

Regione Piemonte

Provincia di Biella

COMUNE DI CREVACUORE

VARIANTE STRUTTURALE AL P.R.G.C.

Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 6 maggio 1996
L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m. ed i. art. 27,29,30,31
D.M. 11 marzo 1988

elab.

VP/b

titolo dell'elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE

Modifiche ed integrazioni richieste dalla Regione Piemonte

- Settore Verifica ed Approvazione Strumenti Urbanistici - 5.01.2005 pratica n° A41004
- Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica - 14.06.2006 prot. 19187/19.09.PPU
- Integrazioni introdotte "EX OFFICIO" D.G.R. n° 20 del 11.02.2008

Modifiche ed integrazioni Req. Piem. - stesura:

- aprile 2005
- novembre 2006

Integraz. EX OFFICIO:
- ottobre 2008

progettazione:

dr. arch. Valeria Varnero



ORDINE DEGLI ARCHITETTI
PIANIFICATORI, PAESAGGIsti E CONSERVATORI
DELLA PROVINCIA DI RIGA

6631616

Archives

11.6.2003

PRG: stesura: febbraio 1996 approvazione regionale: D.G.R. n° 31-19584 del 2.6.1997
(integraz. richieste Reg. Piem. sono evidenziate con asterisco a margine e sottolineatura
le modifiche introdotte dalla Reg. Piem. "ex officio" sono evidenziate da tratto verticale
in neretto a margine).

aggiornato con:

* *Varianti che non modificano il testo normativo (solo di carattere cartografico, qui di seguito riportate
solo per completezza d'informazione)*

* Variante parziale N° 1 ex art. 17 settimo comma LR 56/77 e s.m. ed i.: stesura cartografica: marzo '98
Delib. C.C.: n° 28 del 26.10.1998

* Variante "non variante" ex art. 17 ottavo comma LR 56/77 e s.m. ed i.: Delib. C.C.: n° 29 del 26.10.1998

* Variante parziale N° 2 ex art. 17 ottavo comma LR 56/77 e s.m. ed i.: stesura cartografica: genn. 2000
Delib. C.C.: n° 4 del 16.2.'02

* Variante parziale N° 8 ex art. 17 settimo comma LR 56/77 e s.m. ed i.: stesura cartografica: sett. 2008
Delib. C.C.: n° ... del

Varianti che modificano il testo normativo:

Variante parziale N° 3 ex art. 17 settimo comma LR 56/77 e s.m. ed i.: stesura cartografica: giugno '02
modifica all'art. 3.3.1. pag. 66 Delib. C.C.: n° 5 del 27.2.'03

Variante parziale ex art. 17 7° comma (Variante solo normativa) " " " : stesura: aprile 2000
modifica all'art. 3.1.1. pag. 49 Delib. C.C.: n° 35 del 28.11.'00

Variante parziale N° 5 ex art. 17 settimo comma LR 56/77 e s.m. ed i.: stesura cartografica: febbraio '03
modifica all'art. 2.3.6. pag. 45 Delib. C.C.: n° 13 del 29.5.'03
aggiunto l'art. 3.4.3. pag. 72 bis

Variante parziale N° 6 ex art. 17 settimo comma LR 56/77 e s.m. ed i.: stesura cartografica: settembre '03
modifica all'art. 3.2.2. pag. 61 Delib. C.C.: n° 32 del 28.11.'03

Variante parziale N° 7 ex art. 17 settimo comma LR 56/77 e s.m. ed i.: stesura cartografica: ottobre 2006
modifica all'art. 3.2.3. pag. 63 Delib. C.C.: n° 10 del 29.03.'07

Variante **Strutturale** Circ. P.G.R. n° 7/LAP del 6 maggio 1996
L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s.m. ed i. art. 27,29,30,31
D.M. 11 marzo 1988
modifica all'art. 4.0.1. pag. 82 stesura cartografica: settembre '03
" art. 4.1.2. pag. 83 richiesta integraz. Reg. Piem. :
" art. 4.1.3. pag. 84 5.1.2005
" art. 4.1.4. pag. 85
" art. 4.3.6. pag. 91

LEGENDA di:

modifiche ed integrazioni richieste dalla Regione Piemonte -
Direzione Pianificazione e Gestione Urbanistica - 14.06.2006 prot. 19187/19.09.PPU

(♦) asterisco: stralcio di paragrafo (o parte di esso)

| linea spessa a lato: modifica del testo (o nuova parte di esso)

elenco articoli:

art. pag.

3.2.3.	63 bis
3.2.4.	65 bis
3.3.1.	66 bis (poi eliminato con integraz "ex officio e passato al 3.3.2. pag. 69)
4.1.1.	82
4.1.2.	83 - 83 bis
4.1.3.	84 - 84 bis
4.1.4.	85 - 85 bis

(stesura: novembre 2006)

elenco articoli con integrazioni introdotte "ex officio":

evidenziate in grassetto-corsivo (per le parti aggiunte) e graffa a margine }

art. pag.

3.3.2.	69
4.1.2.	83 - 83 bis
4.1.4.	85 - 85 bis

(integraz EX OFFICIO: DGR n° 20 - 11.02.'08)

SOMMARIO

<u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag. 7
CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO	" 7
Art. 1.1.0. - Finalità	" 7
Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano	" 8
Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano	" 9
Art. 1.1.3. - Funzione degli elaborati di piano e delle norme	" 10
CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI	" 11
Art. 1.2.1. - Parametri urbanistici	" 11
Art. 1.2.2. - Parametri edilizi	" 12
Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	" 14
Art. 1.2.4. - Definizione	" 15
<u>TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</u>	" 17
Art. 2.0.1. - Generalità	" 17
CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO	" 18
Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	" 18
Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)	" 20
Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)	" 21
Art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo (RC)	" 23
Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)	" 27
Art. 2.1.6. - Demolizione senza ricostruzione (DS)	" 31
Art. 2.1.7. - Demolizione con ricostruzione (DR)	" 31
Art. 2.1.8. - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)	" 32
Art. 2.1.9. - Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - agricola (NCp)	" 33
Art. 2.1.10. - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCa)	" 34

CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO	pag. 36
Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)	" 36
Art. 2.2.2. - Completamento urbanistico (CU)	" 37
Art. 2.2.3. - Nuovo impianto (NI)	" 38
CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELLO AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	" 39
Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici	39
Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo	" 40
Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo	" 41
Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave	" 41
Art. 2.3.5. - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale	" 42
Art. 2.3.6. - Recinzioni e muri di contenimento	" 43
<u>TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO</u>	" 46
Art. 3.0.1. - Generalità	" 46
CAPO 1° - PUBBLICI	" 47
Art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)	" 47
Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani	" 50
Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità	" 51
CAPO 2° - USI RESIDENZIALI	" 55
Art. 3.2.1. - Nuclei di antica formazione (NAF)	" 55
Art. 3.2.2. - Aree edificate (AER)	" 59
Art. 3.2.3. - Aree di completamento (AC)	" 62
Art. 3.2.4. - Aree di espansione (AE)	" 64
CAPO 3° - USI PRODUTTIVI	" 66
Art. 3.3.1. - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC)	" 66
Art. 3.3.2. - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)	" 69

CAPO 4° - USI TERZIARI	pag. 70
Art. 3.4.0. - Generalità	" 70
Art. 3.4.1. - Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)	" 71
Art. 3.4.2. - Impianti turistici esistenti di tipo alberghiero	" 72
Art. 3.4.3. - Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (NIC)	" 72 bis
CAPO 5° - USI AGRICOLI	" 73
Art. 3.5.0. - Generalità	" 73
Art. 3.5.1. - E1 - Aree agricole marginali	" 75
Art. 3.5.2. - E2 - Aree a prato e prato pascolo permanenti	" 76/bis
Art. 3.5.3. - E3 - Aree boscate	" 77
Art. 3.5.4. - E4 - Terreni ad elevata produttività	" 78
Art. 3.5.5. - E5 - Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate	" 79
Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibito ad usi extragricoli o abbandonati	" 80
 <u>TITOLO IV° - VINCOLI</u>	" 81
Art. 4.0.1. - Generalità	" 81
CAPO 1° - VINCOLI EDRO-GEOLOGICI	" 82
Art. 4.1.1. - Natura dei vincoli	" 82
Art. 4.1.2. - Vincolo di edificabilità nulla (V1)	" 83
Art. 4.1.3. - Vincolo di edificabilità parziale (V2)	" 84
Art. 4.1.4. - Vincolo di edificabilità condizionata (V3)	" 85
Art. 4.1.5. - Opere e interventi particolari in aree vincolate	" 86
CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI	" 87
Art. 4.2.1. - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)	" 87
Art. 4.2.2. - Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale	" 88

CAPO 3° - VINCOLI LEGALI		
Art. 4.3.1. - Richiamo alle leggi vigenti		pag. 89
Art. 4.3.2. - Zona di rispetto cimiteriale		" 89
Art. 4.3.3. - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali		" 90
Art. 4.3.4. - Fasce di rispetto di elettrodotti di A.T.	"	90
Art. 4.3.5. - Fascia di rispetto dei gasodotti	"	91
Art. 4.3.6. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua	"	91
 <u>TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO</u>		" 92
Art. 5.0.1. - Generalità	"	92
CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO		" 93
Art. 5.1.1. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	"	93
Art. 5.1.2. - Strumenti urbanistici esecutivi	"	94
Art. 5.1.3. - Intervento edilizio diretto	"	95
Art. 5.1.4. - Modalità di intervento	"	96
Art. 5.5.1. - Opere di urbanizzazione e area urbaniz- zata	"	96

APPENDICE

- grafici illustrativi di alcuni aspetti delle Norme di
Attuazione

ELENCO ALFABETICO DELLE SIGLE

A.A.A. = area artigianale attrezzata
A.C. = area di completamento
A.E. = area di espansione
A.E.R. = area edificata residenziale
A.I.R. = aree di riordino da attrezzare
A.S.P. = attrezzature e servizi privati di interesse collettivo
dc = distanza dai confini
df = visuale libera (distanza tra le fronti)
ds = distanza dai cigli stradali
C.I.E. = Commissione Igienico Edilizia comunale
C.U. = completamento urbanistico
D.R. = demolizione con ricostruzione
D.S. = demolizione senza ricostruzione
H = altezza di un fabbricato
I.C.E. = attrezzature commerciali e direzionali esistenti
IF = indice di densità fondiaria
IT = indice di densità territoriale
IPC = area con impianti produttivi che si confermano
IPTL = impianti privati per il tempo libero
MO = manutenzione ordinaria
MS = manutenzione straordinaria
N.A.F. = nucleo di antica formazione
NCa = nuova costruzione accessoria
NCr = nuova costruzione residenziale
NCp = nuova costruzione a destinazione produttiva, agricola, terziaria
N.I. = nuovo impianto
N.I.C. = aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali
N.I.P. = area per nuovo impianto produttivo
P.E.C. = piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa
P.E.E.P. piano edilizia economico popolare
P.E.C.O. piano esecutivo convenzionato obbligatorio
P.di R. = piano di recupero
P.I.P. = piano delle aree da destinare per insediamenti produttivi
P.P. = piano particolareggiato

P.P.A.	= programma pluriennale di attuazione
P.R.G.	= piano regolatore generale
Q	= rapporto di copertura
RC	= restauro e risanamento conservativo
RC1	= restauro rigoroso
RC2	= risanamento conservativo
RE	= ristrutturazione edilizia
RE1	= ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale
RE2	= ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione
RU	= ristrutturazione urbanistica
Sa	= superficie linda utile
Sc	= superficie coperta di un edificio
SF	= superficie fondiaria
S1	= superficie libera del lotto
SP	= area per servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale
ST	= superficie territoriale
V	= volume degli edifici
V1	= vincolo di edificabilità nulla
V2	= vincolo di edificabilità parziale
V3	= vincolo di edificabilità condizionata
V4	= aree di valore ambientale e paesaggistico
V5	= parchi privati di valore ambientale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.0. - Finalità

Il Piano Regolatore Generale, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale, è stato redatto ai sensi della L.R. 56/77 e delle successive modificazioni ed integrazioni; esso:

- ha lo scopo di fornire, in un organico quadro di pianificazione intercomunale, uno strumento urbanistico generale a ciascun Comune facente parte del territorio interessato dal Piano, per consentirne l'esercizio delle competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio;
- si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali assumendo come obiettivi:
 - 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 ed attrezzature pubbliche ed infrastrutture esistenti;
 - la difesa attiva del patrimonio agricolo, industriale ed artigianale, delle risorse naturali ed ambientali, dei beni culturali e del patrimonio storico-artistico.
- assolve alla funzione di strumento generale per la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati nel territorio.

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

Il Piano Regolatore Generale verrà definito, negli articoli che seguono, con la sigla : P.R.G., ed il territorio compreso nel P.R.G. verrà indicato, nel testo, con il termine: "aggregazione".

Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano

Ai sensi della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonchè ai sensi della Legge Regionale n° 56 del 5 dicembre 1977, con le modifiche ed integrazioni successivamente apportate, 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 nelle tavole grafiche.

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 Legge Regionale n° 56/77.

In attesa dell'approvazione del primo Piano Territoriale Comprensoriale, le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale di cinque anni (a norma dell'art. 82 della Legge Regionale n° 56/77).

All'atto della approvazione degli strumenti di pianificazione di cui all'art. 3 a), b), c) della L.R. 45/94 *) il P.R.G.C. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali in esso indicate.

Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano

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

a) Fascicolo degli elaborati di progetto (serie PR)

PR1 - Rappresentazione sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni contermini - planimetria in scala 1/25.000 riferita all'intera aggregazione

PR2 - Principali infrastrutture e suolo extraurbano: usi e vincoli - planimetria in scala 1/10.000 riferita all'intera aggregazione

PR3 - Infrastrutture e suolo urbano: usi e vincoli - planimetria in scala 1/2.000 (n° 4 planimetria).

PR4 - Vincoli idro-geologici - planimetria in scala 1/10.000 riferita all'intera aggregazione

PR5 - Nuclei di antica formazione - planimetria in scala 1/1.000

PRa - Relazione illustrativa

PRb - Norme di Attuazione

b) Fascicolo degli allegati tecnici (serie AT)

ATg - Caratteristiche geomorfologiche e dell'uso agricolo del territorio (*)

AT1 - Rilevamento del patrimonio edilizio riferito ad ogni Comune dell'aggregazione: planimetria in scala 1/2.000 della numerazione degli edifici e corrispondenti schede di analisi diretta

AT2 - Consumo del suolo e destinazione d'uso degli edifici - planimetria in scala 1/2.000 riferita ad ogni Comune dell'aggregazione

AT3 - Aree servite di opere di urbanizzazione primaria - planimetria in scala 1/10.000 riferita all'intera aggregazione

c) Fascicolo delle osservazioni e delle controdeduzioni (serie OC)

OC1 - Ubicazione delle aree interessate dalle osservazioni al progetto preliminare - planimetria 1/10.000 riferita all'intera aggregazione

OC2 - Quaderno delle sintesi delle osservazioni e delle controdeduzioni

(*) - a cura dei dott. Elio Vanoni e dott. Gaetano Romano - geologi, e del dott. Pier Luigi Perino - agronomo.

Art. 1.1.3. - Funzione degli elaborati di piano e delle norme

Gli elaborati della serie "PR" dell'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 elaborati della serie "AT" hanno carattere descrittivo ed illustrativo.

CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 1.2.1. - Parametri urbanistici

ST = Superficie Territoriale: si tratta di una porzione di territorio che comprende non la sola area direttamente interessata dallo o dagli interventi, ma anche le aree per la viabilità, nonchè le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria graficamente indicate nelle planimetrie del P.R.G. o richieste dalle norme specifiche attinenti l'area.

SF = Superficie Fondiaria: si tratta dell'area oggetto direttamente dell'intervento, misurata al netto delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonchè delle aree per la viabilità.

IT = Indice di densità territoriale: è il rapporto tra il volume complessivo della edificazione prevista (V) e la superficie territoriale (ST) dell'area a cui tale volume si riferisce (*)

IF = Indice di densità fondiaria: è il rapporto tra il volume complessivo della edificazione prevista (V) e la superficie fondiaria (SF) dell'area a cui tale volume si riferisce. (*)

UF = Indice di utilizzazione fondiaria (mq. Sa/mq. SF): rappresenta la massima superficie utile linda costruibile (Sa), per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF);

UT = Indice di utilizzazione territoriale (mq. Sa/ha ST): rappresenta la massima superficie utile linda costruibile (Sa) per ogni ettaro di superficie territoriale (ST).

Nota (*) - I valori indicati per i vari casi di IT, IF, UT ed UF, si debbono intendere come "valori massimi".

Art. 1.2.2. - Parametri edilizi

S_a = Superficie lorda utile: è definita, come somma delle superfici dei singoli piani, comprese entro il perimetro esterno delle pareti. Essa va computata:

- a) al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi e funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori e delle scale ecc.);
- b) al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche, dei sottotetti non praticabili e allo stato rustico (cioè sottotetti che, per altezza interna e caratteristiche dimensionali, non siano suscettibili di concreto sfruttamento per funzioni abitative);
- c) al netto, per ogni unità immobiliare, dei propri locali accessori (autorimessa, deposito, cantina) se contenuti entro i limiti dimensionali per essi fissati al successivo art. 2.1.10.; le eccedenze vanno invece computate;

V = Volume degli edifici: è definito come somma dei volumi di tutti i piani dell'edificio, cioè della somma delle superfici utili (S_a) di ogni piano, moltiplicate per le rispettive altezze di interpiano; con l'avvertenza che per il piano seminterrato sono da computare soltanto le parti emergenti dal terreno a sistemazione avvenuta (solido emergente).

H = Altezza di un fabbricato: è la differenza di quota misurata tra la quota più alta, riferita alla media dello estradosso dell'ultimo solaio che chiude il volume (V) oppure a quella superiore di gronda, e la quota **inferiore** (non computando le quote relative agli accessi ai locali interrati) che si riscontra lungo il perimetro dell'edificio rispetto al terreno sistemato a seguito dell'intervento;

Sc = Superficie coperta di un edificio: è l'area rappresentata dalla proiezione, su di un piano orizzontale, del perimetro dei vari piani emergenti dal terreno, comprese le parti sporgenti; si misura al netto di parti aggettanti aperte (gronde, pensiline, balconi e simili) purchè con sporgenza inferiore a m. 1,50;

Q = Rapporto di copertura: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria del lotto (Sf);

Sl = Superficie libera del lotto: ($Sf-Sc$)

dc = Distanza dai confini: è definita dalla distanza misurata a raggio tra ogni punto della Superficie coperta (Sc) ed il confine

df = Visuale libera: è definita dalla normale libera rispetto ad ogni parete con finestre di locali abitabili (vedute); la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata; **in alcuni casi la visuale libera viene sostituita, nel testo, dalla distanza minima tra i fabbricati, misurata a raggio**;

ds = Distanza dai cigli stradali: è definita dalla normale tra il ciglio della strada e tutto ciò che costituisce superficie coperta (Sc); a norma del D.M. 1/4/1968 si precisa che "si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonchè le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili)".

Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edili

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edili, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riuso delle medesime superfici o volumi; restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 1.2.4. - DefinizioniDestinazione 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 almeno 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 765/1967 e le costruzioni accessorie (baracche, tettoie, depositi di attrezzi, autorimesse) rilasciate con semplice autorizzazione.

Unità immobiliari:

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

Unità locale:

- l'impianto o 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 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 di un'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);

- 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.

Centri abitati e insediamenti previsti:

- sono le parti di territorio comprese in un perimetro che delimiti i centri abitati e le aree di nuovo insediamento previste nei vari usi del suolo classificate al TITOLO III^o (con esclusione degli usi agricoli).

TITOLO II° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTOArt. 2.0.1. - Generalità

Per tipi di intervento di cui al precedente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione 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 quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

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

Una Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), composta per ciascun Comune con 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 parti 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 INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

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 esistenti di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- depurare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.

b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistenti di recente formazione, ogni ulteriore intervento esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria è sottoposta 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 Edilizia (C.I.E.) l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente Capo I° nell'esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti agli interessati per un'applicazione attiva e non formalistica delle presenti norme.

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

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
 - restauro rigoroso (RC1)
 - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
 - ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale (RE1)
 - ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)

Gli interventi di natura urbanistica sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica -RU-) sono descritti al CAPO II successivo.

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 efficacia gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio".
(art. 13 comma 3 lettera a) della L.R. 56/77).

Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesta né concessione né autorizzazione; essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti.

Sono considerate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- sostituzione dei manufatti di finitura (serramenti, camini, ecc.) con altri di tipo analogo, che non comportino modifiche architettoniche del fabbricato;
- sostituzione e integrazione degli apparecchi igienico-sanitari e di cucina, con adeguamento delle relative canalizzazioni;
- rifacimento o adeguamento degli impianti tecnologici;
- rifacimento e integrazione degli intonaci, rivestimenti, tinteggiature, interni ed esterni; salvo (per questi ultimi) negli immobili ricadenti nei centri storici e nei nuclei di antica formazione, nonchè negli immobili classificati di valore storico-ambientale-documentario all'esterno dei nuclei stessi, che sono considerati "manutenzione straordinaria";
- rifacimento dei pavimenti interni;
- rifacimento dei manti di copertura secondo l'uso locale con i materiali preesistenti, senza modifica di forma, inclinazione e struttura.
- Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare 5/SG/URB del 27.4.84.

Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)

"Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, semprechè non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso".
(art. 13 comma 3 lettera b) della L.R. 56/77).

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta l'autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 48 della Legge 457/78 e dell'art. 9 della Legge 10/77, semprechè non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

Si richiamano comunque le disposizioni dell'art. 26 della Legge 47/85 e della Circolare Ministeriale n° 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

Sono di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di servizi igienico-sanitari e delle relative canalizzazioni per le abitazioni prive di servizi (migliorie igieniche e funzionali) purchè tale installazione non comporti aumenti di volume (V) o di superficie linda utile (Sa);
- demolizione e costruzione di murature non portanti e di tramezzature;
- consolidamento delle strutture portanti;
- installazione di impianti tecnologici;
- rifacimento degli intonaci, rivestimenti, tinteggiature esterne nei centri storici e nei nuclei di antica formazione;
- sostituzione del manto di copertura senza modifica di forma 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.

Nel caso di interventi che hanno come oggetto parti esterne dell'edificio è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni, 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, amianto cemento in vista, materiali plastici e traslucidi; con eccezione per gli edifici produttivi ma comunque, anche per essi, in modo da ottenere coperture omogenee; la precisione dei manti di copertura ammessi è fatta caso per caso in rapporto alle situazioni circostanti con riferimento ai casi considerati compatibili; può comunque sussistere il divieto di modificare il tipo di materiale esistente.
- Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare 5/SG/URB del 27.4.84.

Art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo (RC)

"Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio".

(art. 13 comma 3 lettera c) della L.R. 56/77).

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta nei rispettivi casi o l'autorizzazione ai sensi della Legge 94/82 oppure la concessione, semplice o convenzionata, assoggettata ai contributi di cui all'art. 3 della Legge 10/77, ad eccezione dei casi elencati all'art. 9 della stessa Legge.

Gli interventi su edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 sono comunque soggetti a concessione edilizia; si richiamano inoltre le disposizioni dell'art. 26 L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n° 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

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

RC1: restauro rigoroso
RC2: risanamento conservativo

I contenuti delle due sottocategorie sono:

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 il complesso delle 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 ricacimento 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 vespa, senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- consolidamento, con i materiali originali, dei rivestimenti, decorazioni ed intonaci esterni (con mantenimento integrale delle murature faccia-vista) nonchè quelli interni ove costituiscono testimonianza di valore storico o artistico;
- consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- inserimento degli impianti tecnologici (riscaldamento e 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 Piano Regolatore Generale vengono individuati quegli edifici per i quali, dato l'elevato valore storico-ambientale, l'unico tipo di intervento ammesso è il restauro rigoroso.

- Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare 5/SG/URB del 27.4.84.

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 trasformazione dell'impianto distributivo.

Sono pertanto di risanamento conservativo il complesso delle 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; **nel caso di rifacimento totale della struttura del tetto ed ove sia necessario sostituirne o consolidarne gli appoggi perimetrali, è ammesso il sopralzo del piano di imposta del tetto stesso, rispetto al filo di facciata, per un massimo di cm. 75;**
- consolidamento, ivi comprese le 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 facciavista;
- ripristino dei corpi scala; sono ammessi parziali modificazioni ai collegamenti verticali, all'interno dell'organismo edilizio allo scopo di migliorarne i caratteri distributivi; esse non devono comunque comportare modifiche esterne dello edificio;
- inserimento degli impianti tecnologici, di riscaldamento e igienico sanitari con eventuale ricavo di nuovo aperture conformi a quelle originarie;

- modificazioni alle tramezzature interne, in relazione alle opere di cui al punto precedente e in relazione alla necessità di una diversa distribuzione interna connessa alle funzioni cui il fabbricato è destinato; sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.
- rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e 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; (per la tipologia delle aperture vedi grafici indicativi in Appendice - foglio 5);
- eliminazione dei corpi aggiuntivi in epoche recenti che risultino in contrasto con le caratteristiche dell'edificio;
- ripristino degli spazi esterni, con rimozione di manufatti (recinzioni, baracche, ecc.) in contrasto ambientale;
- ripristino di logge con eventuale chiusura in vetro a giorno, nei modi prescritti nei grafici in Appendice (foglio 7) senza che ciò costituisca incremento di volume.
- Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare 5/SG/URB del 27.4.84.

Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)

"Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti". (art. 13 comma 3 lettera d) della L.R. 56/77).

Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o convenzionata assoggettata ai contributi di cui all'art. 3 della Legge 10/77, ad eccezione dei casi elencati all'art. 9 della stessa Legge. Si richiamano comunque le disposizioni dell'art. 26 L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n° 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

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:

- RE1 - ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale
- RE2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione.

RE1 - Ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale

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

- gli interventi e le relative prescrizioni già esposti allo articolo precedente relativamente agli interventi di "restauro e risanamento conservativo" con, in più, quanto ai punti che seguono;
- 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 e 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;

- 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 (H);

- piccole modifiche volumetriche, limitatamente alle opere necessarie al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'integrazione di collegamenti verticali od a sistemazioni funzionali e distributive, nei limiti del 5% del volume esistente (V) o della superficie utile esistente (Sa);

- installazione di collegamenti verticali, purché a giorno utilizzando tipologie e materiali ritenuti compatibili con il contesto architettonico ed ambientale.

RE2 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione

Nei casi di interventi in edifici con destinazione residenziale, appartengono a tale sottocategoria il complesso delle opere di cui al punto RE1 precedente, con in più quanto ai punti che seguono, e con riferimento orientativo ai grafici indicativi in Appendice, e nel rispetto dei parametri di cui al capo 2º delle presenti norme:

a) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia -quando sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici adiacenti- si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra di essi;

b) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia allo interno di un Nucleo di Antica Formazione, se ne ammette il prolungamento nel rispetto delle norme del Codice Civile e della visuale libera (df) di ml. 10,00;

- c) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;
- d) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando sia mancante di servizi e/o di collegamenti verticali efficienti - si ammette l'ampliamento trasversale entro il limite di mq. 25 di superficie coperta purchè riguardante i prospetti meno significativi, con esclusione, ove possibile, delle facciate ove sono collocate logge, balconate e ballatoi che vanno mantenute integre; l'intervento è subordinato all'accertamento dell'impossibilità di ricavare altrimenti i servizi indispensabili;
- e) nel caso di edifici isolati appartenenti alla tipologia del villino; si ammette sia l'ampliamento planimetrico sia la sopraelevazione; questa ultima comunque fino ad un'altezza (H) non superiore alla media delle altezze degli edifici residenziali circostanti della stessa tipologia, purchè compatibile con le altezze massime stabilite per le singole aree urbanistiche di appartenenza.

Nel caso di recupero, alla destinazione d'uso compatibile con l'area in cui si colloca l'edificio, di volumi rustici e portici purchè accatastati o autorizzati, e 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 assoggettati a restauro e risanamento conservativo, salvo che si tratti di ristrutturazione di edifici recenti.

Nel rispetto di quanto precede e dei parametri indicati per i singoli usi del suolo al successivo Titolo III^o, le modifiche volumetriche sono concesse, una sola volta, per **miglioramenti igienico-sanitari e/o funzionali**, in ragione del 20% in aumento massimo del volume **esistente (V)** o della superficie utile esistente (Sa); 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, anche se eccedono tale percentuale.

Nei casi di interventi in edifici con destinazione **non residenziale**, produttiva e/o terziaria, appartengono a tale sottocategoria il complesso delle opere già esposte per la sottocategoria RE1, **ma nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente comma, e con le seguenti ulteriori modalità operative:**

- a) ampliamento planimetrico o sopraelevazione, con forme e materiali ripetitivi e aderenti ai caratteri architettonici dell'edificio preesistente, salvo i casi di rifacimento anche di esso;
- b) eliminazione dei corpi aggiunti aventi caratteri di provvisorietà e ripristino delle aree esterne, con eliminazione e sistemazione di depositi e accumuli di materiali altrimenti sistemabili;

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 concessione semplice gratuita.

Si richiamano comunque le disposizioni della Legge 93/82 e dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., ove applicabili.

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 nonchè manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 2.1.4. precedente), nonchè di ristrutturazione (art. 2.1.5. precedente).

Gli edifici individuati da demolire nelle planimetrie del P.R.G. possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria.

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 demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione sul posto secondo il volume, le altezze, dell'edificio preesistente.

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

Art. 2.1.8. - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (Ncr)

Le nuove costruzioni di carattere residenziale sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o rese libere in conseguenza di demolizioni, in modo da configurare la formazione di un edificio totalmente nuovo.

Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante concessione con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate per le rispettive aree.

Valgono le seguenti prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie:

- tipologia delle case uni-bifamiliari (villini, casette e simili): forme semplificate, cioè con esclusione di estrosità arbitrarie; di norma **vanno eseguiti tetti a due o quattro falde, con imposta non superiore a cm. 75 rispetto al filo facciata e con inclinazione media variabile tra il 30% e il 45%** con manto di copertura in cotto o **comunque conforme ai tipi ed ai materiali delle coperture adiacenti**, cioè coerenti con le condizioni climatiche ed ambientali locali; nel caso di installazione di pannelli solari, la inclinazione delle falde deve essere connaturata all'installazione di tali apparati tecnologici; possono essere ammessi abbaini con caratteristiche conformi alla tradizione locale (vedi grafici indicativi al foglio 9 in Appendice);
- tipologia delle case plurifamiliari (case condominiali e simili): forme semplificate come sopra detto e coerenti alla tecnica costruttiva locale; sono ammesse le 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.
- nell'edificazione dovranno essere utilizzate tecnologie costruttive conseguenti alle opportune verifiche di stabilità dei versanti ed alla consistenza dei substrati di fondazione in ottimale conformità ai disposti del D.M. 21.1.81. In tale senso si richiedono le indicazioni contenute nell'elab. "Relazione ed elaborati geologici" costituente parte integrante del presente PRG.

Art. 2.1.9. -Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - agricola (NCP)

Le nuove costruzioni di carattere produttivo o terziario sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare la condizione di una nuova costruzione.

Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante concessione con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate per le rispettive aree.

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

- di norma, forme estremamente semplificate, coerenti alla 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; **valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 2.1.8.;**
- per le attrezzature agricole, connesse ad edifici esistenti: tetto a doppia falda con manto in 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, 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 tradizionali (pioppi piramidali nelle aree piane, 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.
- si richiamano inoltre le prescrizioni dell'art. 2.1.8. ultimo comma.

Art. 2.1.10. - 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, oppure autonome su lotto proprio, e principalmente destinate a:

- autorimesse
- laboratori familiari di pertinenza dell'abitazione, o comunque non utilizzati per attività produttive;
- 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 10/77 oppure l'autorizzazione per i casi ammessi dalla Legge 94/82. Si richiamano comunque le disposizioni dell'art. 56 L.R 56/77 e s.m. e i.

Le condizioni generali di ammissibilità (con le sole eccezioni indicate caso per caso negli articoli che seguono) sono le seguenti:

- che, nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti con quanto proposto nei grafici in appendice (numeri 11 e 13) con il colmo del tetto parallelo al lato più lungo e con esclusione perciò dei prefabbricati in lamiera od in calcestruzzo o altri materiali incompatibili, sulle facce viste;
- che, nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare dovranno essere coerenti con essi;
- che, nei casi di costruzioni completamente interrata, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 60 dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso;
- che, nei casi di costruzioni su terreno in pendenza, lungo le strade o non, vengano rispettati i modi prescritti nel grafico in calce al foglio n° 10 in Appendice.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

Q : rapporto massimo di copertura = pari a quello stabilito dalle norme delle singole aree d'intervento
H : altezza massima = ml. 2,70
dc : distanza minima dai confini = ml. 3, salvo accordo registrato e trascritto tra confinanti per costruzioni in aderenza su confine
df : visuale libera minima = ml. 3
Ds : distanza minima dai cigli di strade pubbliche o di uso pubblico = ml. 4,5 all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici, 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 (V), né superficie linda utile (Sa), ma solo superficie coperta (Sc); mentre per i parametri H, dc, df, ds, si fa riferimento al comma precedente:

a) autorimesse

- limite dimensionale per caduna = mq. 25 di superficie netta

b) laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, ricoveri per animali domestici o da cortile, tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata,

- limite dimensionale = mq. 25 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.

CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)

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

(art. 13 comma 3 lett. e) della L.R. 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 descritti al CAPO 1° precedente.

La ristrutturazione urbanistica è effettuabile solamente tramite gli strumenti urbanistici esecutivi contemplati all'art. 5.1.2. 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 lett. f) della L.R. 56/77)

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la 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, nonchè degli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda agli articoli contenuti nel Capo 1º precedente.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto.

(art. 5.1.3. seguente)

Art. 2.2.3. - Nuovo impianto (NI)

"Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate".

(art. 13 comma 3 lett. g) della L.R. 56/77).

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli di cui al Capo 1º del presente Titolo.

Condizione perchè 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 all'art. 5.1.5. successivo.

Connaturato all'intervento edilizio vi è 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.

Con riferimento alle prescrizioni planimetriche di piano (elab. PR 3), il nuovo impianto edilizio (NI) nelle aree di espansione di cui al successivo art. 3.2.4. si intende effettuabile esclusivamente mediante strumento urbanistico esecutivo (SUE) di cui ai punti b) c) d) dell'art. 5.1.2. delle presenti norme.

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 o in parte da una delle destinazioni ad un'altra dell'elenco seguente:

- uso residenziale
- uno residenziale rurale
- uso accessorio alla residenza
- uso per la produzione agricola
- uso per attività produttive artigianali ed industriali
- uso per attività turistico-ricettive
- uso per attività commerciali direzionali
- 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. 56/77, in ordine alla ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso senza nè autorizzazione nè 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 e ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto (vedi Titolo III);
- che ai fini della nuova destinazione non debbano compiersi interventi di carattere edilizio ad eccezione per la 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 prevede 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.

La destinazione d'uso degli edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia 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 si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (e con eccezione dell'avvicendamento delle colture) serve per attività ed usi diversi dai precedenti.

La modifica di destinazione 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. 56/77, nonché dall'art. 56 della medesima Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione.

Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonchè 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 sistemazioni 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, è disciplinata dalla L.R. 22/11/78 n° 69 e successive integrazioni e modificazioni.

Gli interventi di coltivazione sono soggetti ad apposita concessione onerosa ai sensi della Legge 10/77 e degli artt. 48 e 55 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Il Comune può richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala 1/200 delle escavazioni operate, nonchè delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo le sistematizzazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente, **nel rispetto delle leggi statali e regionali che le disciplinano.**

Art. 2.3.5. - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale

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

"E' vietato l'abbandono anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico, privati, nonchè in specchi e corsi d'acqua, salvo che nei luoghi appositamente destinati dall'Amministrazione Comunale territorialmente competente, 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.

Il comma precedente non si applica ai residui vegetali derivanti dalle operazioni agro-silvo-pastorali.

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

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

La cotica erbosa e la lettiera, nonchè lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati, trasportati e commerciali.

Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche culturali e di miglioramento fondiaria 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.

Art. 2.3.6. - Recinzioni e muri di contenimento

Sono previsti i seguenti casi:

a) recinzioni:

- sono effettuabili, tramite concessione edilizia, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al Titolo IV; nei casi di interventi di manutenzione straordinaria di recinzioni esistenti per riportarle alla normativa del presente articolo, o nei casi di nuovo impianto di recinzioni senza opere murarie, la concessione viene sostituita dalla autorizzazione;
- nel territorio agricolo le recinzioni saranno preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml. 1,80; l'eventuale cordolo dovrà avere un'altezza massima di mt. 0,30; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme; le recinzioni possono riguardare solo edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. o nuovi edifici per gli addetti all'agricoltura, o terreno da utilizzarsi per specifici fini agricoli produttivi;
- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml. 1,80, potranno essere costruite da cordolo continuo per una emergenza massima di ml. 0,60; la barriera superiore potrà essere in rete metallica in ferro oppure in cancellata di ferro di semplice fattura.

Il Comune per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione; nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;

- le recinzioni, nel territorio destinato alla residenza, dovranno preferibilmente essere dotate di siepi sempreverdi tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale;

- gli arretramenti minimi per l'allineamento rispetto alla mezzaria stradale sono illustrati nel prospetto di cui al successivo art. 3.1.3. e nei grafici in Appendice (fogli 14. 15. 16. 17.) mentre il cancello di accesso veicolare dovrà essere arretrato di almeno mt. 4,5 dal ciglio stradale, con esclusione dei casi entro i nuclei di antica formazione; *)
- nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difformi dalle presenti norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste, quando ne costituisce un tratto minoritario, salvo casi particolari la cui determinazione è demandata alla C.I.E.;
- nell'ambito di nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. per sostituirli con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da muri in muratura o preferibilmente in pietra a vista non più alti di mt. 1,80, e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.;
- nei casi di strade collinari con muri di contenimento del terreno dell'altezza media superiore a mt. 1,50, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra prescritti) sulla testata del muro, purchè, nei casi a valle, venga garantito il deflusso delle acque.

b) muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro rincalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato purchè la parte esterna comunque visibile abbia l'aspetto del muro a secco;
- nel caso della nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso materiale e tipo di lavorazione;

- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato, con l'altezza massima di ml. 3,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml. 3,00, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno alla altezza massima, oppure con arretramento imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;
- l'allineamento lungo le strade deve coincidere con quello prescritto per le recinzioni.

*modifiche introdotte con la Variante parziale n° 5 ex art. 17 7° comma:
stesura: febbraio 2003 Delib. C.C.: n° 13 del 29.5.'03*

All'art. 2.3.6. viene aggiunto il seguente periodo:

Per le strade asservite all'uso pubblico, situate all'interno dei centri abitati, e le strade comunali di larghezza minima carreggiabile di m. 5,00 di cui al Codice della Strada D.L. 30.7.'92 n° 295 – e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.'92 n° 495 e s.m. ed.i. – l'arretramento minimo dal confine stradale esistente è fissato in mt. 4,50 (metri quattro e cinquanta).

Per tale tipologia di strade, ove situate in aree urbanizzate - classificate NAF, AER, IPC e ICE dal vigente PRGC - è consentito ricavare accessi pedonali e/o veicolari sull'adiacente filo di fabbricazione degli edifici esistenti e/o della limitrofa area di pertinenza, purchè sia l'accesso che il cancello di chiusura, del tipo trasparente ("a giorno") non risultino in conflitto con le caratteristiche architettoniche del circostante stato dei luoghi, siano munite di apertura automatica telecomandata, ed infine siano espressamente approvate - con parere vincolante - dalla Commissione Igienico Edilizia Comunale, nonchè dal competente Comando della Polizia Municipale, per quanto riguarda - nel caso specifico - la sicurezza della viabilità e del traffico.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLOArt. 3.0.1. - Generalità

Per "usì 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 al Titolo II precedente.

Le principali classi di 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 standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree SP possono essere realizzati, dall'Amministrazione Comunale, oppure, 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) 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 o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;

- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse si applicano i parametri seguenti:

UT: indice di utilizzazione territoriale = 5.000 mq/ha

UF: indice di utilizzazione fondiaria = 1,00 mq/mq

Q : rapporto massimo di copertura = 30%

dc: distanza minima dai confini = pari all'altezza dello edificio, con un minimo di ml. 6,00

df: visuale libera = ml. 10,00
 ds: distanza minima dai cigli stradali = ml. 6,00

- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi, per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature creative d'uso collettivo come al caso precedente per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, si applicano i seguenti parametri:

UT: indice di utilizzazione territoriale = 2.500 mq/ha
 UF: indice di utilizzazione fondiaria = 0,50 mq/mq
 Q : rapporto massimo di copertura = 10% con una superficie
londa utile Sa di mq. 150
 H : altezza massima = ml. 7,50
 dc: distanza minima dai confini = ml. 10,00
 ds: distanza minima dai cigli stradali = ml. 6,00

*)

- 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.

b) 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 o/e ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di interventi, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- le aree occorrenti debbono essere reperite nell'ambito del lotto di competenza dell'impianto per il quale viene richiesta la concessione ad edificare;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale da normativa specifica propria dell'area.

*pagina aggiunta con la Variante parziale ex art. 17 7° comma:
stesura: aprile 2000 Delib. C.C.: n° 35 del 28.11.'00*

All'art. 3.1.1. lettera b) viene aggiunto il seguente periodo:

- Nelle aree di cui al punto 3.3.1. "Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano" - ogni intervento di ampliamento, di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazione di edifici esistenti con cambio di destinazione d'uso, è subordinato ad una Convenzione Urbanistica, da stipularsi tra Comune ed Azienda ai sensi del V° comma dell'art. 49 LR 56/77 e s.m. e da approvarsi dal Consiglio Comunale, con la quale vengano definite modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi stessi.

In applicazione di tale strumento attuativo, le aree occorrenti per il soddisfacimento degli standards urbanistici dovranno risultare pari ad almeno il 10% (dieci per cento) della superficie fondiaria di pertinenza dell'intervento ai sensi del 20° comma art. 21 LR 56/77 e s.m. ed i., e del punto 3.3.1. delle N.d.A. del PRGC vigente.

La superficie fondiaria pertinenziale di riferimento risulta quella teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto degli interventi, e dimensionata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal PRGC.

Laddove sia dimostrata l'impossibilità fisica di reperire le aree stesse all'interno della proprietà dell'Azienda - e considerata la specifica attività a cui è destinata l'area e che per essa siano ammissibili dotazioni ridotte di parcheggi pubblici - sarà ammessa la loro monetizzazione fino ad un massimo del 50% (cinquanta per cento). Il relativo importo sarà definito secondo i costi-base al mq. delle aree da acquisire, e fissati - per ogni specifica localizzazione - da parte del Funzionario Responsabile del Procedimento. Essi saranno deliberati dal Consiglio Comunale contestualmente alla Convenzione sopra citata, sentito se del caso l'Ufficio Tecnico Erariale di competenza.

I proventi della monetizzazione saranno destinati alla realizzazione dei servizi occorrenti per le strutture produttive (pubblici o di uso pubblico) ai sensi dell'art. 12 legge 10/77 e art. 21 primo comma punto 2 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Resta comunque inalterata l'obbligatorietà del versamento al Comune degli oneri di urbanizzazione fissati dalle tabelle parametriche comunali vigenti, nonché l'individuazione in Convenzione degli spazi privati per parcheggi (1 mq ogni 10 mc di costruzione) di cui all'art. 2 Legge 24.3.89 n° 122.

c) 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 linda 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 linda di pavimento oggetto dell'intervento;
- le aree occorrenti debbono essere reperite nell'ambito del lotto di competenza dell'insediamento per il quale vienè richiesta la concessione ad edificare;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77.

Art. 3.1.2. - Aree per impianti urbani

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

Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, **le sole infrastrutture a rete** potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti; 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.

Art. 3.1.3. - Aree per la viabilità

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto e classifica le strade secondo le tipologie seguenti:

STRADA A1 - interpoderale oppure strada per la quale, in sede di apposito piano di settore per la viabilità o di strumento urbanistico esecutivo si prevede l'utilizzazione a senso unico permanente alternato.

STRADA A2 - in collina o montagna (esterna od interna ai centri abitati) oppure di distribuzione capillare.

STRADA B - di distribuzione urbana secondaria oppure esterna al territorio urbano.

STRADA C - di distribuzione urbana primaria o di collegamento tra centri urbani o insediamenti consistenti.

STRADA D1 - di collegamento intercomunale o comprensoriale a scorrimento veloce.

A tali tipologie di P.R.G. corrispondono le seguenti classificazioni delle strade così come contemplato nel D.L. 285/92 concernente il nuovo Codice della Strada, integrato dal D.P.R. 495/92 e dal D.P.R. 147/93.

Titolologie in P.R.G.	Classificazione ex DL 285/92	
	all'interno dei centri abitati	all'esterno dei centri abitati
A1	F	F
A2	E	E
B	E	C
C	E	C
D1	E	C

Per ognuno dei tipi di strada sopra elencati vengono prescritte la larghezza della carreggiata, il numero di corsie, la larghezza della banchina o del marciapiede, l'arretramento delle recinzioni e delle edificazioni dal confine stradale, specificando che trattasi di costruzione o ricostruzione per le recinzioni e di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, ampliamenti fronteggianti le strade per gli edifici.

Nella seguente tabella sono riepilogati i sopradetti valori, distinti per tipo di strada e per ubicazione all'interno o all'esterno dei centri abitati:

Tipologie del P.R.G.	Classifica- zione ex D.L. 285/92 e s.m.i.	Larghezza minima della carreggia- ta (ml.)	No delle corsie (ml.)	Larghezza minima della banchina o del marcia- piede (ml.)	Arretramento dal confine stradale		
					all'interno dei centri abitati		per la edificaz. (ml.)
					per la edificaz. (ml.)	nei casi (1)	
A1	F	3,00	1	0,50	0,50 (4)	5,00	1,50 (4) 5,00 20,00 (3)
A2	E	5,50	2	0,75	0,50 (4)	5,00	1,50 (4) 5,00 20,00
	E	6,00	2	1,00	1,50 oppure \equiv	5,00	1,50 (4) oppure \equiv 5,00 20,00
B	C				-	-	-
C	E	7,00	2	1,25	1,50 oppure \equiv	7,50	-
	C				-	-	-
D1	E	7,50	2	1,50	1,50 oppure \equiv	7,50	-
	C				-	-	-

Nota:

- (1) - Riguarda le aree considerate edificabili o trasformabili dal P.R.G. suscettibili di attuazione diretta e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi approvati
- (2) - Riguardano tutti gli altri casi
- (3) - Per le strade vicinali l'arretramento si riduce a ml. 10
- (4) - Nelle strade situate in zone collinari o montane, ove preesistano muri di sostegno di altezza non inferiore a m. 1,00, a monte e/o a valle, la recinzione potrà essere collocata sulla sommità dei muri stessi.

\equiv - Allineamento coincidente con l'esistente.

I valori della tabella si applicano a tutte le strade di uso pubblico così come classificare da ciascun Comune con regolare deliberazione ai sensi di legge fatta salva la eventuale riclassificazione da parte della Regione, prevista dal comma 8° dell'art. 2 del D.L. 285/92.

La planimetria del P.R.G. individua e classifica le strade di tipo B, C, D1, E2; tutte le altre s'intendono appartenenti alla classificazione di strada A2 con la sola eccezione per le strade d'uso rurale (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati ed agli insediamenti), nei tratti esterni al territorio urbano e agli insediamenti di tipo extra-agricolo previsti nel territorio extra-urbano.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire in sede di progetto esecutivo, variazioni interne alle fasce di rispetto previste senza che tali variazioni comportino variazioni di 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 porranno non essere acquisite dall'Ente Pubblico; esse assumeranno le destinazioni di zona delle aree limitrofe.

Per le nuove strade pubbliche e private nell'alta collina ed in montagna il progetto esecutivo dovrà assicurare pendenze accettabili, regimazione delle acque, muri di contenimento delle scarpate e dovrà essere accompagnato da una relazione geologica-tecnica firmata da tecnico abilitato; lo stesso dicasi per interventi sulle strade esistenti che eccedano la semplice manutenzione.

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

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.3.6. precedente dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Per quanto non specificatamente evidenziato e/o in contrasto valgono le prescrizioni del D.L. 285/92 e del D.P.R. 495/92 successivamente integrati con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.