in base al rapporto massimo di copertura stabilito dal piano;
  - le aree occorrenti sono di norma individuate cartograficamente; la loro localizzazione riveste carattere indicativo preferenziale; tuttavia possono essere reperite in adiacenza (ma accorpate) al lotto di competenza oppure anche nell'ambito delle aree appositamente vincolate dal piano per le attrezzature in oggetto;
  - la destinazione specifica dell'area è decisa da Comune fra quelle indicate all'Art. 21, comma 1, punto 2 – L.R. n° 56/77;
  - tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.
- c) servizi per gli insediamenti direzionali e commerciali:
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;
  - per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
  - le aree occorrenti potranno essere reperite, oltre a quelle già individuate dal Piano, solamente all'interno della destinazione direzionale o commerciale;
  - la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune fra quelle indicate all'Art. 21, comma 1, punto 3 – L.R. n° 56/77, di cui almeno il 50% da destinare a parcheggio pubblico.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **Art. 3.1.2. – Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale**

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standard di cui all'Art. 22 della Legge Regionale n° 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati del piano.

Quando il P.R.G. include nei perimetri delle aree assoggettate a P.E.C. spazi da destinare a standards urbanistici, l'asservimento di tali servizi avverrà in sede di convenzionamento attraverso: cessione diretta al Comune delle aree di competenza; oppure attraverso la monetizzazione delle aree finalizzate alla acquisizione da parte del Comune per aree SP.

Le destinazioni specifiche sono:

- a) aree per attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo:
  - dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- b) aree per attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:
  - dove l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi del settore; in mancanza di esse la superficie coperta non dovrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli edifici non superiore a 10,50 m, purché risulti una distanza dagli edifici circostanti pari almeno all'altezza della costruzione;
- c) aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali:
  - dove è ammesso l'intervento pubblico, ovvero di enti ed associazioni di interesse pubblico o di singoli privati, alle condizioni dettate al precedente art. 3.1.1., per la realizzazione di infrastrutture di servizio alla utilizzazione pubblica delle aree in oggetto. Tali interventi saranno comunque ammissibili solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto generale di sistemazione dell'area considerata.

### **Art. 3.1.3. – Aree per impianti urbani**

Si tratta di aree destinate o destinabili ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici (ENEL, SIP, ecc.) ed opere di urbanizzazione primarie.

Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze sono acconsentibili sono le infrastrutture a rete; i parametri edilizi da applicare saranno quelli delle leggi di settore o, in mancanza di esse, saranno quelli di cui all'art. 3.3.1. (riguardanti gli impianti produttivi da confermare – IPC); in ogni caso l'intervento, se svolto da enti diversi dal Comune, è soggetto alla concessione gratuita, trattandosi di impianti che costituiscono opere di urbanizzazione.

La realizzazione di opere pubbliche a rete (collettori acque reflue, elettrodi ecc.) anche di interesse sovracomunale, potrà determinare la creazione di vincoli all'edificazione e/o asservimento conseguenti a normative di settore o a specifici provvedimenti. In dette fasce non sono acconsentiti interventi edificatori strutturali ed infrastrutturali: si intendono, qui di seguito richiamate, le prescrizioni di cui al citato DPR 236/88.

### **Art. 3.1.4 - Aree per la**

#### **viabilità**

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione assunta dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 30 aprile 1992 n° 285).

Le fasce di rispetto del confine stradale

CATEGORIE	TIPO A AUTOSTRADE	TIPO B EXTRAURBANE PRINCIPALI	TIPO C EXTRAURBANE SECONDARIE	TIPO D URBANE DI SCORRIMENTO	TIPO E URBANE DI QUARTIERE	TIPO F LOCALI
-----------	----------------------	-------------------------------------	-------------------------------------	------------------------------------	----------------------------------	------------------

<b>1 EDIFICI</b>						
*FUORI DAI CENTRI ABITATI	60	40	30	-	-	20 <sup>1</sup>
*FUORI DAI CENTRI ABITATI MA DENTRO LE ZONE EDIFICABILI O TRASFORMABILI CON P.R.G. O CON P.R.G. VIGENTE	30	20	10	-	N.S. <sup>2</sup>	N.S.
*DENTRO I CENTRI ABITATI	30	-	-	20	N.S.	N.S.
*DENTRO AI CENTRI ABITATI IN .ASSENZA. DI P.R.G.	30	-	-	20	20	10
<b>2 MURI DI CINTA</b>						
*FUORI DAI CENTRI ABITATI	5	5	3	3	N.S.	N.S.
*DENTRO AI CENTRI ABITATI	3	N.S.	N.S.	2	N.S.	N.S.

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione, secondo il prospetto in calce al presente articolo.

La planimetria del P.R.G. individua e classifica le strade di tipo B, C, D, E, F; tutte le altre si intendono appartenenti alla classificazione di strada vicinale, con la sola eccezione per le strade d'uso rurale (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria).

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire variazioni non sostanziali in sede di progetto esecutivo, senza che tali variazioni comportino variante al piano; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquistate dall'Ente Pubblico; esse sono comunque inedificabili.

All'interno dei centri abitati e degli insediamenti ad essi contigui, gli allineamenti per l'edificazione potranno adeguarsi agli allineamenti preponderanti in atto nelle parti edificate.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui al precedente art. 52 del Regolamento Edilizio, dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connotato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

### **. Art. 3.1.5 - Definizione e classificazione delle strade**

1) Ai fini dell'applicazione delle Norme del Nuovo Codice della Strada si definisce "strada" l'area ad uso pubblico destinata alla circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali.

2) Le strade sono classificate, riguardo alle loro caratteristiche costruttive, tecniche e funzionali, nei seguenti tipi:

- A - Autostrade
- B - Strade extraurbane principali
- C - Strade extraurbane secondarie
- D - Strade urbane di scorrimento

1= 10m per le strade vicinali.

2= Non stabilite

E - Strade urbane di quartiere

F - Strade locali



3) Le strade di cui al comma 2) devono avere le seguenti caratteristiche minime:

A - **AUTOSTRADA**: strada extraurbana o urbana a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia, eventuale banchina pavimentata a sinistra e corsia di emergenza o banchina pavimentata a destra, priva di intersezioni a raso e di accessi privati, dotata di recinzione e di sistemi di assistenza all'utente lungo l'intero tracciato, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore e contraddistinta da appositi segnali di inizio e fine; per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsia di decelerazione e di accelerazione.

B - **STRADA EXTRAURBANA PRINCIPALE**: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia e banchine pavimentate, priva di intersezioni a raso, con accessi alle proprietà laterali coordinati, contraddistinta dagli appositi segnali di inizio e fine, riservata alla circolazione di talune categorie di veicoli a motore; per eventuali altre categorie di utenti devono essere previsti opportuni spazi. Per la sosta devono essere previste apposite aree con accessi dotati di corsia di decelerazione e accelerazione.

C - **STRADA EXTRAURBANA SECONDARIA**: strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.

D - **STRADA URBANA DI SCORRIMENTO**: strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico, ciascuna con almeno due corsie di marcia, ed una eventuale corsia riservata ai mezzi pubblici, banchine pavimentate e marciapiedi, con le eventuali intersezioni a raso semaforizzate; per la sosta sono previste apposite aree o fasce laterali estranee alla carreggiata, entrambe con immissioni ed uscite concentrate.

E - **STRADA URBANA DI QUARTIERE**: strada ad unica carreggiata con almeno due corsie, banchine pavimentate e marciapiedi; per la sosta sono previste aree attrezzate con apposita corsia di manovra, esterna alla carreggiata.

F - **STRADA LOCALE**: strada urbana o extraurbana opportunamente sistemata ai fini di cui al comma 1, non facente parte degli altri tipi di strade.

4) E' denominata "strada di servizio" la strada affiancata ad una strada principale (autostrada, strada extraurbana principale, strada urbana di scorrimento) avente la funzione di consentire la sosta ed il raggruppamento degli accessi dalle proprietà laterali alla strada principale e viceversa, nonché il movimento e le manovre dei veicoli non ammessi sulla strada principale stessa.

5) Riguardi al loro uso e funzionalità ai fini della circolazione, nonché per le esigenze di carattere amministrativo, le strade, come classificate ai sensi del comma 2), si distinguono in strade "Statali", "Regionali", "Provinciali" e "Comunali", secondo le indicazioni che seguono. Enti proprietari delle dette strade sono rispettivamente lo Stato, la Regione, la Provincia, il Comune. Per le strade destinate esclusivamente al traffico militare denominate "Strade militari", l'Ente proprietario è considerato il Comando della Regione Militare Territoriale.

6) Le strade extraurbane di cui al comma 2) lettere "B" e "C" si distinguono in:

A - Statali, quando: a) costituiscono le grandi direttrici del traffico nazionale; b) congiungono la rete viabile principale dello Stato con quelle degli Stati limitrofi; c) congiungono tra loro i capoluoghi di Regione ovvero i capoluoghi di Provincia situati in Regioni diverse, ovvero costituiscono diretti ed importanti collegamenti fra Strade Statali; d) allacciano alla rete delle Strade Statali i porti marittimi, gli aeroporti, i centri di particolare importanza industriale, turistica e climatica; e) servono traffici interregionali o presentano particolare interesse per l'economia di vaste zone del territorio nazionale.

B - Regionali, quando allacciano i Capoluoghi di Provincia della stessa Regione tra loro o con il Capoluogo di Regione, ovvero allacciano i capoluoghi di provincia od i comuni con la rete stradale

se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

C - Provinciale, quando allacciano al Capoluogo di Provincia, capoluoghi dei singoli Comuni della singola Provincia, o più capoluoghi di Comuni tra loro ovvero quando allacciano la rete statale o regionale i Capoluoghi di Comune, se ciò sia particolarmente rilevante per ragioni di carattere industriale, commerciale, agricolo, turistico e climatico.

7) Le strade urbane di cui al comma 2), lettere D, E, F, sono sempre comunali quando siano situate all'interno dei centri abitati, eccettuati i tratti interni di Strade Statali, Regionali o Provinciali, che attraversano centri abitati con popolazione non superiore a 10.000 abitanti. Sono Comunali anche le strade che congiungono il capoluogo del Comune con le sue frazioni, o le frazioni tra loro, ovvero che congiungono il capoluogo con la stazione ferroviaria, tranviaria o automobilistica, con un aeroporto o porto marittimo, lacuale o fluviale, interporti o nodi di scambio intermodale o con le località che sono sede di essenziali servizi interessanti la collettività comunale. Ai fini del Nuovo Codice, le Strade Vicinali sono assimilate alle Strade Comunali

### PROSPETTO DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Sulla base del Nuovo Codice della Strada D.L. 30.04.1992, nella seguente tabella si definiscono dimensionalmente i diversi tipi di strade e gli arretramenti relativi ai tipi di aree d'intervento.

TIPO DI STRADA	LARGHEZZA DELLA CARREGGIA TA	N° CORSIE	LARGHEZZA BANCHINA E MARCIAPIE DE	ALLINEAMENTO IN ARRETRAMENTO DALLA MEZZERIA STRADALE							
				N.A.F.		A.E.R.		A.C. - A.E. I.P. - I.T.		A.A.	
				E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
F1	3.00	1	1.50	-	-	==	3.00	7.00	3.00	22.00	4.50
F	5.50	2	1.50	-	-	==	4.50	8.50	4.50	23.50	4.50
E	6.00	2	1.50	-	-	==	4.50	9.50	4.50	24.00	4.50
D	7.00	2	1.50	-	-	==	5.00	10.00	5.00	24.00	5.00
C	7.50	2	1.50	-	-	==	5.25	10.25	5.25	24.00	5.25
B	14.50	4	1.50	-	-	==	10.25	16.25	10.25	48.75	10.25

Legenda:

N.A.F = Nucleo di Antica Formazione

A.E.R. = Aree Edificate Residenziali

A.C. = Aree di Completamento

A.E. = Aree di Espansione

I.P. = Impianti produttivi

I.T. = Impianti terziari

A.A. = Aree Agricole

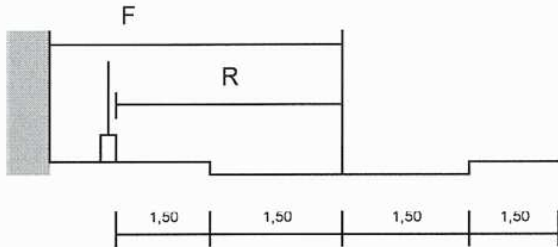
E = (Arretramenti per ) Edificazione

R = (Arretramenti per ) Recinzione

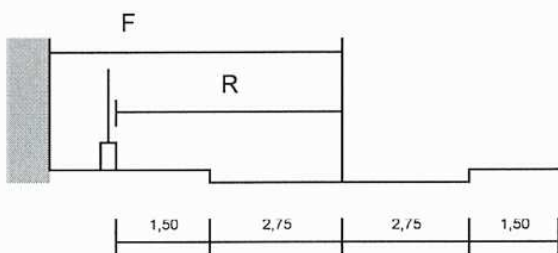
Il simbolo = = significa: coincidenza con gli allineamenti preesistenti

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui ai D.L. 285/1992 e D.P.R. 495/1992 rispettivamente integrati con D.L. 360/1993 e D.P.R. 147/1993.

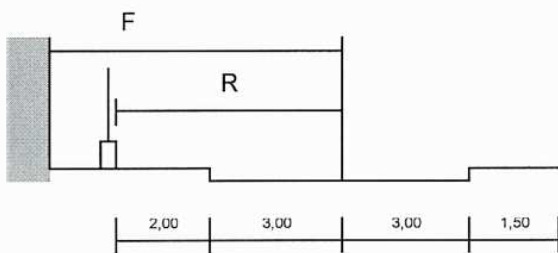
MARCIAPIEDE  
 BANCHINA  
 CARREGGIATA  
 ASSE  
 CARREGGIATA  
 BANCHINA  
 MARCIAPIEDE  
 BANCHINA



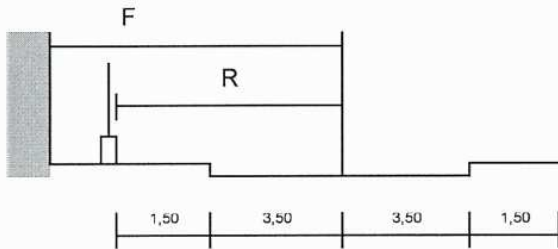
**STRADA TIPO F1**



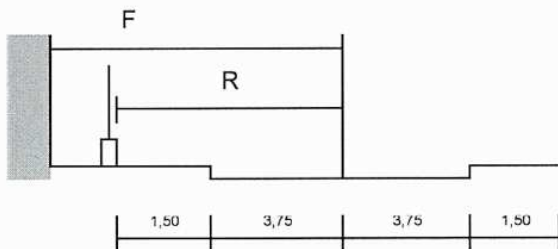
**STRADA TIPO F**



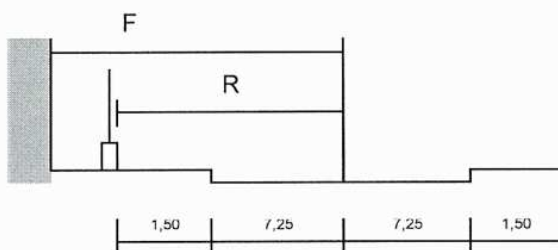
**STRADA TIPO E**



**STRADA TIPO D**



**STRADA TIPO C**



**STRADA TIPO B**

## CAPO 2° USI RESIDENZIALI

### Art. 3.2.1. – Nuclei di antica formazione

#### 1) Definizione:

Agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme. .

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essa, l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e quelli di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, ai. sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse. in contrasto:

2.a) Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature, pubbliche o private, di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive. " AI FINI DEI CRITERI DI PROCLAMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA, IN ATTUAZIONE DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 1998. N. 114. IN TALI AREE SONO POSSIBILI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI TIPO A1- CLASSIFICATI COME ADDENSAMENTI STORICI. INDIVIDUATI IN ESERCIZIO DI VICINATO ".

2.b) Destinazioni ammesse se non nocive o moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio che si possa svolgere in unità immobiliari di carattere residenziale. .

2.C) Destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non sia giudicato nocivo o molesto. Per le attività esistenti riscontrate nocive o moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico (o di Tecnico incaricato) e dell'Unità Sanitaria Locale, il Sindaco potrà emettere l'ordinanza per l'esecuzione, entro un congruo periodo di tempo, di interventi atti ad eliminare le cause di nocività e molestia.

#### 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) - art. 2.1.2

- manutenzione straordinaria (MS) - art. 2.1.3

- restauro e risanamento conservativo (RC) - art. 2.1.4 - con le relative distinzioni fra:

a) restauro rigoroso (RC1)

b) risanamento conservativo (RC2)

- ristrutturazione edilizia (RE) – art. 2.1.5. – con le relative distinzioni fra:

a) ristrutturazione edilizia di tipo A

b) ristrutturazione edilizia di tipo B

- demolizione senza ricostruzione (DS) - art. 2.1.6

- demolizione con ricostruzione (DR) - art. 2.1.7

. - costruzioni accessorie (NCA) - art. 2.1.11

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1, con particolare riferimento al comma 4; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 2.1.1.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al 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 dei parcheggi marginali, salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o di altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali od isolati); gli interventi devono consistere unicamente nel restauro, risanamento conservativo o ristrutturazione di tipo "RE". Si rimanda all'art. 2.3.1 per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

#### 4) Modalità d'intervento

- mediante autorizzazione o mediante concessione, conformemente alle modalità di cui al TITOLO VI° della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, di cui alle L. 10/77 e 47/85 e art.4 L. 493/93

#### 5) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al CAPO 1° per i singoli tipi di intervento;
- sono da mantenere gli allineamenti stradali esistenti, salvo il caso di costruzioni di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile

#### 6) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita ai precedenti artt. 2.1.9 e 2.1.10;
- ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme compositive, elementi costruttivi, tipi di lavorazione e di materiali aderenti alla tradizione locale;
- le costruzioni accessorie sono ammesse se ricavate nel contesto degli edifici esistenti, cioè addossate ad essi ovvero secondo i criteri prescritti al precedente art. 2.1.11, i cui parametri sono da osservare soltanto per quanto attiene l'altezza (H), in tutti i casi, e la distanza dal ciglio stradale (DS) nei casi in cui non siano ricavate nel contesto degli edifici esistenti; per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile;
- in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al rischio relativo all'immissione dei veicoli sulla strada, il Sindaco potrà imporre l'arretramento o posizionamento dell'accesso o negare la concessione;
- per gli interventi su immobili ricadenti in queste aree, il richiedente la concessione o l'autorizzazione dovrà presentare, oltre che i disegni di progetto in scala adeguata, con relazione sui materiali esterni che si intendono usare e sulle modalità del loro impiego, anche un rilievo quotato sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto, corredato da una serie di fotografie che documentino esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio interessato dall'intervento e dell'ambiente circostante allo stesso;
- per gli edifici che non presentino condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre alla proprietà l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino necessarie per eliminare gli inconvenienti rilevati;
- sono ammesse le modifiche all'attuale destinazione d'uso per quegli edifici non di abitazione per i quali il P.R.G. ammette interventi di cui agli artt. 2.1.4. e 2.1.5. delle presenti norme;
- tutti i tipi di intervento previsti, oltre a perseguire lo scopo di migliorare le qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originali ed il recupero di quelli compresi e impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente

realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio, compresa la sistemazione di parchi, giardini, e spazi liberi facenti parte dell'unità immobiliare assoggettata all'intervento;

- in particolare andranno recuperati e valorizzati con procedimento di restauro rigoroso i seguenti elementi decorativi ed i tipi costruttivi:

\* stipiti ed architravi datati o anche solo lavorati, in aperture esterne;

\* affreschi, meridiane, stemmi, fasce e riquadrature delle aperture esterne;

\* volte e sottopassi stradali;

\* loggiati ad arco ed architravi, che potranno solo essere chiusi da serramenti a scomparsa;

\* tetti con manto di copertura in coppi;

\* comignoli dei tetti di antica fattura;

\* tutti quegli elementi di arredo urbano, quali fontane, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in blocchi di pietra, scalinate e strade pedonali in pietra a massello ed in ciottoli, lavatoi pubblici, binari(trottatoi) in pietra delle strade...;

\* tutti quegli elementi che costituiscono una testimonianza originale della tradizione costruttiva e decorativa locale.

- il rilascio della autorizzazione o della concessione per le operazioni di cui agli artt. 2.1.3 2.1.4 - 2.1.5 delle presenti Norme, è subordinato alla demolizione di quegli elementi aggiuntivi degradati, in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e delle sue pertinenze.

- All'interno delle zone di recupero il rilascio della concessione è subordinato all'approvazione del Piano di Recupero (P.R.). Per gli immobili compresi in tali ambiti, fino all'approvazione del Piano di Recupero, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione ordinaria (art. 2.1.2).

- Eventuali recinzioni di siti liberi e pertinenze di fabbricati esistenti dovranno avere caratteristiche tipologiche, forme e decorazioni affini a quelle preesistenti, di fattura originaria, presenti in lotti vicini.

- E' fatto divieto di utilizzare materiali prefabbricati in cemento o altre strutture in contrasto formale con i caratteri dell'ambiente circostante.

- Sono ammesse modificazioni di destinazione d'uso di costruzioni rurali in zona impropria, dimesse all'uso agricolo, per quegli edifici indicati nelle tavole del piano.

- Gli incrementi volumetrici, in ampliamento e sopraelevazione, laddove sono ammessi per gli edifici da assoggettare ad interventi di ristrutturazione, dovranno essere contenuti nel 20% del volume residenziale esistente; mq. 75 di (Sa) superficie utile, sono comunque consentiti per il ricavo di una minima abitazione atta a genitori anziani.

- Per gli interventi in sopraelevazione dovranno essere mantenuti gli attuali fili perimetrali del fabbricato, da trattare con le stesse caratteristiche tipologiche delle facciate, dei tetti e degli sporti di gronda originari, sempre che non esistano pareti finestrate di edifici antistanti posti in confrontanza diretta a distanza inferiore a 10m.

- Nei casi in cui è consentito l'ampliamento planimetrico e/o sopraelevazione, questi dovranno rispettare, oltre che le caratteristiche tipologiche e volumetriche di cui al comma precedente (ed all'art. 2.1.5), le norme del Codice Civile, per le distanze e confrontanze.

### **Arte 3.2.2 - Aree edificate (AER)**

#### **1) Definizione:**

Parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione, dotati totalmente o parzialmente di infrastrutture che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, ne presentano valori ambientali da salvaguardare; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri ed alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli altri edifici prevede interventi di ristrutturazione

edilizia ed urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici addizionali.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.a) Destinazioni proprie : le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature, pubbliche e private, di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive. AI FINI DEI CRITERI DI PROCLAMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA. IN ATTUAZIONE DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 1998. N. 114.

IN TALI AREE SONO POSSIBILI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI TIPO A1-CLASSIFICATI COME ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI, INDIVIDUATI IN "ESERCIZIO DI VICINATO"

2.b) Destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

2.C) Destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.I.E. e l'Unità Sanitaria Locale.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) - art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) - art. 2.1.3
- restauro e risanamento conservativo (RC) - art. 2.1.4
- ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) – art. 2.1.5
- ristrutturazione edilizia di tipo B (REA) – art. 2.1.5
- demolizione senza ricostruzione (DS) - art. 2.1.6
- demolizione con ricostruzione (DR) - art. 2.1.7
- *ampliamento e sopraelevazione in ragione del 20% in aumento massimo del volume – 25 mq. di superficie utile lorda sono consentiti anche se eccedono tale percentuale – art. 2.1.8*
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCA) - art. 2.1.11
- ristrutturazione urbanistica (RU) - art. 2.2.1

Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al comma 4 dell'art. 2.0.1.

Si considera valevole l'acquisizione di aree adiacenti libere interstiziali (art. 3.5.8), ed è ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati già adibiti ad altro uso, purché debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1 per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

Per tipologia costruttiva, materiali usati, caratteristiche di finitura, le nuove strutture dovranno armonizzarsi con l'edificio principale e con le costruzioni limitrofe di migliori qualità formali. Il tetto dovrà essere a falde inclinate con copertura in tegole curve od omogenea a quella dell'edificio principale.

4) Modalità intervento:

- mediante autorizzazione o mediante concessione, conformemente alle modalità di cui al TITOLO VI° della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alle L. 10/77 e 47/85 e art. 4 L. 493/93; per gli interventi di ristrutturazione urbanistica valgono le modalità indicate al precedente art. 2.2.1.

## 5) Parametri:

5.a) Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al CAPO I° del TITOLO II per i singoli tipi di intervento nel rispetto dei seguenti parametri:

- IF: indice di densità fondiaria massima = 2,00mc/mq
- Q: rapporto di copertura massimo = 50 %
- H: altezza massima = 10,50m o pari all'esistente
- DF: visuale libera minima = 10,00m, salvo i casi di sopralzo particolari
- DC: distanza minima dai confini = 5,00 m oppure nulla, mediante accordo scritto fra le

parti confinanti, con intervento del Comune

In carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

5.b) Nei casi di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo, si applicano i seguenti parametri:

- IT : indice di densità territoriale massima = 2,00 mc/mq
- H: altezza massima = 10,50 m
- Q: rapporto di copertura massimo = 50 %
- parcheggi (pubblici o di uso pubblico) = 2,5 mq/abitante
- aree a verde e per il gioco e lo sport (pubbliche o di uso pubblico) = 12,5 mq/abitante
- DF : visuale libera minima = 10,00m

In carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

5.c) Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi, (considerata destinazione in contrasto per le aree AER) è ammesso che tale volume venga trasformato in residenziale mediante strumento urbanistico esecutivo, previa inclusione di tale previsione nel P.P.A. agli effetti della verifica degli standard urbanistici.

### **Art. 3.2.3 - Aree di completamento (AC)**

#### 1) Definizione:

Aree di norma non edificate, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia ad essi, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione della loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge. Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

2.a) destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature, pubbliche o private, di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive; AI FINI DEI CRITERI DI PROCLAMAZIONE URBANISTICA PER L'INSEDIAMENTO DEL COMMERCIO AL DETTAGLIO IN SEDE FISSA. IN ATTUAZIONE DEL DECRETO LEGISLATIVO 31 MARZO 1998 N.114, IN TALI AREE SONO POSSIBILI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI TIPO A1-CLASSIFICATI COME ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI, INDIVIDUATI IN "ESERCIZIO DI VICINATO"

2.b) destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.



3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCR), artt. 2.1.9 e 2.2.3;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCA), art. 2.1.11.

4) Modalità d'intervento:

- mediante autorizzazione o mediante concessione, conformemente alle modalità di cui al TITOLO VI° della L.R: 56/77 e successive modificazione ed integrazioni e di cui alle L. 10/77 e 47/85 ed art. 4 L. 493/93;

5) Parametri:

5.a) intervento edilizio diretto,

- il volume massimo ammesso, definito dal Regolamento Edilizio Comunale.

L'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

- IF: indice di densità fondiaria massima = 0.75 mc/mq.
- Q: rapporto massimo di copertura = 50%
- H: altezza massima fuori terra = 7,50 m.
- DC: distanza minima dai confini = 5,00 m. o nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune
- DF: visuale libera minima = 10,00 m.

7) Particolarità degli interventi:

Trattandosi di interventi di nuova edificazione che ricadono in prossimità dei nuclei di antica formazione, nell'ottica di favorire un armonioso inserimento con il contesto preesistente, si presuppone ai criteri normativi tipologici edificatori in assonanza di quelli descritti all'art. 3.2.1.

Relativamente all'area residenziale di completamento ex A.C.01 (cfr. tav. PR.3, foglio 1, adottata con D.C.C. n. 06del 17.03.01) l'ambito edificabile non potrà superare 10 m. di distanza a partire dal confine meridionale dell'area.

**Art. 3.2.4. – Aree di espansione (AE)**

1) Definizione:

Aree non edificate, esterne agli insediamenti o ai margini di essi, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione (ma con previsione della loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge) oggetto di insediamento residenziali di nuovo impianto, come tali individuate negli appositi elaborati PR3 in scala 1:2000, ed assoggettati a strumento Urbanistico Esecutivo.

2) Destinazioni d'uso proprie ed improprie:

2.a) destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali e le attrezzature, pubbliche o private, di interesse collettivo, le attività turistiche e ricettive;

2.b.) Destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione in modo prevalente di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori (NCA e NCR), artt. 2.1.9 – 2.1.11 – 2.2.3

4) Modalità d'intervento:

- mediante autorizzazione o mediante concessione, conformemente alle modalità di cui al TITOLO VI della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alle L. 10/77 e 47/85 ed art. 4 L. 493/93

5) Parametri:

5.a) Nei casi di intervento diretto, si applicano i seguenti parametri:

5.a.1) – Tipologia uni-bifamiliare isolata, abbinata od a schiera ad 1 o 2 piani abitabili

IT: indice di densità territoriale massimo	= 1,00 mc/mq.
IF: indice di densità fondiaria massima	= 0,60 mc/mq
Q: rapporto di copertura massimo	= 40%
H: altezza massima	= 7,50 m.
DF: visuale libera minima	= 10,00 m.
DC: distanza minima dai confini	= 5,00 m.

La superficie scoperta dovrà essere destinata a verde e piantumata per almeno il 40%.

5.b) Nei casi di intervento con strumento urbanistico esecutivo si applicano i seguenti interventi:

5.b.1.) Tipologia uni-bifamiliare isolata, abbinata od a schiera

IT: indice di densità territoriale massimo	= 1,00 mc/mq.
IF: indice di densità fondiaria massima	= 0,80 mc/mq
Q: rapporto di copertura massimo	= 50%
H: altezza massima	= 10,50 m.
DF: visuale libera minima	= 10,00 m.
DC: distanza minima dai confini	= 5,00 m.

6) Particolarità degli interventi

Trattandosi di interventi di nuova edificazione che ricadono in prossimità dei nuclei di antica formazione, nell'ottica di favorire un armonioso inserimento con il contesto preesistente, si presuppone ai criteri normativi tipologici edificatori in assonanza di quelli descritti all'art. 3.2.1.

### **CAPO 3° – USI PRODUTTIVI**

**Art. 3.3.1. – Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC)**

1) Definizione

Parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varie dimensioni; per essi si ammettono, nel periodo di validità del piano, interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi, alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

2.a) destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni moleste inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); locali per il commercio dei prodotti propri od affini, nonché uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie;

2.b.) destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive quali: commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi( o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima di due alloggi per ogni unità immobiliare e nelle dimensioni di una superficie produttiva non inferiore a mt. 500;

2.c.) destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'U.S.L., si richiederà (tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro i limiti di tempo congrui) la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate ovvero effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale "impianto in sede impropria", ai sensi e per gli effetti dell'Art. 26, comma 1, sub., e, L.R. 56/77.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO), art. 2.1.2

- manutenzione straordinaria (MS), art. 2.1.3
- ristrutturazione edilizia (RE), art. 2.1.5
- demolizione senza ricostruzione (DS), art. 2.1.6
- demolizione con ricostruzione, connaturata alla ricostruzione (DR), art. 2.1.7
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva o terziaria, purchè funzionali ad attività già esistenti (NCP), art. 2.1.10
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzabili dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette a demolizione oppure a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS) oppure, nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva, anche a ristrutturazione edilizia (RE).

#### 4) Modalità d'intervento

- mediante autorizzazione o mediante concessione, conformemente alle modalità di cui al TITOLO VI della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alle L. 10/77 e 47/85 ed art. 4 L. 493/93;

#### 5) Parametri:

- Q: rapporto di copertura massimo = 66% della SF; sino al 50% della superficie utile coperta, sono consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a 1.000 mq. Ed ampliamenti non superiori a 500 mq. per gli edifici di maggiore dimensione;
- H: altezza massima degli edifici = 10,00 m. salvo altezze maggiori ammesse in presenza di edifici adiacenti più alti o nel caso di parti tecnologicamente indispensabili;
- DC: distanza minima dai confini = 6,00 m. in caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù, per distanze inferiori, registrate e trascritte; per gli ampliamenti degli impianti già esistente, limitatamente ai "NAF", valgono le norme del vigente Codice Civile;

#### **D: distanza minima tra le costruzioni mt. 10.00**

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1 sub b);

- le residenze ammesse potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 500 mq.; la superficie lorda utile dell'alloggio non può superare i 150 mq.;
- le nuove costruzioni di tipo NCP non appartenenti all'impianto preesistente dovranno rispettare i parametri riferiti ai nuovi impianti (NIP) al successivo art. 3.3.3

### **Art. 3.3.2 – Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)**

#### Definizione

- Aree singole destinate per nuovi impianti produttivi (NIP); le destinazioni d'uso sono quelle contemplate al punto 2 del precedente art. 3.3.1; il tipo di intervento è quello della nuova costruzione (NCP), soggetto ad apposita concessione onerosa (Legge n. 10/77); parametri uguali a quelli di cui all'art. 3.3.1 **punto 5**, ma con il rapporto di copertura massimo del 50% della superficie fondiaria con un massimo di 2 alloggi di mq. 120 di superficie lordi, per il proprietario od il custode od altri addetti alla produzione che abbiano necessità di risiedere sul luogo di lavoro.

DC: distanza dai confini = 6,00 m.

D : distanza minima tra le costruzioni mt. 10,00

Oltre i 500 mq. di superficie produttiva è obbligatorio lo strumento urbanistico esecutivo (PEC)

## CAPO 4° – USI TERZIARI

### Art. 3.4.0 – Generalità

Si intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche ovvero per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati, di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione d'uso di altra natura (residenziale-produttiva) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Le attività terziarie qui contemplate si intendono di tipo privato, in quanto quelle di tipo pubblico rientrano nei casi previsti al CAPO 1° del presente TITOLO III.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il “Piano di adeguamento e sviluppo dalla rete di vendita” di cui alla Legge n. 426/1971 e successive modificazioni ed integrazioni, anche per quanto riguarda l'ambulantato e gli esercizi pubblici.

Gli usi direzionali, contemplati al presente CAPO, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

Per le attività turistiche si contemplano i seguenti casi:

- attività di tipo alberghiero, (comprendente gli alberghi, le pensioni, le locande, i motel, le case-albergo ed ogni altro tipo simile),
- attività di tipo extra-alberghiero, (comprendente i villaggi turistici, i campeggi, le case per la residenza temporanea “seconda casa” e similari; vengono aggregate a questo tipo di attività, i collegi, i conventi, i pensionati, ecc.)

### Art. 3.4.1 – Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)

#### 1) Definizione

Parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

2.a) destinazioni proprie: le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio all'attività commerciale e quelle che comportino la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative;

2.b) destinazioni ammesse: le residenze esistenti.

#### 3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) – art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) – art. 2.1.3
- ristrutturazione edilizia (REA e REB) – art. 2.1.5 e/o ampliamento
- demolizione senza ricostruzione (DS) – art. 2.1.6
- demolizione con ricostruzione (DR) – art. 2.1.7

#### 4) Parametri

Q	: rapporto massimo di copertura	= 60%
H	: altezza massima	= 10,50 m.
DC	: distanza minima dai confini	= 6,00 m.
DF	: visuale libera minima	= 10,00 m.

standard urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1 sub c) precedente.

### Art. 3.4.2. – Impianti privati per il tempo libero (IPTL)

### 1) Definizione

- parti del territorio ove esistono o sono previsti impianti privati per il tempo libero (per le attività sportive, ricreative, culturali, per lo spettacolo, per la musica, centri ippici, pesca sportiva, ecc.)

### 2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- destinazioni proprie: costruzioni ed attrezzature strettamente attinenti all'esercizio degli impianti sopra definiti;
- destinazioni ammesse: le abitazioni, limitatamente a quelle per il custode e per il gestore, locale ristoro, servizi igienici e gestionali, comprese attività agricole collaterali, impianti turistici di tipo alberghiero ed extra-alberghiero;
- destinazioni in contrasto: ogni altra destinazione non prevista dai due punti precedenti, compresa la destinazione d'uso a fini di residenza privata, fissa o stagionale, nonché campeggi.

### 3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) – art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) – art. 2.1.3
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4
- ristrutturazione edilizia (REA) art. 2.1.5
- ristrutturazione edilizia (REB) art. 2.1.5
- demolizione senza ricostruzione (DS) – art. 2.1.6
- demolizione con ricostruzione (DR) – art. 2.1.7
- nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, nel rispetto dei criteri di cui agli art. 2.1.1 – 2.1.8 e 2.1.9

### 4) Modalità d'intervento:

- mediante autorizzazione o mediante concessione, conformemente alle modalità di cui al TITOLO VI' della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alle L. 10/77 e 47/85 ed art. 4 L. 493/93;
- mediante Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) art. 43 L.R. 56/77

### 5) Parametri

Nel caso di interventi di nuova costruzione:

UT	: utilizzazione territoriale massima	= 0,40 mc/mq.
UF	: utilizzazione fondiaria massima	= 0,65 mc/mq.
Rc	: rapporto massimo di copertura	= 25%
H	: altezza massima	= 7,50 m.
Dc	: distanza minima dai confini	= pari all'altezza dell'edificio, con minimo di ml. 6,00
Ds	: distanza minima dai cigli stradali	= vedi art. 3.1.5

Standard urbanistici: si rimanda alla lettera c) del precedente art. 3.1.1

- la superficie lorda utile dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 120 mq caduna

## **Art.: 3.4.3 - Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo (ASPC)**

### 1) Definizione:

- parti del territorio ove esistono o sono previste attrezzature e servizi privati, integrati o surroganti attrezzature e servizi pubblici (cliniche, collegi, istituti di istruzione privati)

### 2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: quelle di cui al punto 1) precedente, comprendendo tutte le attività specifiche di cui si compone ciascuna destinazione;

- destinazioni ammesse: le residenze esistenti o quelle necessarie per la custodia continuativa dell'immobile, nonché per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio dell'attività.

### 3) Tipo d'intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2) art. 2.14.
- ristrutturazione edilizia (REA e REB) art. 2.1.5
- demolizione senza e con. ricostruzione (DS e DR) art. 2.1.6 e art. 2.1.7.
- nuove costruzioni attinenti le destinazioni proprie ed ammesse, nel rispetto dei criteri di cui agli art. 2.1.1 - 2.1. 8 e 2.1.9.

### 4) Modalità d'intervento

- mediante autorizzazione o mediante concessione, conformemente alle modalità di cui al *TITOLO VI*° della LR. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alle L. 10/77 e 47/85 e art. 4 L. 493/93;
- mediante strumenti urbanistici esecutivi - art. 5.1.2 lettere a) c) d) ove prescritti.

### 5) Parametri

- per le attrezzature assimilabili a quelle pubbliche si applicano le prescrizioni funzionali e tipologiche previste da leggi e decreti in materia, con i parametri di cui all'art. 3.1.1.
- per le attrezzature esistenti è ammesso l'intervento "una tantum", secondo i tipi e le quantità d'incremento indicati al CAPO I° per i singoli tipi di intervento.

Per tutti gli altri parametri, si riferimento all'art. 3.1.1, comma 3 sub a).

## **CAPO 5° - USI AGRICOLI**

### **Art. 3.5.0. – Generalità**

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nella planimetria in scala 1:10000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione; ove si riscontri discordanza tra la classificazione assegnata nella planimetria in scala 1/10000 (elab PR2 e P2V) e il tipo di classe catastale, prevale quest'ultima.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli successivi segue quanto disposto dall'Art. 25 della L.R. n° 56/77, con l'avvertenza che eventuali discordanze con il Piano Zonale di Sviluppo Agricolo di cui alla L.R. n° 20/78, costituiranno automatica richiesta di variante al P.R.G.C. da recepire nelle forze e con le procedure della L.R. ° 56/77.

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo previste dalle disposizioni di legge ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete di servizio del territorio urbano o di collegamento fra parti di esso; sono inoltre consentite costruzioni accessorie (NCA) di cui al precedente art. 2.1.11.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli articoli seguenti, 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 quali stalle, silos, serre magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli o associati.

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

entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle vigenti norme sulla proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono su terreni comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree contigue destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1000 mc.

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.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori ai sensi del presente articolo deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono classificate come "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto nelle aree agricole valgono le norme dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

### **Art. 3.5.1. – Aree agricole marginali (E1)**

#### 1) Definizione:

- incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso con rocce e detriti

#### 2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse

2.a) Destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli e per gli inerenti macchinari ed impianti e per il ricovero del bestiame;

2.b) destinazioni ammesse: la residenza rurale con le pertinenti costruzioni accessorie di cui all'art. 2.1.10.

#### 3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) - art. 2.1.2

- manutenzione straordinaria (MS) – art 2.1.3.

- restauro e risanamento conservativo (RC) – art. 2.1.4.

- ristrutturazione edilizia (RE) – art. 2.1.5.

- demolizione senza ricostruzione (DS) – art. 2.1.6.

- demolizione con ricostruzione (DR) – art. 2.1.7.

- nuova costruzione di abitazioni rurali (NC) – art. 2.1.9. (per i soggetti con le procedure di cui all'art. 25, commi 5 e 6 della L.R. n° 56/77)

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva (NCP) – art 2.1.10 (per i soggetti e con le procedure sopra richiamate).

#### 4) Modalità d'intervento

- mediante autorizzazione o mediante concessione, conformemente alle modalità di cui al TITOLO VI° della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alle L. 10/77 e 47/85 e art. 4 L. 493/93;

#### 5) Parametri

##### 5.a) Per le attrezzature agricole e zootecniche

H.: altezza massima = 7,50 m, salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos,serbatoi, ecc.)

Q.: rapporto di copertura massimo = 1/3 dell'area oggetto dell'intervento

DC.: distanza dai confini = 6,00 m

Distanza delle nuove strutture di allevamento da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.):

= 300 m per suini

= 200 m per gli avicunicoli (pollame, conigli, colombi);

= 100 m per ogni altro animale

Per gli allevamenti a carattere di impresa familiare tali distanze sono ridotte a mt. 50.00;

5b) Per le abitazioni rurali:

IF.: indice di densità fondiaria = 0.001 mc/mq; non sono ammesse abitazioni superiori a 500 mc per ogni azienda

H.: altezza massima = 7,50 m

DC.: distanza dai confini = 5,00 m

Distanza minima fra le abitazioni rurali e le attrezzature destinate a ricovero di animali = 20 ml (salvo che nel caso di alpeggi o aziende poste a quota superiore a m. 1000 s.l.m.)

- il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti.
- È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, con le procedure di cui ai commi 13 e 14 dell'Art 25 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni,
- Nel caso di ristrutturazione edilizia (RE) con miglioramento degli impianti igienico-sanitari, è ammesso un incremento, per una sola volta; 25 mq di superficie utili sono comunque consentiti, nell'osservanza dei disposti di cui all'art. 2.1.1.;
- Gli eventuali cambiamenti di classe di colture e l'applicazione della relative densità fondiaria sono verificate dal comune in sede di rilascio della concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G..

### **Arte 3.5.2 Aree a prato e prato-pascolo permanenti (E2)**

1) Definizione:

- Aree a prato e prato-pascolo permanente; aree destinate alla produzione foraggiera, all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- Come al punto 2) dell'art. 3.5.1 precedente. .

E' consentita inoltre la realizzazione di un deposito attrezzi agricoli delle dimensioni di ml 3,00 x 4,00 (vedi scheda).

3) Tipi di intervento:

- Come al punto 3)dell'art. 3.5.1 precedente.

4) Modalità d'intervento:

- vedi punto 3 art. 3.5.1

5) Parametri:

- Come al punto 4) dell'art. 3.5.1 precedente



### **Arte 3.5.3 - Aree boscate (E3)**

#### 1) Definizione:

Boschi cedui e fustaie.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

2.a) Destinazioni proprie: bosco ceduo e fustaia;

2.b) destinazioni ammesse: coltivazione industriale del legno, nonché l'inserimento di aziende florovivaistiche con relative strutture

#### 3) Modalità di intervento:

Non è ammesso alcun intervento soggetto ad autorizzazione o concessione, salvo le attrezzature o gli impianti (tettoie, serre, ecc.) per colture boschive e florovivaistiche (escluse le abitazioni) e salvo le opere citate al comma 3 del precedente art. 3.5.0, gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) degli edifici esistenti e gli interventi previsti al successivo art. 3.5.7.

#### 4) Parametri:

Alle aree è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole, da utilizzarsi soltanto in accorpamento ad eventuali altre aree agricole, ai fini del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali.

Nuove costruzioni residenziali non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate (E3) ma soltanto nelle altre aree a destinazione agricola, in cui le nuove abitazioni rurali (NCR) sono ammesse.

Sono ammessi interventi di riuso, ai fini di attività agro-forestali, di edifici inutilizzati..

Il rapporto di copertura delle attrezzature agricole, fatta eccezione per le serre, sul lotto oggetto d'intervento edilizio non può superare il valore di 1/3

### **Art. 3.5.4 - Terreni ad elevata produttività (E4)**

#### 1) Definizione:

Terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, per colture industriali del legno, nonché aree incolte di recente dismissione dell'uso agricolo e recuperabili.

#### 2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- come al punto 2) dell'art. 3.5.1.

#### 3) Tipi di intervento:

- come al punto 3) dell'art. 3.5.1.

#### 4) Modalità di intervento:

- vedi punto 4 art. 3.5.1.

#### 5) Parametri:

##### 5.a) Per le attrezzature agricole:

- come al punto 4) dell'art. 3.5.1.

##### 5.b) per le attrezzature florovivaistiche:

- valgono i parametri di cui all'art. 3.5.5. successivo.

4.c) per le abitazioni rurali:

IF: in dice di densità fondiaria = 0,02 mc/mq – (salvo per le colture industriali del legno in cui: IF = 0,01 mc/mq)

H: altezza massima = 7,50 m

DC: distanza minima dai confini = 6,00 m

Distanza minima fra abitazioni rurali ed attrezzature destinate a ricovero di animali = 20,00 m

Per le abitazioni rurali di aziende florovivaistiche ed edifici di esposizione, valgono i parametri previsti dall'art. 3.5.5. successivo.

### **Art. 3.5.5 - Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate (E5)**

1) Definizione:

- colture orticole e floricole o frutticole (legnose specializzate), esistenti all'aperto od in serra, e nuovi terreni adibiti a tale uso.

2) destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

2.a) destinazioni proprie: colture floricole, orticole od in serra, con relative attrezzature d'uso; frutteti razionali a densità d'impianto normale;

2.b) destinazioni ammesse: la residenza rurale, l'inserimento di edifici attinenti alle attività complementari di stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti, nonché edifici per esposizioni.

3) Tipi di intervento:

- come al punto 3) dell'art. 3.5.1.

4) Modalità di intervento:

- mediante autorizzazione o mediante concessione, conformemente alle modalità di cui al TITOLO VI° della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alle L.: 10/77 e 47/85 e art. L. 493/93,

5) Parametri:

- il rapporto di copertura sul lotto oggetto dell'intervento edilizio non può superare il valore di 1/3 computato al lordo degli edifici destinati all'abitazione e delle attrezzature agricole ed al netto delle serre.

5.a) per serre ed edifici attinenti alle attività complementari:

H: altezza massima edifici = 7,00 m

Altezza massima serre = 4,50 m al colmo

DC : distanza minima dei confini = 3,00 m.

5.b) per abitazioni rurali:

IF: densità fondiaria massima = 0,05 mc/mq (salvo per le colture legnose specializzate in cui vale: IF = 0,03 mc/mq)

H: altezza massima = 7,50 m

DC: distanza minima dai confini = 5,00 m

### **Art. 3.5.6 - Edifici rurali ed attrezzature ed impianti agricoli con presenze extra-agricole .**

1) Definizione:

Edifici e cascine sparse o in aggregazione con sostanziale permanenza di attività agricole (residenza rurale frammista ad attrezzature quali stalle, silos, serre, magazzini), e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extra – agricoli eventualmente presenti.

2) destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- 2.a) destinazioni proprie: la residenza rurale e le attrezzature quali stalle, silos, serre, magazzini;  
2.b) destinazioni ammesse: quelle di cui al precedente art. 3.2.2. relative alle aree edificate;  
2.c) destinazioni in contrasto: artigianato di servizio, fatte salve le attività preesistenti, a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e che esse non siano giudicate nocive o moleste, su parere del sindaco, sentite la C.E. e l'Unità Sanitaria Locale.

3) tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) - art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) – art 2.1.3
- restauro e risanamento conservativo (RC) – art. 2.1.4., con le relative distinzioni fra:
  - restauro rigoroso (RC1)
  - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) – art. 2.1.5., con le relative distinzioni fra:
  - ristrutturazione edilizia di tipo A
  - ristrutturazione edilizia di tipo B
- demolizione senza ricostruzione (DS) – art 2.1.6
- demolizione con ricostruzione (DR) – art. 2.1.7
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale rurale (NC)
- nuova costruzione di fabbricati con destinazione di attrezzatura agricola (NC)
- ristrutturazione urbanistica (RU) - art-2.2.1
- Nell'ambito degli interventi è da osservare il disposto di cui al comma 4 dell'art. 2.0.1

4) Modalità d'intervento:

- mediante autorizzazione o mediante concessione, conformemente alle modalità di cui al TITOLO VI° della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni e di cui alle L.: 10/77 e 47/85 e art. L. 493/93;

5) Parametri:

Nelle abitazioni per la residenza non rurale gli interventi del tipo RE2, DS e DR sono ammessi una sola volta, applicando le norme di cui al precedente art. 3.2.2. relativo alle aree edificate;

- per le parti edificate utilizzate per attività produttive, gli interventi sono ammessi nel rispetto delle norme di cui all'art. 3.3.1.
- per gli interventi di nuova costruzione di abitazioni agricole, il volume massimo edificabile è determinato, per ogni azienda agricola, al lordo degli edifici esistenti ed in base agli indici specifici previsti per ogni appezzamento in ragione della classificazione degli usi agricoli di cui al successivo CAPO 5°, mentre per le attrezzature agricole non sono previsti indici specifici.

I parametri di edificazione sul lotto sono:

- H: altezza massima = 7,50 m – salvo il caso di altezze maggiori preesistenti  
DC: distanza minima dai confini = 5,00 m – salvo il caso di minori distanze preesistenti ovvero accordi scritti fra i confinanti, con l'intervento del Comune.

**Art. 3.5.7 - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra-agricoli o abbandonati.**

Sono contemplati i seguenti casi:

- edifici adibiti ad usi extra – agricoli:

valgono le norme dettate per gli edifici in aree edificate, di cui all'art. 3.2.2, con le modalità di intervento edilizio diretto;

- edifici rurali abbandonati, di cui viene richiesto il recupero senza cambiamento di destinazione d'uso:

la destinazione d'uso è confermata, purché si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G., autorizzati e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO) – art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) – art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) – art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia (RE) – art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) – art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) – art. 2.1.7.

applicando i parametri, per le modificazioni volumetriche, dettati per le singole aree agricole E1, E2, E3, E4, E5;

- edifici rurali abbandonati di cui viene richiesto il recupero con il cambiamento di destinazione d'uso:

possono essere trasformati per residenza temporanea (seconda casa) solamente quelli esistenti nelle aree agricole marginali (E1), a prato (E2) e boscate (E3), con modalità di cambiamento della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1, purché accatastati e/o autorizzati nelle planimetrie del P.R.G.; per essi, nei limiti della volumetria esistente (art. 1.2.4) sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (artt. 2.1.2 e 2.1.3), di risanamento e restauro conservativo (art. 2.1.4);

nel caso di edifici diroccati è ammesso il recupero con la ripetizione delle forme delle forme e dei materiali originari; per il manto di copertura è da preferire il reimpiego di coppi; non sono ammesse manomissioni del suolo circostante *fatte salve la realizzazione* di strade o accessi veicolari.

Quanto alla dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi nel territorio agricolo, si rimanda all'art. 5.1.5. seguente, con specifico richiamo alla lettera c), ove si espongono le condizioni per il rilascio di concessioni nei casi in cui mancano alcune opere di urbanizzazione.

Il recupero degli edifici deve riguardare contenitori edilizi di effettiva consistenza edificata nonché l'intervento di riuso non deve alterare lo stato dei luoghi compatibilmente ai dettati ed alle finalità di cui alla L.R. n° 9 del 29/04/2003.

### **Arte 3.5.8 - Aree libere interstiziali entro il territorio urbano**

Trattasi di aree di modeste dimensioni, lotti ed appezzamenti compresi nel territorio urbano, ed in particolare nei nuclei di antica formazione e nelle aree edificate residenziali attualmente sgombri da costruzioni e liberi da usi residenziali, produttivi, terziari o pubblici, esistenti o previsti.

In sede di attuazione del P. R. G. tali aree vengono assimilate alle aree edificate residenziali a cui possono essere accorpate.

A tali aree viene assegnata la destinazione d'uso di giardino, orto, prato, frutteto, con possibilità edificatoria limitata alle costruzioni accessorie consentite nel rispettivo contesto urbano di appartenenza. Le aree stesse, se non incluse nei NAF, possono perciò essere utilizzate per deposito di attrezzi, di legna ed altri materiali di uso agricolo, o come ricovero per animali da cortile, applicando i parametri del Codice Civile.

## **TITOLO IV – VINCOLI**

### **Art. 4.0.1. – Generalità**

Per “vincoli” si intendono le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela geologica, di salvaguardia di valori storico – ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione

dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità su supporto legislativo di cui alla Circolare Presidente Giunta Regionale n. 7/LAP del 06/05/1996 e L.R. 05/12/1977 n. 56 e s.m.i. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici.

## **CAPO 1° - VINCOLI ALL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA**

### **Art. 4.1.1. – Natura dei vincoli**

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio (rappresentate in scala 1/10.000) in cui, per ragioni di instabilità dei versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geologiche dei terreni, gli interventi sono indicati per classi di idoneità rispetto alla loro utilizzazione urbanistica.

A ciascuno di tali vincoli corrisponde una diversa classe di edificabilità, di cui agli articoli seguenti.

La presenza o l'assenza di vincoli su una porzione di territorio non esime comunque i soggetti attuatori degli interventi su tale porzione di adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non prescritti o normati.

Si richiama il rispetto delle prescrizioni contenute nelle relazione geologico – tecnica e dei relativi allegati redatti ai sensi della circolare 7/LAP del 08/05/1996.

Il territorio comunale di Tavigliano è suddiviso in quattro raggruppamenti, facenti capo alle tre classi di idoneità, raggruppamenti caratterizzati da condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche simili ed ai quali corrisponde una diversa normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica. Le distinzioni operate e le caratteristiche dei diversi raggruppamenti sono le seguenti:

### **CLASSE I – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA**

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologia sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico.

Si tratta di aree, anche moderatamente acclivi, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche. Sono prevalentemente dati dalle superfici pianeggianti e delle ampie dorsali che caratterizzano il settore meridionale del territorio comunale, su cui sorgono il concentrico di Tavigliano ed i principali nuclei frazionali.

In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D. M. 11.3.1988, con caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione, tale caratterizzazione è particolarmente necessaria in corrispondenza dei corpi di accumulo di paleofrane, ove sono presenti sia blocchi lapidei che ammassi grossolani poco addensati.

### **CLASSE II – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA**

Si tratta di aree ove esistono situazioni geomorfologiche complesse, potenzialmente assoggettabili a condizioni di moderata pericolosità. L'utilizzo urbanistico può avvenire con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici sulla base di un'analisi puntuale delle condizioni geomorfologiche del sito. In genere sono settori del territorio ad acclività da media ad elevata o con complessa articolazione morfologica; talvolta la limitazione è data dalla possibile presenza di materiali con caratteristiche geotecniche scadenti. Sono situazioni assai diffuse, che comprendono buona parte di Tavigliano; elemento negativo generale è la presenza di coltri di alterazione della roccia che localmente assumono ingente spessore.

In queste aree è necessaria che il progetto di interventi sia basato su un'indagine geologica di dettaglio, attuata secondo le indicazioni del D.M. 11/3/1988, comprendente:

- Rilievo geologico e morfologico esteso ad un intorno significativo.
- Indicazioni sulla regimazione idrica e sul recupero vegetazionale;
- Prescrizioni sulle eventuali opere necessarie per la stabilizzazione dei versanti

### **CLASSE III – PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA**

In questa classe ricadono le aree soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica ed ove il rischio può accrescersi con l'urbanizzazione. A secondo delle condizioni di edificazione o di presenza di infrastrutture, la classe è stata suddivisa in due sottoraggruppamenti:

#### **CLASSE III A –AREE NON EDIFICATE**

In questa classe si hanno porzioni di territorio ineditato o con edificazione molto rada, la limitazione è dovuta alla presenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

- aree interessate da fenomeni di dissesto;
- pendii molto acclivi con condizioni predisponesti ad instabilità;
- aree soggette al rischio di caduta di massi o di colate di fango;
- aree con emergenza idriche diffuse;
- aree soggette ad azione idrica.

Non sono ammesse nuove edificazioni, mentre sono possibili, sulla base di indagine geologica, interventi non altrimenti localizzabili (come infrastrutture anche stradali) oppure la ristrutturazione ed i limitati ampliamenti di edifici esistenti.

Lungo i corsi d'acqua non sono ammissibili modificazioni morfologiche (quali riporti) che possono limitare il deflusso. Sui fianchi dei tronchi canalizzati o tombinati nuovi interventi non devono accentuare l'artificializzazione del rio.

Per le aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fa (frane attive) sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria nonché quelli di manutenzione straordinaria finalizzati alla riduzione del rischio;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;

la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

Per le aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fq (frane quiescenti) sono consentiti (oltre a quanto indicato per le aree Fa):

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti dalle lettere b) e c) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

#### **CLASSE III NON DIFFERENZIATA –AREE DI ALTA MONTAGNA**

Settore di alta montagna con presenza di rari edifici rurali isolati, caratterizzato da condizioni geomorfologiche molto varie ma generalmente negative per l'utilizzo urbanistico. Presenza di situazioni locali con rischio minore, non evidenziate puntualmente.

Questa classificazione riguarda esclusivamente l'isola amministrativa di alta montagna situata alla testata della valle del torrente Chiobbia, ove sono presenti alpeggi stagionali e la rete viaria è esclusivamente pedonale. L'analisi per l'individuazione di situazione meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (classe II o classe IIIb) è rinviata ad eventuali studi geomorfologici di dettaglio, dettate da future varianti di piano in relazione ad

esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche.

Per gli interventi ammissibili in tali aree valgono le limitazioni di utilizzo previste per le Fa (frane attive) della classe III A

#### **Art. 4.1.2. – Vincolo idrogeologico**

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico di cui al R.D.L. 30 dicembre 1923 n. 3267 gli interventi di modificazione e/o di trasformazione d'uso del suolo sono disciplinati, nel rispetto delle previsioni urbanistiche, dalla L.R. 9 agosto 1989, n. 45.

#### **Art. 4.1.3. – Polizia idraulica**

Per gli interventi previsti in prossimità di acque demaniali dovranno essere seguiti i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25 luglio 1904 n. 523), in particolare quanto indicato dall'art. 96 lettera F. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua.

- La copertura dei corsi d'acqua principali o del reticolato minore, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso.
- Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso, non vada in modo alcuno a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate.
- Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari.
- Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

### **CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI**

#### **Art. 4.2.1. – Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)**

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo di cui all'art. 2.3.2., le nuove recinzioni ed ogni altro manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete.

Le recinzioni esistenti dovranno essere adeguate alle norme del precedente art. 2.3.5. entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente P.R.G. . I muri di contenimento od altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria, mentre eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia.

Le aree in oggetto potranno essere computate ai fini del trasferimento della volumetria ai fini edificatori come indicato all'art. 3.5.0. delle presenti norme e con le modalità ivi precisate.

#### **Art. 4.2.2. – Parchi privati di valore ambientale (V5)**

Nell'ambito delle aree così classificate sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 3.2.2. delle aree edificate residenziali, mentre per le alberature esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale, ai sensi del 8° comma lettera C) dell'art. 56 della L.R. 56/77 e previo impiego di sostituzione delle alberature abbattute con analoghe essenze.

I manufatti e le strutture viarie di valore storico potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria (MO) con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

#### **Art. 4.2.3 - Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale**

Gli edifici dotati di valore documentario della tradizione insediativi, che nelle planimetrie del PRG vengono individuati in quanto beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui alla L. 1089/39, possono essere oggetto solo di restauro rigoroso (RC1) subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di competenza.

I manufatti e le strutture viarie di valore storico potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria (MO) con l'interdizione alla rimozione dei manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.

### **CAPO 3° - VINCOLI LEGALI**

#### **Art. 4.3.1. – Richiamo alle leggi vigenti**

Vengono denominati “vincoli legali” quelli derivanti da specifiche disposizioni di legge vigenti, eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica di quanto qui previsto senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G.

#### **Art. 4.3.2. – Zone di rispetto cimiteriale**

Si richiamano i disposti dell'Art. 27, comma 5 della LR. n° 56/77: non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamenti di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di ristrutturazione edilizia senza aumento di volume delle costruzioni esistenti; oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali. Potranno essere rilasciate autorizzazioni per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica), per soli soggetti di cui alla lettera a) dell'Art. 9 della Legge n° 10/77; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione nei parametri urbanistici ed edilizi.

#### **Art. 4.3.3. – Fascia di rispetto a protezione di nastri ed incroci stradali**

Secondo le norme dettate dal precedente art. 3.1.4, gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria e straordinaria manutenzione, di restauro e risanamento conservativo, nonché di ristrutturazione edilizia

Gli unici ampliamenti ammessi, non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche, debbono interessare edifici rurali esclusivamente per la parte residenziale, purché avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada.

Sono ammessi altresì i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabine, pensiline) ad una distanza fra i medesimi non inferiore a 250 m e da ogni area residenziale almeno 150 m; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno 2,00 m.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il precedente art. 2.3.6, con la precisazione che lungo le strade statali o provinciali occorre presentare al Comune, prima del rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi, il nulla osta dell'Ente proprietario della strada. Ogni altra prescrizione e caso sono demandati al Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della Strada (D.P.R. 16/12/1992 n. 495).

#### **Art. 4.3.4. – Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.**

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/06/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di alta tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

#### **Art. 4.3.5. – Fascia di rispetto dei gasdotti**

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore nel nulla osta che l'interessato dovrà



richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

#### **Art. 4.3.6. – Fascia di rispetto dei corsi d'acqua**

Si richiamano le norme di cui all'Art. 29 della L.R. n° 56/77, la cui validità va intesa anche per i corsi d'acqua per i quali la fascia non è stata graficamente precisata nella planimetria dei vincoli idrogeologici.

Lungo tutti i tratti demaniali dei corsi d'acqua, anche se non evidenziati graficamente, restano comunque validi i vincoli imposti dal R.D. 523/1904, art. 96

Sono soggette ai disposti di inedificabilità previsti dall'art. 29 della L.R. 56/77 le fasce di tutti i corsi d'acqua per un'ampiezza pari a quella individuata nella Carta di Sintesi (Tav. SG7)

#### **Art. 4.3.7. – Fascia di rispetto di sorgenti e captazioni dell'acquedotto**

Attorno le sorgenti e gli impianti di captazione dell'acquedotto e delle risorse idriche destinate al consumo umano, per una profondità non inferiore al ml. 200, sono vietate le attività e le destinazioni elencate al secondo e terzo comma dell'art. 6 del D.P.R. 24/05/1988 n° 236, **così come modificato dal D.Lgs. n°152, art. 21 del 11/05/1999.**

### **TITOLO V – ATTUAZIONE DEL PIANO**

#### **CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO.**

##### **Art. 5.1.1. – Strumenti urbanistici esecutivi**

Gli strumenti urbanistici esecutivi si applicano nelle porzioni del territorio indicate nelle planimetrie di Piano e del Programma Pluriennale di Attuazione, essi richiedono una progettazione di dettaglio intermedia fra il P.R.G. ed il progetto diretto e possono essere di iniziativa pubblica o privata.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.), con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38,39,40 della L.R. n° 56/77;
- b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.), di cui alla Legge n. 167/62 e secondo l'Art. 2 della Legge n. 10/77 e l'Art. 41 L.R. n. 56/77.
- c) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'Art. 43 della L.R. n. 56/77;
- d) Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.), con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'Art. 44 della L.R. n. 56/77;
- e) Piano di recupero (P.R.), ai sensi e con i contenuti di cui agli Artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
- f) Piano delle aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.), formato ai sensi dell'Art. 27 della L. n. 865/71.

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'Art. 45 della L.R. n° 56/77, nella quale la concessione gratuita di aree "SP" all'interno del Piano Esecutivo può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove, tra quelle già indicate dal P.R.G., ovvero la sua monetizzazione.

Nell'ambito delle aree così individuate, l'indicazione grafica delle parti di aree "SP" (per servizi pubblici a copertura degli standard) non è prescrittiva, pertanto tali aree "SP" potranno, nel Piano Esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa, ma sempre nel rispetto degli standard di legge.

Si richiama inoltre la facoltà prevista all'Art. 46 della stessa legge relativa ai "Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia - esproprio ed urbanizzazione degli immobili

espropriati": tali comparti sono individuabili in sede di formazione del P.P.A

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico sono individuate nelle planimetrie del P .R.G., oppure con motivata delibera del Consiglio Comunale

#### **Art. 5.1.2. – Intervento edilizio diretto**

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Per attuare gli interventi edilizi diretti consentiti, il soggetto attuatore dovrà munirsi del titolo autorizzativo o concessorio richiesto, a seconda dei casi, delle norme legislative e regolamentari vigenti al momento dell'intervento.

#### **Art. 5.1.3. – Modalità di intervento**

La precisazione delle modalità di intervento ammesse (autorizzazione, concessione, strumento urbanistico esecutivo) è già stata fornita nel corpo dei TITOLI II e III delle presenti norme, per ciascun tipo di intervento.

Si sottolinea quanto espresso all'ultimo comma del precedente art. 5.1.2., secondo il quale in sede di formazione del Programma di Attuazione possono essere individuati ulteriori ambiti in cui l'attuazione delle previsioni di piano sono da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi.

#### **Art. 5.1.4. – Opere di urbanizzazione e area urbanizzata**

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'Art. 51 della L.R. n. 56/77.

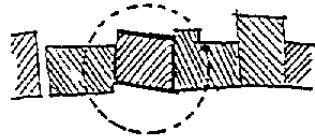
Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) Sistema viario veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici e/o alle aree di loro pertinenza, spazi di sosta e parcheggi;
- b) Impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) Impianti di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dell'aggiunta del nuovo carico urbanistico; nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modeste dimensioni, ed in cui non vi sia la possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla sub - irrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto di ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla Legge n. 319 del 10/05/1976;
- d) Impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
- e) Impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

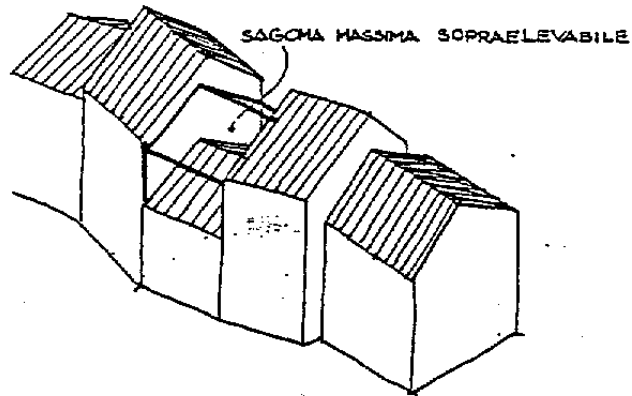
LE INDICAZIONI RIPORTATE NEI GRAFICI ILLUSTRATIVI, SONO DA CONSIDERARSI UNICAMENTE ORIENTATIVI ED ESPLICATIVI NEL RILASCIO DELLE CONCESSIONI EDILIZIE E/O AUTORIZZAZIONI E COME TALI NON POSSONO IN ALCUN CASO RITENERSI PREVALENTI SUL TESTO DELLO SPECIFICO ARTICOLO NORMATIVO

1

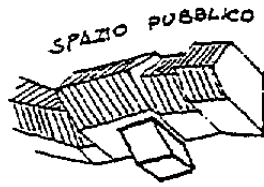
# INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO IN UNA CORTINA EDILIZIA APERTA



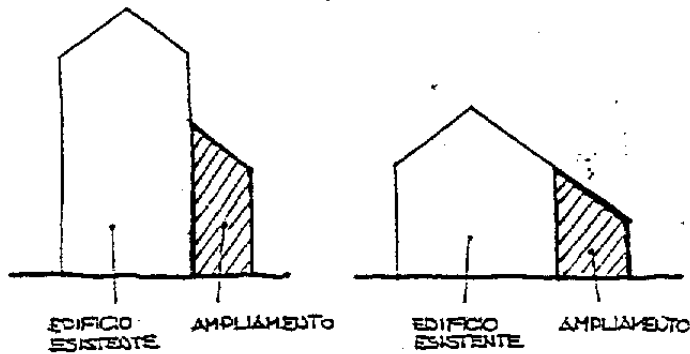
## 1.1 1ª SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE



## 1.2 2ª SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



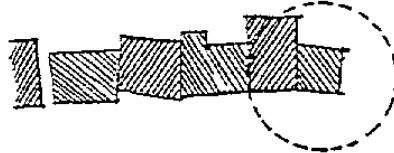
- da effettuarsi unicamente sul fronte opposto al cortile o alla strada pubblica;
- La sagoma limite è determinata dal prolungamento della falda del tetto esistente



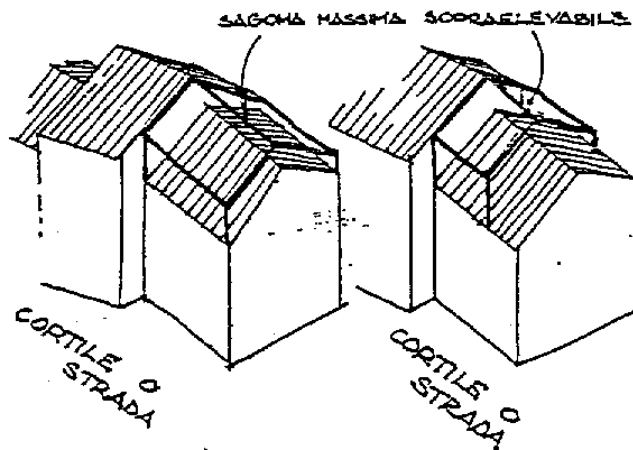
NOTA : IN CASI PARTICOLARI È AMMESSA LA COMBINAZIONE FRA LE DUE SOLUZIONI

2

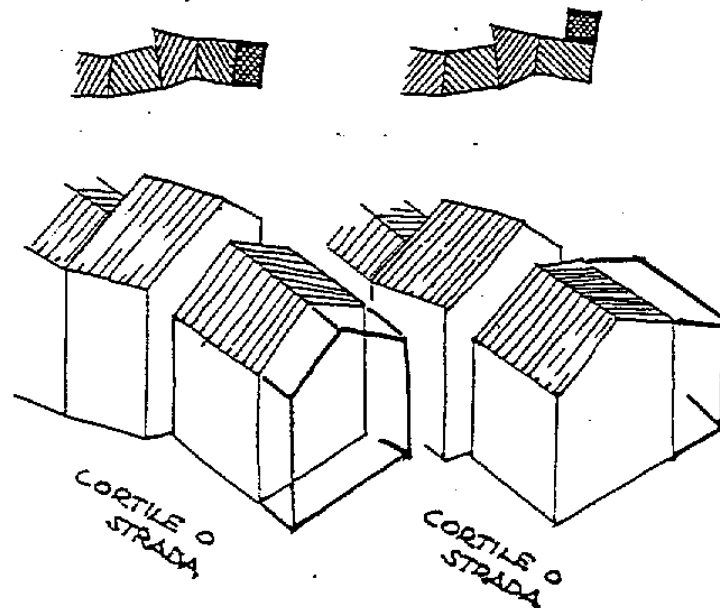
INTERVENTO IN EDIFICIO COSTITUENTE TESTATA  
DI UNA CORTINA EDILIZIA APERTA,



2.1 1ª SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE



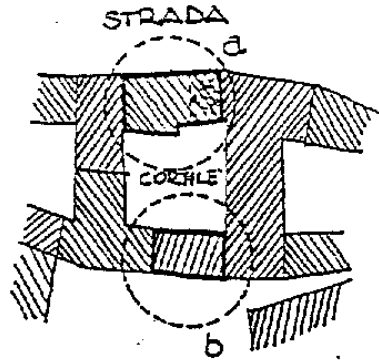
2.2 2ª SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



NOTA : IN CASI PARTICOLARI È AMMESSA LA  
COMBINAZIONE FRA LE DUE SOLUZIONI

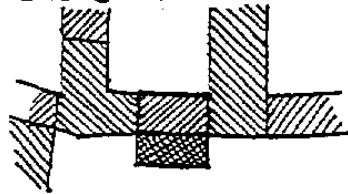
3

*mauro*  
INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO  
IN UNA CORTINA EDILIZIA ORGANIZZATA A CORTILE

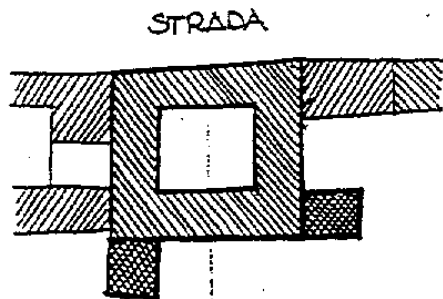


a : per questo caso è ammessa la sola  
sopraelevazione semprechè si verifichi  
no i presupposti di cui al punto  
1o1 precedente

b : è ammesso anche l'ampliamento  
trasversale purchè avvenga sulla  
facciata opposta rispetto a quella  
prospettante sul cortile

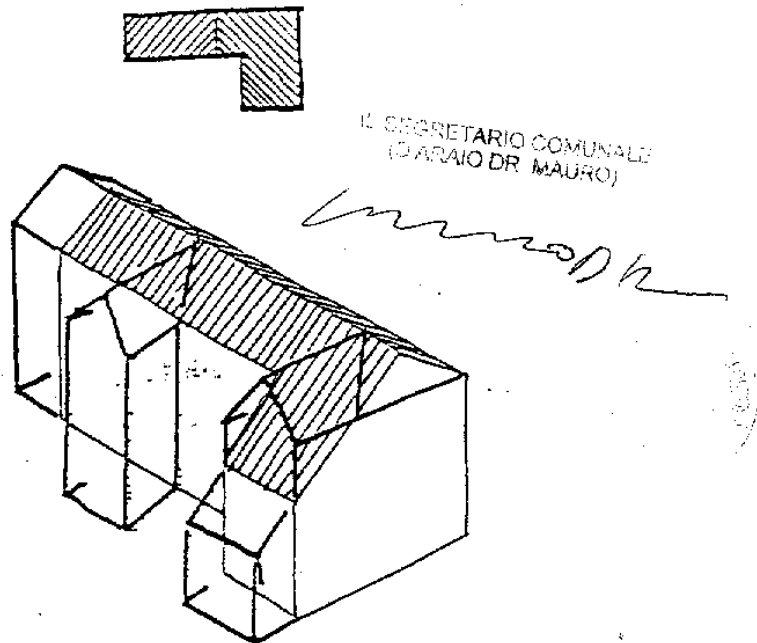


nel caso di edifici a corti di morfologia  
unitaria l'ampliamento planimetrico può avvenire  
unicamente come aggregazione organica  
di una delle maniche del corpo di fabbrica



4

#### INTERVENTO IN EDIFICIO ISOLATO CON TIPOLOGIA EDILIZIA TRADIZIONALE



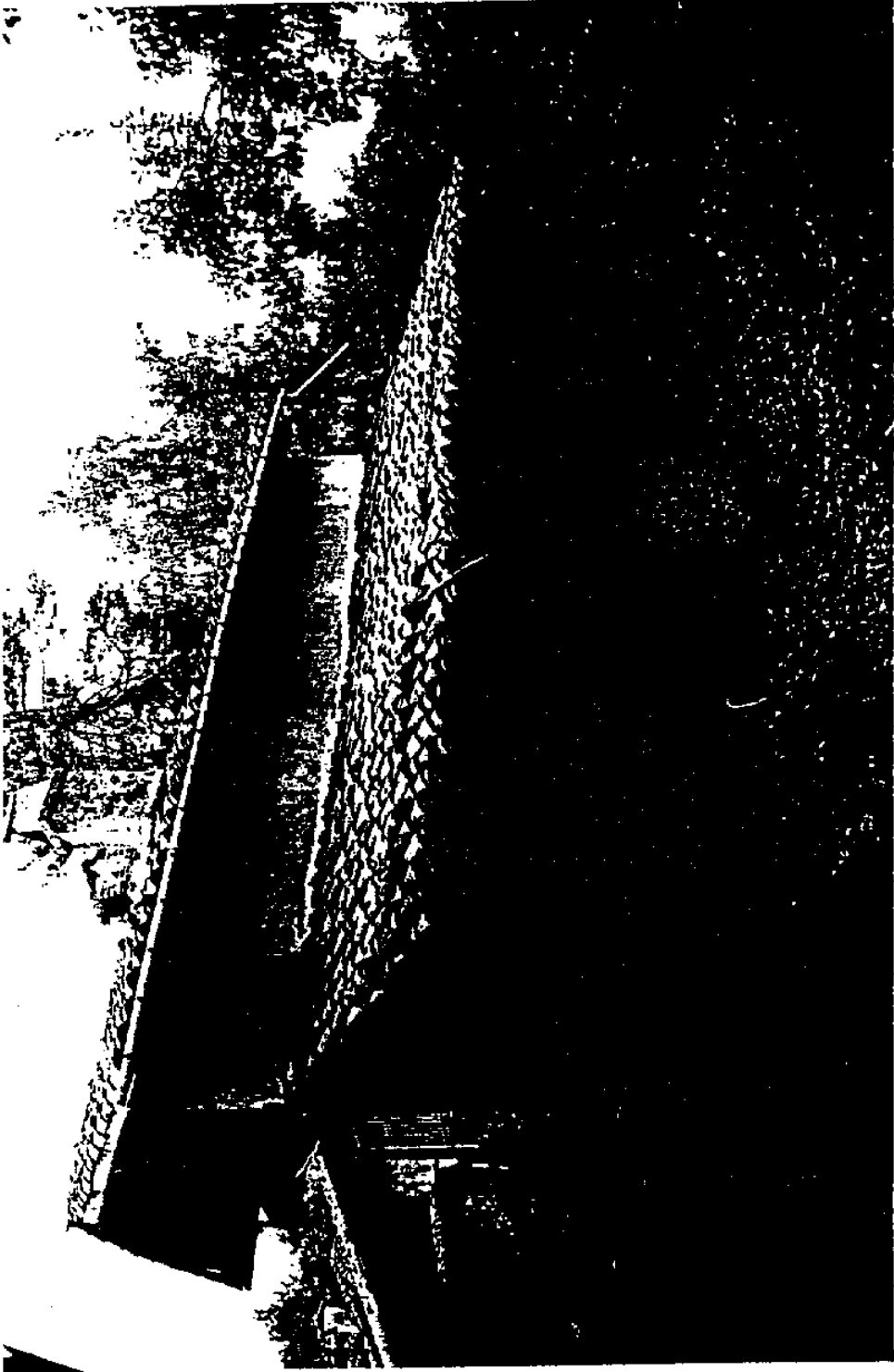
L'ampliamento deve essere sempre organico alla morfologia originaria ovvero essere sempre concepito come prolungamento delle maniche o riprendere nell'ambito di ampliamenti trasversali la sagoma preesistente

5

#### INTERVENTO IN EDIFICIO UNI-FAMIGLIARE ISOLATO

si rimanda alle illustrazioni di cui alla tavola seguente relative ai criteri per l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti; tali criteri si applicano per analogia

*anno 1981*



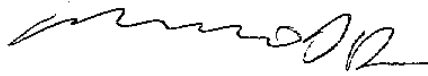


*M. M. M.*



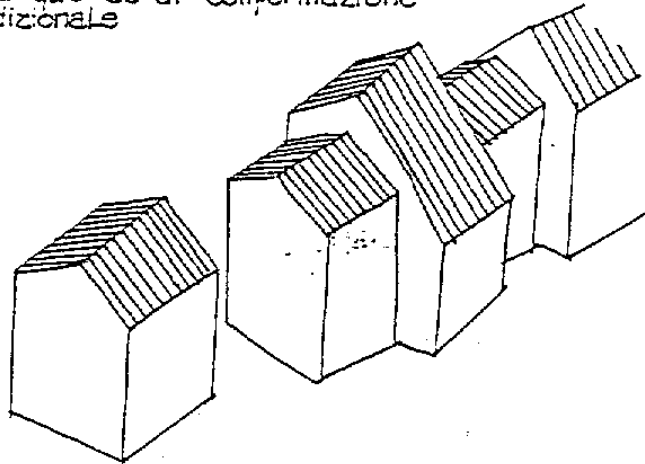


SECRETARIO COMUNALE  
(VIRAVIC DR. MAURO)



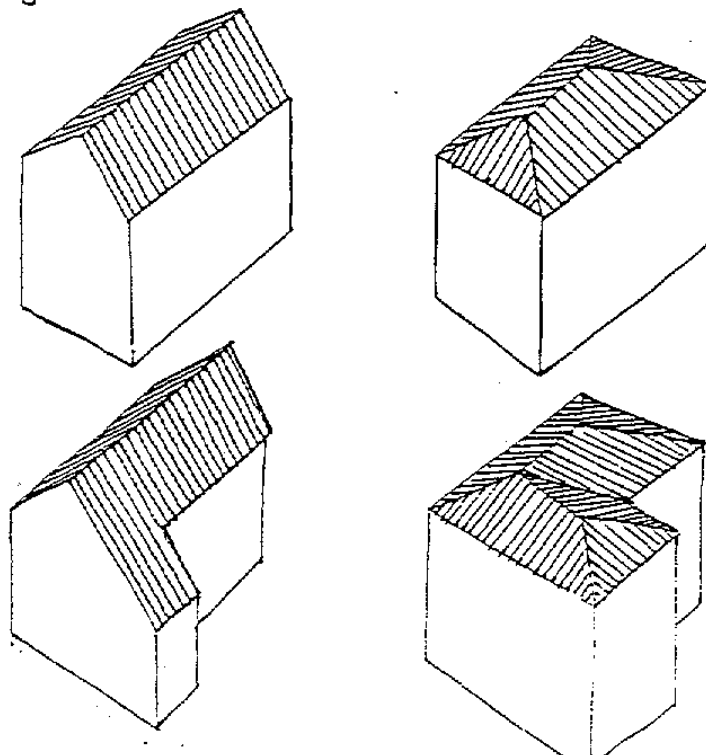
### EDIFICI FORMANTI CORTINA

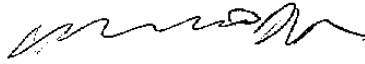
sono ammesse esclusivamente coperture a due falde, fatto salvo movimenti più complessi preesistenti comunque se di conformazione tradizionale



### EDIFICI ISOLATI

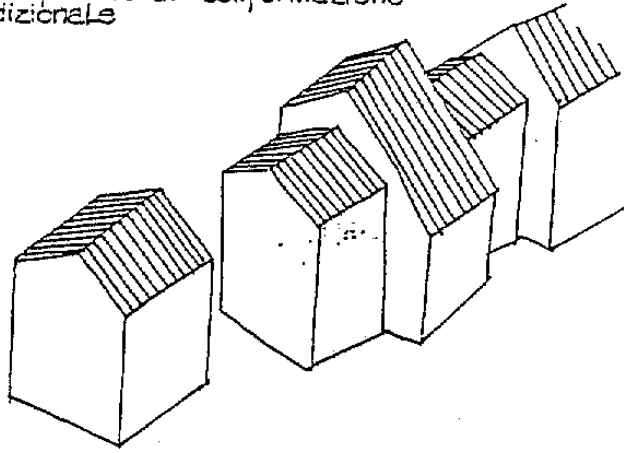
sono ammesse coperture a due falde o a padiglione.





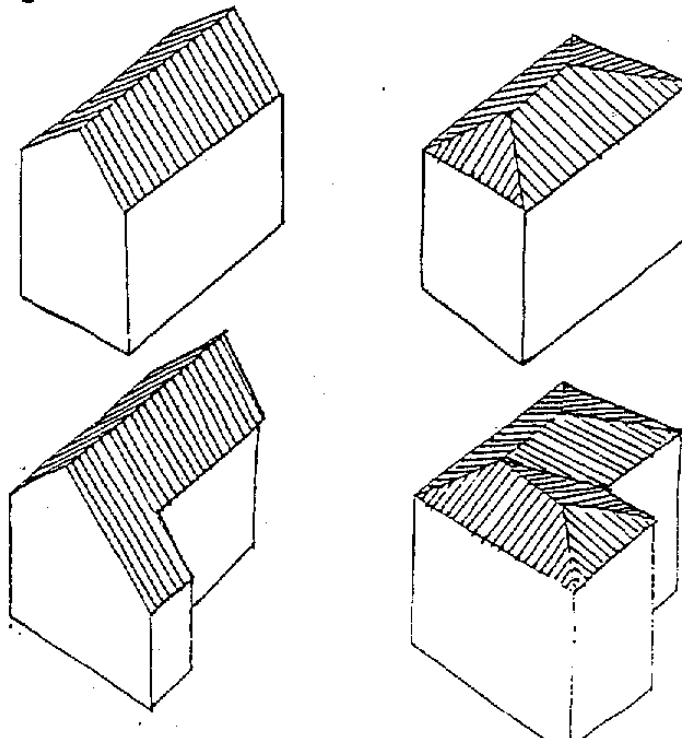
### EDIFICI FORMANTI CORTINA

sono ammesse esclusivamente coperture a due falde, fatto salvo movimenti più complessi preesistenti comunque se di conformazione tradizionale

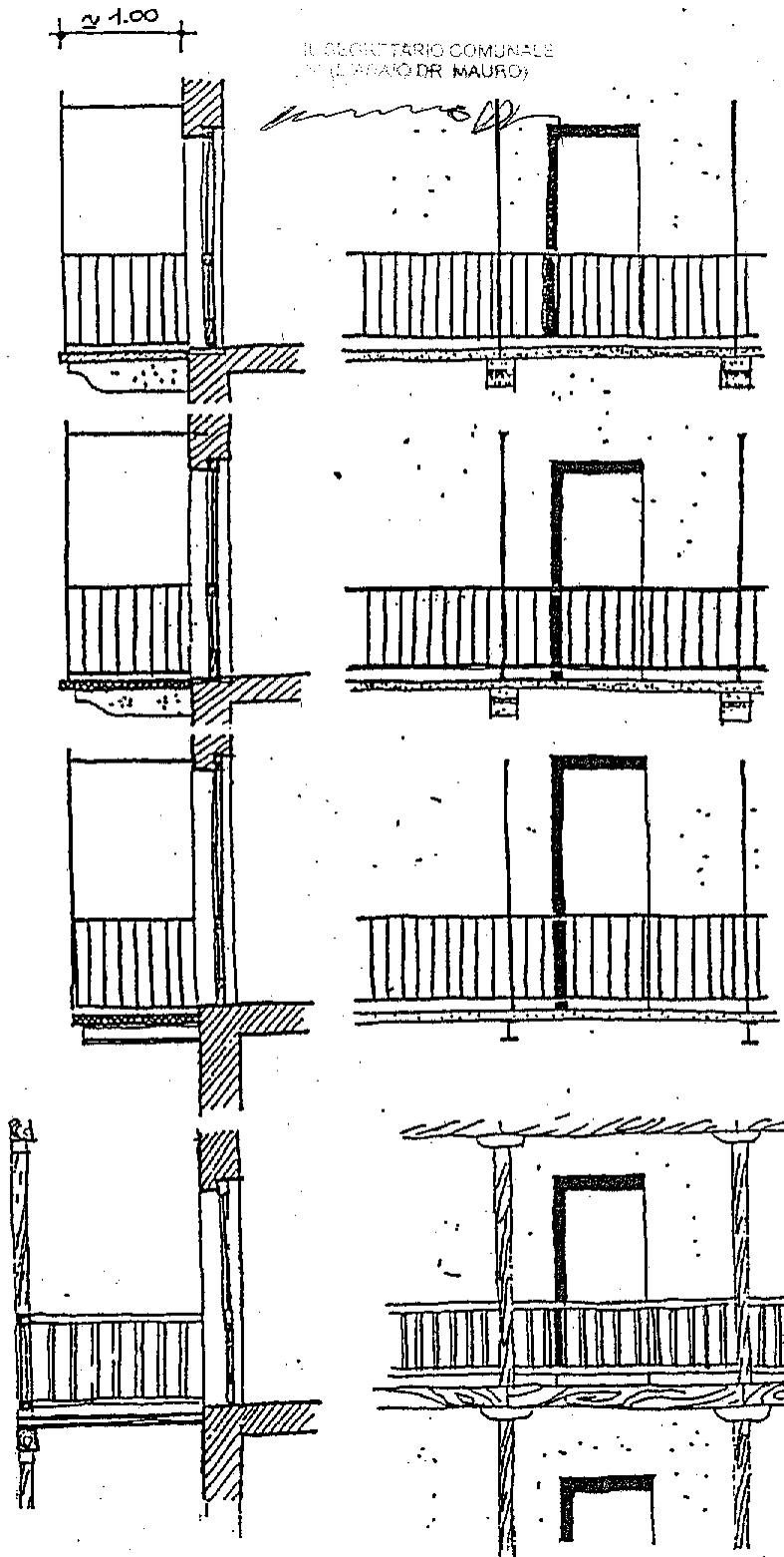


### EDIFICI ISOLATI

sono ammesse coperture a due falde o a padiglione



**BALCONI-  
TIPI AMMESSI:**



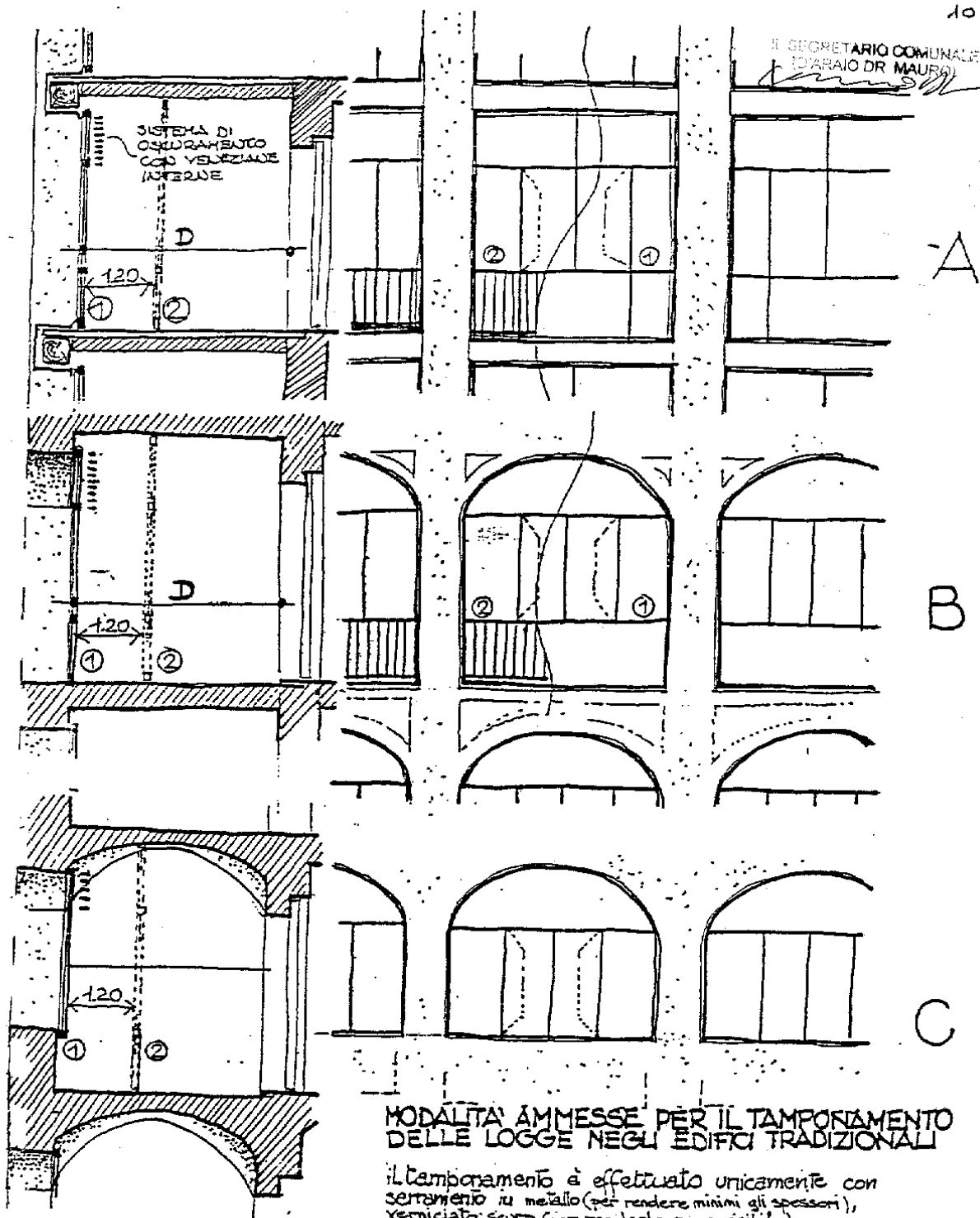
IL SEGRETARIO COMUNALE  
(D. ARCAIO DR. MAURO)

balcone di tipo  
tradizionale con  
mensole in pietra  
lastre in pietra,  
ringhiera in ferro  
(montanti  $\square$  40x10  
o  $\square$  15x5, corrente  
superiore ed  
inferiore 30x5;  
misure indicative)

balcone di tipo  
analogo con  
lastre in cemento a  
di piccolo spessore  
(max 8 cm) ringhiera  
in ferro

balcone analogo  
con lastre in  
cemento armato  
su mensole in  
acciaio I  
ringhiera in ferro

balconata in  
legno di tradizione  
locale  
e assito di  
calpestio, secondo  
le dimensioni  
localmente in  
uso



### MODALITA' AMMESSE PER IL TAMPONAMENTO DELLE LOGGE NEGLI EDIFICI TRADIZIONALI

il tamponamento è effettuato unicamente con serramento in metallo (per rendere minimi gli spessori), verniciato scuro (per renderlo meno visibile) posizionato nei due modi seguenti:

se  $D$  è minore di mL 350 il serramento può essere posto a filo interno, come ①

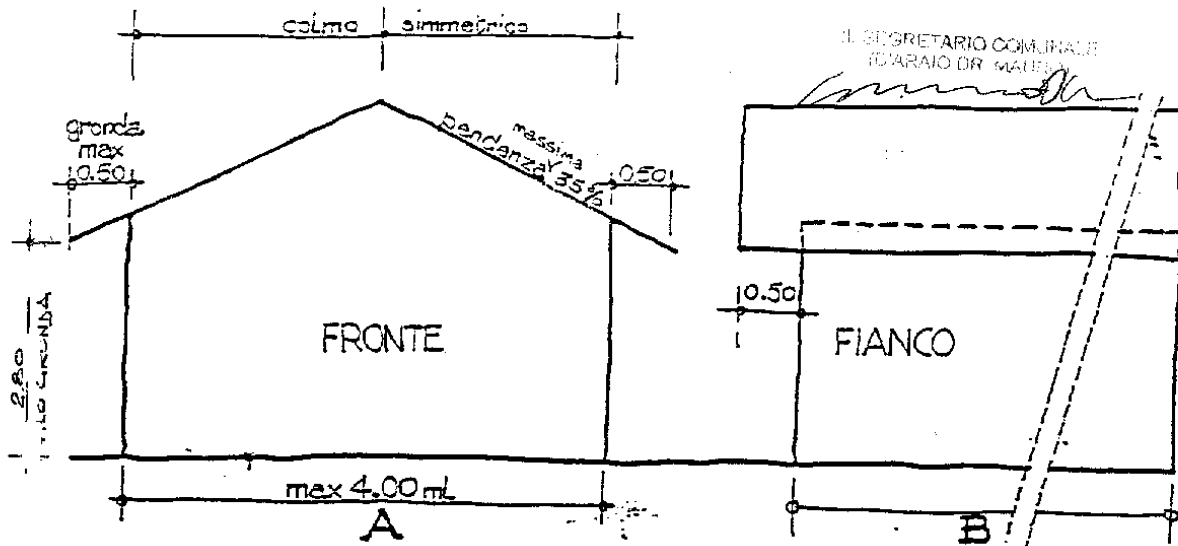
se  $D$  è maggiore di mL 350 il serramento deve essere arretrato di mL 120 minimi, come ②, restando in vista la ringhiera

nota:

in caso di logge del tipo con solai a volta (vedi caso C) può essere concesso il mantenimento in posizione ① qualunque sia la misura di  $D$

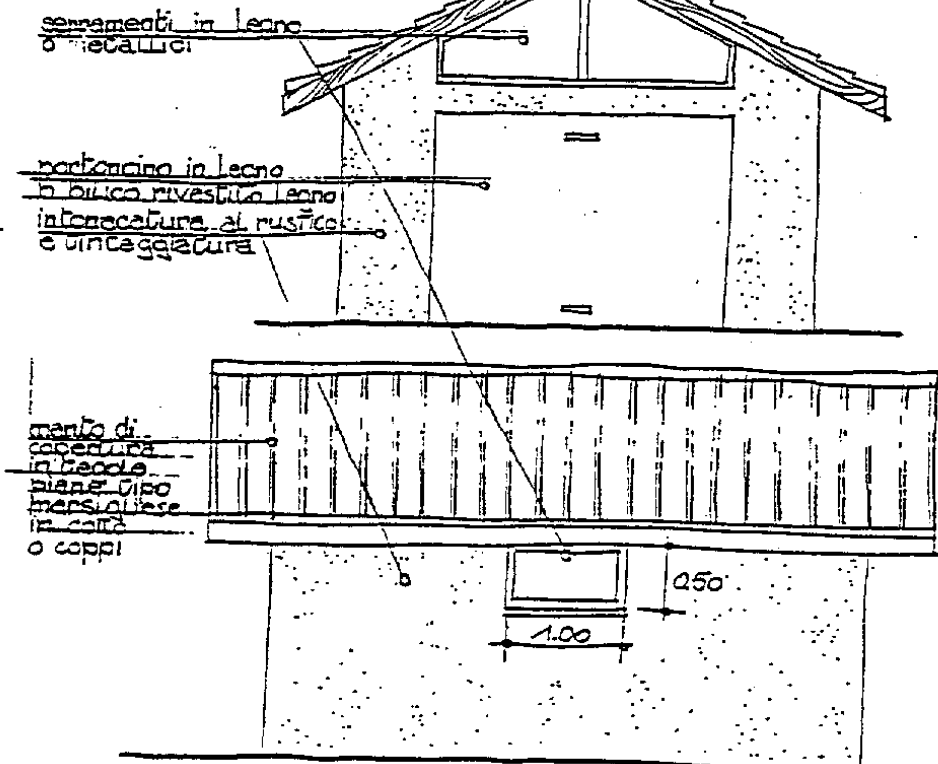
71  
**NUOVA COSTRUZIONE DI  
 FABBRICATI ACCESSORI  
 PER LA RESIDENZA**  
**AUTORIMESSE**

**SAGOMA GENERATRICE**



$A \times B = 20 \text{ mq max}$

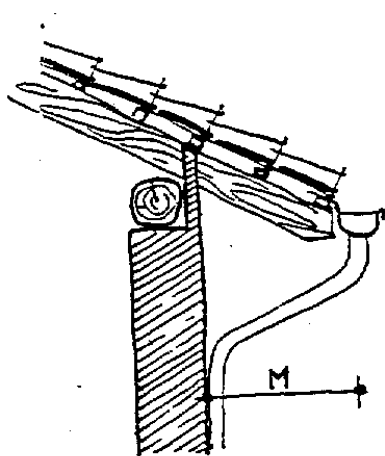
**MATERIALI IMPIEGABILI  
 E IPOTESI INTERPRETATIVA**



NOTA 3 VALGONO GLI STESSI "CRITERI INSEDIATIVI" DI CUI AGLI SCHEMI PER LE AUTORIMESSE ISOLATE

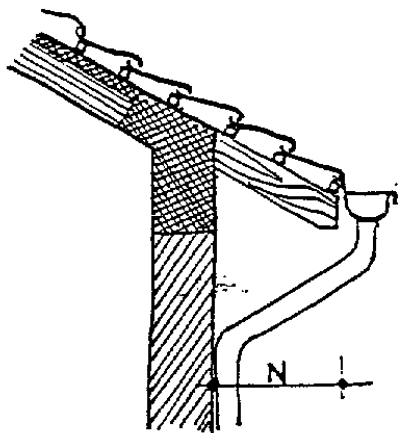
IL SEGRETARIO COMUNALE  
 (D'ARAIO DR MAURO)

*[Handwritten signature]*

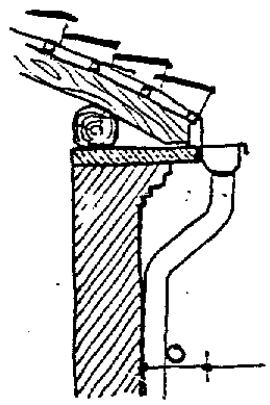


Tetto tradizionale in legno

M mL 1.20 MAX  
 N " " MAX  
 O mL 0.70 MAX

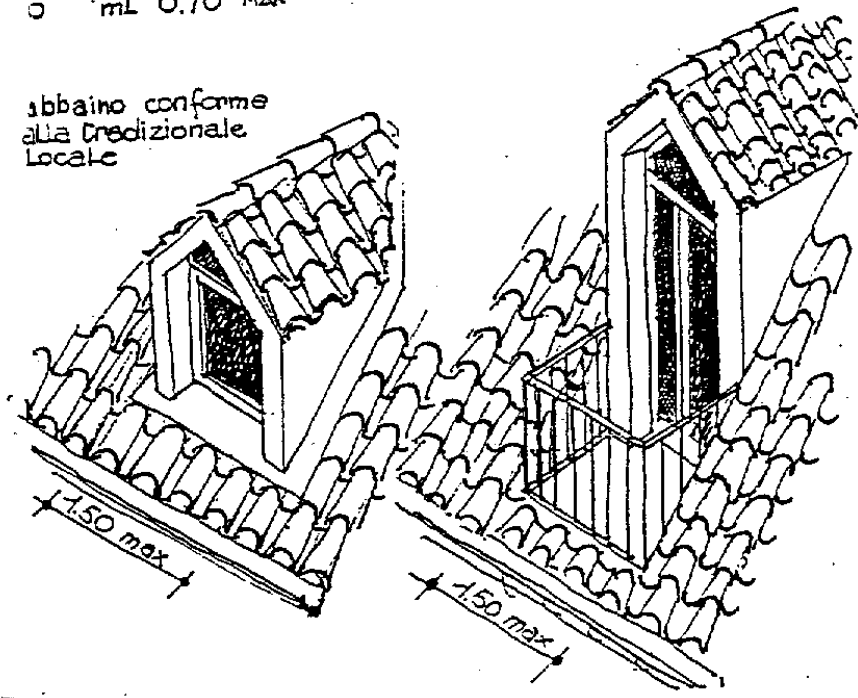


Tetto con scelta ma con sporto di gronda in legno



Tetto tradizionale con cornicione in pietra a lastre (eventualmente sostituibile con c.l.s.)

abbaino conforme alla tradizionale locale

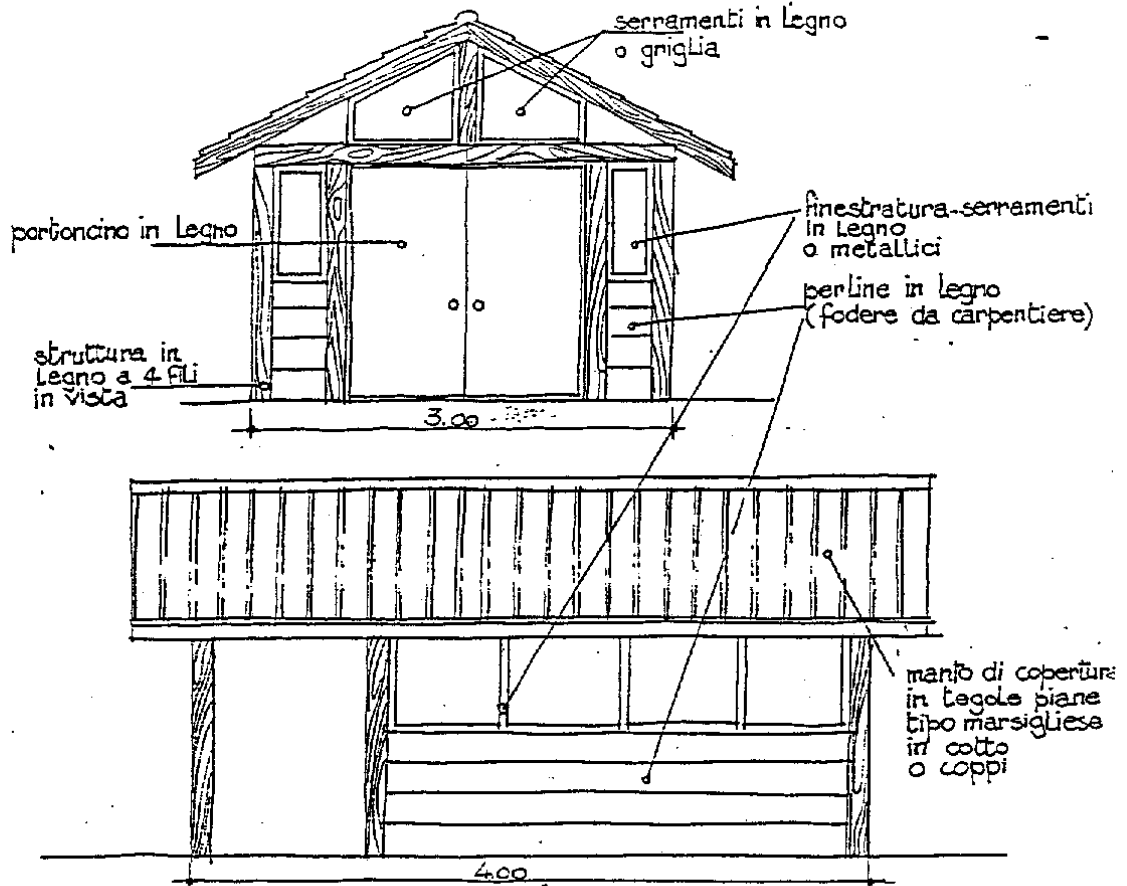


abbaino con porta finestra conforme alla tradizione locale



IL SECONDO...  
IDRAGIO DI...

MATERIALI IMPIEGABILI E IPOTESI INTERPRETATIVA  
RICOVERO ATTREZZI AGRICOLI.



CRITERI INSEDIATIVI

