

**VARIANTE PARZIALE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
**Adottata con Deliberazioni del Consiglio Comunale n. 14 del 28.10.2015 e n.**  
**21 del 15.09.2017**

**NORME DI ATTUAZIONE**

**TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI**

Art.1) - FINALITÀ DELLE NORME

Nello spirito della Legge Regione Piemonte n. 56 del 05.12.77 "Tutela ed uso del suolo, con le modificazioni ed integrazioni introdotte dalle leggi regionali successive intervenute, le presenti Norme di Attuazione che integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di Piano, si propongono la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale, dei beni ambientali e culturali, la piena e razionale utilizzazione delle risorse esistenti e potenziali, la crescita ordinata degli insediamenti in un corretto ed equilibrato rapporto con le infrastrutture ed i servizi pubblici.

Art. 2) - ELABORATI DEL P.R.G.

Con riferimento all'art.14 della Legge Regionale n. 56/77 e successive integrazioni e modificazioni, sono elementi costitutivi del P.R.G. i seguenti elaborati:

EL. 1 - Relazione Illustrativa

EL. 2 - Norme di Attuazione del P.R.G

TAV 1 - Destinazione d'uso e vincoli 1:2000

TAV 2 - Destinazione d'uso e vincoli 1:5000

TAV.3 - Corografia d'uso e vincoli 1:10000

TAV.4 - Uso-Destinazione edifici esistenti 1:2000

TAV.5 - Altezza-stato di conservazione edifici esistenti 1:2000

TAV.6 - Edifici di interesse comune 1:2000

TAV.7 - Stato di fatto urbanizzazioni 1:2000

TAV.8 - Uso del suolo 1:5000

Caratterizzazione geologica:

Relazione

Tav. 2.2 Carta piezometrica della prima falda (scala 1:25000)

Tav. 5.2 Aree oggetto di caratterizzazione geologico-tecnica. Fasce di rispetto

Carta geologico-morfologica ed idrogeologica semplificata (scala 1:10000)

Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica (scala 1:10000)

Controdeduzioni

Elab. 1 Controdeduzioni Relazione

Elab. 2 Controdeduzioni Norme Tecniche di attuazione

Tav. 1 Controdeduzioni Destinazioni d'uso e vincoli 1:2000  
Tav. 2 Controdeduzioni Destinazioni d'uso e vincoli 1:5000;  
*in caso di difformità di rappresentazioni cartografiche sono da considerarsi vigenti quelle contenute nelle tavole alla scala di maggior dettaglio*

#### Art. 3) - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI P.R.G.

Ai sensi della Legge Regionale 17.08.42 n. 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, della Legge 28.01.1977 n. 10, nonché delle Leggi NAZIONALI in materia, la disciplina urbanistico-edilizia del P.R.G. si applica alla totalità del territorio comunale.

#### Art. 4) - 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 e 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 nonché modifica dei siti in genere del territorio comunale prevista dal P.R.G. e dai relativi programmi di attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi, e l'esecuzione delle opere è subordinata a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.

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 realizzarle a propria cura e spese, secondo le prescrizioni fissate dal Comune.

#### Art. 5) - 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, 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.

Tutte le tracce della presenza e 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 di scaricare liquami di fognatura non depurati totalmente.

Oltre a quanto specificatamente espresso negli articoli 24 e 27 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 sia di modifica che di manutenzione.

#### Art. 6) - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione in genere è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti come segue:

1) St. = Superficie territoriale (mq.)

E' una porzione di territorio a destinazione di zona omogenea, comprensiva delle aree per la viabilità nonché delle aree per le urbanizzazioni primaria e secondaria, graficamente indicate nelle planimetrie del P.R.G.C. o richieste dalle Norme Specifiche attinenti l'area oggetto d'intervento.

2) Sf = Superficie fondiaria (mq.)

E' una porzione di territorio a destinazione omogenea oggetto dell'intervento edificatorio, derivante dalla St. deducendo le aree per la viabilità e le aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3) It = Indice di densità edilizia territoriale (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie territoriale (St.) interessata dall'intervento.

4) If = Indice di densità edilizia fondiario (mc/mq)

E' il volume massimo costruibile per mq. di superficie fondiaria (Sf) interessata dall'intervento.

5) Umi = Unità minima di intervento (mq)

E' la porzione minima di area o di fabbricato esistente da assoggettare ad interventi di attuazione del P.R.G.

6) Sul = Superficie utile lorda (mq)

E' la somma delle superfici dei singoli piani, misurate entro il profilo esterno delle pareti.

Essa va computata:

a) al lordo delle murature e tramezzature;  
b) al netto delle logge dei balconi, dei porticati, delle tettoie, dei piani pilotis, delle pensiline e strutture aperte, dei sottotetti non abitabili, delle sovrastrutture tecniche, dei vani destinati ad impianti tecnologici (scale chiuse, ascensori - limitatamente agli edifici di tipo condominiale-, locali macchina, caldaia, etc.).

c) al netto, per ogni unità immobiliare, dei propri locali accessori (autorimessa, deposito, cantina) se contenuti entro i limiti dimensionali fissati al successivo punto 11; le eccedenze vanno invece computate.

I locali cantina sono tali quando risultano per almeno 1/2 interrati.

7) Sc = Superficie coperta (mq)

E' la superficie che risulta dalla proiezione sul piano orizzontale del perimetro della costruzione emergente dal terreno, al netto delle parti aggettanti aperte (gronde, pensiline, balconi, portici e simili) fino a 1,2 mt.

8)  $U_f$  = indice di utilizzazione fondiario (mq/mq)

E' la massima superficie utile lorda ( $S_{ul}$ ) costruibile per ogni mq. di superficie fondiaria ( $S_f$ ).

9)  $R_c$  = Rapporto di copertura (%)

E' il rapporto percentuale fra la superficie coperta ( $S_c$ ) e la superficie fondiaria ( $S_f$ ).

10)  $H$  = altezza massima di un fabbricato (mt)

E' il dislivello, ad opera ultimata, misurato sul marciapiede o sul piano di campagna del terreno naturale "ante operam", riferito ad una strada pubblica esistente con distanza misurata con raggio di almeno 50 mt., tra la media delle quote che si rilevano lungo il perimetro dell'edificio sulla proiezione della sup. coperta, e la quota più alta riferita, o all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile o all'intradosso del canale di gronda o, in caso di solaio abitabile inclinato, alla media tra il bordo esterno del canale di gronda e il punto più alto dell'intradosso del solaio.

11)  $V$  = Volume di un fabbricato (mc)

E' la somma delle superfici utili lorde ( $S_{ul}$ ) di ogni piano moltiplicata per le rispettive altezze di interpiano.

Le altezze di interpiano comprendono l'altezza del locale più il solaio di copertura dello stesso con esclusione dell'ultimo solaio; nel caso di locali delimitati da solai inclinati si assume quale altezza del locale la media delle altezze.

Vanno esclusi dalla volumetria i vani destinati ad impianti tecnologici, nei casi in cui alla lettera b del punto 6.

Và inoltre escluso dal computo il volume interrato agibile quando questo non superi con l'estradosso del solaio la quota di mt. 1,20 fuori terra.

12)  $D_c$  = Distanza dai confini (mt)

E' la distanza misurata tra ogni punto del perimetro di una costruzione ed il confine.

13)  $D_f$  = Distanza dai fabbricati (mt)

E' la distanza intercorrente tra fabbricati contigui.

14)  $D_s$  = Distanza dalle strade (mt)

E' la distanza intercorrente tra il perimetro del fabbricato ed il ciglio della strada, incluse banchine, argini, cunette e simili.

15)  $U_T$  = Utilizzazione territoriale

E' la massima superficie utile lorda costruibile per ogni mq. di superficie territoriale.

## Art. 7) - DEFINIZIONI

### 1) 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 (all. 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.

### 2) 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.

### 3) 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), sono considerati locali abitabili quei sottotetti e quelle mansarde dotate di finestre o di aperture idonee e serviti da scala di accesso fissa;
- 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, etc.).

## Art. 8) - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREA URBANIZZATA.

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

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

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;

b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;

c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico: nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modesta entità, ed in cui non vi sia 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 10.05.1976 n. 319;

d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario principale;

e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

#### Art. 9) - VINCOLI TERRITORIALI E FASCE DI RISPETTO.

Con riferimento agli artt.13-27-29 della Legge Regione Piemonte n. 56/77 il P.R.G.C. individua le seguenti fasce di rispetto:

##### **a) Aree riservate alla viabilità.**

Le aree di rispetto della viabilità assolvono alla funzione di permettere ampliamento funzionale della stessa nonché garantire la sicurezza del traffico specie per quanto attiene la visibilità.

Sono pertanto vietate su tali aree tutte le operazioni che possono portare nocumento alle finalità per le quali le stesse sono state costruite.

Entro tali aree e relative fasce di rispetto, oltre alle opere stradali e ai relativi servizi funzionali (illuminazione pubblica, semafori, etc.) potranno essere realizzati impianti a verde di arredo stradale, aree per il parcheggio pubblico, reti interrato ed aree di pubbliche infrastrutture e stazioni di servizio o di rifornimento carburante, con concessione temporanea.

Per le costruzioni eventualmente ricadenti in tali fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Per tutte le strade comunali in zona agricola è prevista una fascia di rispetto di m. 20.00 inedificabile.

In dette aree valgono inoltre i riferimenti normativi del codice della strada (D.L. 30.04.92 n. 285 - D.L. 10.09.1993 n. 360 e D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.4.1993 n. 147).

*ANCHE IN DIFFORMITA' ALLE RAPPRESENTAZIONI CARTOGRAFICHE LE FASCE DI RISPETTO PER LE AREE AZZONATE POSTE ALL'ESTERNO DEL PERIMETRO DEL CENTRO ABITATO COSI' COME INDIVIDUATO SULLA TAV. 1 SONO DA CONSIDERARSI COGENTI PER LA PROFONDITA' PRESCRITTA ALL'INTERA ASTA VIARIA*

##### **b) Aree cimiteriali.**

Nelle aree di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni, è tuttavia ammessa la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici attrezzati, comunque computabili ai fini della verifica degli standard urbanistici, ai sensi dell'art.27 L.R. 56/77 e s.m.i..

**c) Torrenti, corsi d'acqua.**

Nelle aree esterne ai centri edificati, qualsiasi costruzione è vietata lungo i corsi d'acqua, per una profondità minima di *mt.25* dal piede esterno degli argini maestri, per rogge e canali arginati, salvo distanza maggiore prevista ed indicata nelle tavole di P.R.G. *ALL'INTERNO DEL CENTRO ABITATO SE PROTETTO DA ADEGUATE ARGINATURE TALE ARRETRAMENTO PUO' ESSERE RIDOTTO A M. 10, A Norma Del R.D. 523/1904. Si Richiama altresì Le Disposizioni Di Cui Alla Legge N. 431 Del 08.10.1985 e Disposizioni Particolari Di Cui Alla Legge Regionale N. 20/1989.*

In ogni caso le aree ricadenti nelle predette fasce sono inedificabili.

Entro le fasce di rispetto sono consentiti passaggi pedonali, ponti e viabilità relativa, sistemazioni a verde e coltivazioni agricole ed eventuali attrezzature sportive collegate strettamente ad usi fluviali o di pesca.

Per i cavi esistenti e per la Fontana Dosso del Tron, indicata in cartografia, valgono le disposizioni di cui al R.D. 523 del 25.7.1904.

**d) Aree a protezione delle opere di presa degli acquedotti.**

*LE FASCE DI RISPETTO DEI POZZI DELLE SORGENTI E DEI PUNTI DI PRESA DELLE ACQUE DESTINATE AI CONSUMI UMANI SONO FISSATE IN MT. 200 DAL PUNTO DI CAPTAZIONE E DISCIPLINATE DAL DPR 24.05.1988 n.236 LE FASCE DI RISPETTO DEI POZZI DELL'ACQUEDOTTO COMUNALE, UBICATI IN PIAZZA REGINA MARGHERITA E ALL'INTERNO DEL CORTILE DEL MUNICIPIO ANCHE IN DIFFORMITA' DI RAPPRESENTAZIONE CARTOGRAFICA SONO QUELLE DEFINITE CON DETERMINA N. 416 DEL 09.06.1999 DELLA DIREZIONE PIANIFICAZIONE DELLE RISORSE IDRICHE .*

**e) Aree a protezione delle ferrovie.**

Le fasce di rispetto ferroviario sono disciplinate dall'art.60 Legge 735/80 DALL'ART. 49 DEL DPR 753/1980 E DALL'ART. 27, 4° COMMA L.R. 56/77 e s.m.i.

Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto, sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato.

**f) Aree a protezione degli elettrodotti e dei metanodotti.**

Anche in difformità rispetto alle indicazioni cartografiche contenute nella Tav.2 in scala 1: 5000, per gli elettrodotti valgono le disposizioni di cui al D.P.R.1062 del 21.06.1968 e successivi decreti applicativi per il metanodotti valgono le disposizioni di cui al D.M. 24.11.84.

**g) Aree di rispetto degli impianti di depurazione delle acque di rifiuto**

Le tavole di P.R.G. individuano l'area per il depuratore e la relativa fascia di rispetto pari a *mt.100*.

#### **h) Aree di rispetto delle testate delle risorgive e delle fontane**

Sulla Tav. 8 sono individuate le testate delle risorgive e delle fontane per le quali viene prescritta una fascia di rispetto *DETTA FASCIA VIGE ANCHE IN CARENZA DI INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA*.

#### **Art. 10) - ELENCO DEGLI ELABORATI RICHIESTI PER LE CONCESSIONI E LE AUTORIZZAZIONI**

Di norma gli elaborati minimi richiesti da allegare alla domanda di intervento sono i seguenti:

- Estratto del PRG vigente con indicata l'area interessata alla concessione;
- Estratto catastale dell'area;
- Planimetria di insieme in scala non inferiore a 1/200 con indicazione di tutte le pertinenze dell'immobile;
- Piante, sezioni e prospetti in scala non inferiore a 1/100 in numero sufficiente ad individuare totalmente l'opera; dovranno essere indicate le eventuali alternative e la sagoma degli edifici esistenti sui lotti contermini;
- Pianta del sottosuolo con indicazione delle reti di acquedotto e fognatura pubblici e gli allacci alle stesse, con previsione e relazione dell'impianto di depurazione dei liquami.

Per gli interventi da eseguirsi all'interno delle aree di interesse paesistico devono altresì essere forniti:

- Documentazione fotografica dello stato attuale sufficiente alla completa individuazione dell'area, delle sue pertinenze, dell'immobile insistente sul lotto, dei particolari costruttivi e decorativi, oltre a piante e sezioni di rilievo in scala non inferiore a 1/50 con relazione sui materiali che si intendono proporre in caso di intervento, con indicazione della tecnica di messa in opera degli stessi.

Per tutti gli interventi dovrà essere fornita relazione-tabella con tutte le indicazioni quantitative, urbanistiche ed edilizie.

#### **Art.11) - NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE E MANUFATTI DI PERTINENZA ALLA RESIDENZA.**

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

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

Per tali interventi, in funzione della loro natura, è richiesta l'autorizzazione o la concessione, secondo i contenuti e le modalità previsti dalla legislazione urbanistica regionale e nazionale vigente.

Le nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti al contesto con esclusione dei prefabbricati in lamiera o altri materiali incompatibili;
- che nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, e forme ed i materiali da adottare debbano essere coerenti con essi;
- che, nei casi di costruzioni interrato, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di 50 cm. dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello d'accesso.

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 (V), né superficie lorda utile (Sul), ma solo superficie coperta (Sc);

a) Autorimesse

limite dimensionale per cadauna = 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, serre familiari

limite dimensionale complessivo per tali destinazioni: mq. 25

Ogni eccedenza è conteggiata sia come volume (V) sia come superficie coperta (Sc).

Dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- superficie massima copribile con autorimessa esterna al fabbricato principale = 1/3 della superficie libera del lotto (Sl), 25 mq. sono comunque consentiti;
- superficie massima copribile con laboratori familiari e simili: 1/3 della superficie libera del lotto (Sl), con un massimo di 50 mq.;

a) Autorimesse

$H_{max} \leq 3.00$  misurata all'estradosso;

$D_c =$  nulla o 3.00 ml per uno sviluppo continuo massimo di 10.00 ml;

$D_f \geq 5.00$  ml.

b) Laboratori familiari, etc.

$H_{max} \leq 3.00$  mt. misurata all'estradosso con  $D_c$  nulla e per uno sviluppo continuo massimo di mt. 10.00;

$D_f =$  nulla o  $< 10.00$  mt.

## Art. 12) - 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 assoggettate ai vincoli di cui all'art.9; 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;

lo zoccolo di base in muratura, non più alto di 0.50 mt. è ammesso soltanto per l'area di pertinenza dell'abitazione rurale per un massimo di 2000 mq; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente a ordinaria e straordinaria manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti) o adeguate alle presenti norme;

- Nel territorio destinato ad attività produttive e terziarie le recinzioni non potranno superare l'altezza di 3.00 mt., potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di mt. 0,70; la parte superiore dovrà essere in rete metallica, oppure in cancellata di semplice fattura, a giorno, lungo la rete viaria pubblica e relativi risvolti per uno sviluppo minimo di mt.10; sugli altri lati la recinzione potrà essere cieca;

- Nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di mt.2,50, potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di mt.0.70, la parte superiore potrà essere in rete metallica oppure in cancellata metallica di semplice fattura, a giorno; non sono consentite le recinzioni in c.a. prefabbricate.

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 (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti); 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;

- Le recinzioni dovranno distare di norma non meno di 3,00 mt. dal ciglio della pavimentazione stradale, salvo che esistano allineamenti stradali consolidati: in tal caso il Sindaco potrà consentire o imporre l'allineamento alle recinzioni esistenti,

con un minimo di mt.3,00 dall'asse stradale, nelle aree di contenimento e con un minimo di mt.4,50 dall'asse stradale nelle aree di completamento e di espansione; per i cancelli carrai l'arretramento minimo dovrà essere di almeno mt.4,50 misurato dal filo della recinzione;

- Nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difforme dalle presenti norme, può essere prescritto che la nuova recinzione si allinei a queste, quando ne costituisca un tratto minoritario; nel caso di strade già dotate di marciapiede continuo la recinzione può essere collocata in corrispondenza del filo esterno del marciapiede;

- Nell'ambito dei nuclei di antica formazione (in questo caso assimilabili agli edifici interessati da vincoli di facciata) non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. per sostituirli con recinzioni del tipo in cordolo e barriera di ferro ; le recinzioni ammesse sono costituite da semplice rete metallica oppure 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. e comunque in coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno;

- sulle recinzioni esistenti sono ammesse le sole opere di manutenzione con obbligo di eliminazione delle parti in contrasto con l'ambiente, a giudizio della C.I.E.

- Nell'ambito delle aree di completamento sono ammesse nuove recinzioni;

- sono ammesse pensiline a copertura degli accessi pedonali inseriti nelle recinzioni, aventi un'altezza massima di mt.2,80 e proiezione non oltre l'allineamento della recinzione;

- l'emergenza massima dello zoccolo continuo in muratura dovrà essere misurata dal piano di campagna o dal marciapiede, se esistente.

#### 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 ricalzo nella parte contro terra con calcestruzzo armato purché la parte esterna comunque visibile abbia l'aspetto del muro a secco;

- nel caso della nuova costruzione di muri contro terra 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, anche in pannelli prefabbricati, con l'altezza massima di ml. 3,00;

- l'allineamento lungo le strade deve coincidere con quello prescritto per le recinzioni;

- i muri di contenimento possono essere impiegati in terreni a pendenza naturale, con esclusione cioè dei rilevati modificativi dell'andamento del terreno.

## **TITOLO 2° - PREVISIONI DI PIANO REGOLATORE GENERALE**

### **Art. 13) - DIVISIONE IN AREE A CARATTERE URBANISTICO**

Il presente P.R.G. disciplina l'uso del suolo con prescrizioni normative e indicazioni cartografiche finalizzate alla salvaguardia dei caratteri ambientali e storico-tradizionali del territorio.

Le indicazioni cartografiche che stabiliscono l'uso del territorio, gli interventi ammissibili, i vincoli, sono contenuti negli elaborati elencati al precedente art.2.

Le aree urbanistiche sono così suddivise:

#### **1 - Aree pubbliche e di interesse generale**

- a - aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- c - aree per la viabilità;
- d - aree per impianti e servizi tecnologici.

#### **2 - Aree per insediamenti a prevalenza residenziale**

- a - edifici di valore storico
- b - aree di interesse paesistico
- c - aree di completamento;
- d - aree di completamento per nuova edificazione;

#### **3 - Aree per destinazione (prevalentemente) produttiva**

- a - aree per impianti produttivi esistenti;

#### **4 - Aree destinate alle attività agricole**

#### **5 - Aree con destinazione speciale**

### **Art.14) - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE**

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche, nel rispetto degli standard 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.

Infatti il P.R.G. localizza, perimetrando, le aree al servizio degli insediamenti residenziali nelle quantità necessarie alla copertura degli standard inerenti; quelle al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate solo nei casi di localizzazione prescritta in quanto urbanisticamente inderogabile, intendendosi che per tutti gli altri casi il reperimento delle aree dovrà avvenire in sede di strumento urbanistico esecutivo o di intervento edilizio diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte nei successivi articoli inerenti tali insediamenti.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione, per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o 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 la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a mt.10,50 (salvo strutture eccezionali e limitate), la distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di mt.5,00; nei nuclei di vecchio impianto sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con un'altezza max di mt.10,50;

- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi per attrezzature sportive; oltre la realizzazione delle specifiche strutture destinate all'attività sportiva, allo svago, alla sosta e riposo sia degli adulti che dei bambini, sono ammesse con intervento edilizio diretto, spogliatoi, servizi igienici, sedi di società sportive con modesti locali di servizio e ristoro simili con complessiva superficie massima ammissibile pari a 100 mq., nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

Q = rapporto di copertura massimo	=1/50
H = altezza massima	=7,50 mt.
Dc = distanza minima da confini di proprietà private	=5,00 mt.
Dc = distanza minima da confini di spazi pubblici dell'arretramento stradale;	=0,00 mt. nel rispetto

è inoltre consentito destinare parte di tali superfici a verde attrezzato per limitate aree di parcheggio in funzione degli edifici accessori; sono ammessi infine piccoli chioschi con superficie utile non superiore a mq. 15;

- 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:

- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta dell'ampliamento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;

- la destinazione specifica delle aree è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art.21 primo comma punto 2) L.R. 56/77.

Art. 15) - AREE DI INTERESSE PAESISTICO, AMBIENTALE E DOCUMENTARIO

Comprendono porzioni di territorio di valore naturalistico, paesaggistico, documentario, scientifico, individuate nelle tavole di piano come "Aree e siti di interesse naturale-ambientale", le cui peculiarità formali e risorse ambientali vanno tutelate da qualsiasi intervento di trasformazione e modificazione, nell'intento di farne strumenti di sviluppo delle economie locali.

In tali siti è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto ed infrastruttura, il prelievo di qualsiasi materiale che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico, l'asportazione ed il danneggiamento di alberature e fiori, la piantumazione di alberature atipiche.

Sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il restauro e la risanamento conservativo degli edifici esistenti. Sono ammessi per adeguamenti igienico-funzionali incrementi pari al 10% del volume esistente (25 mq. sono comunque consentiti) senza alterazione dei tipi costruttivi preesistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono prevalentemente di tipo residenziale. E' consentito l'utilizzo per residenze agricole e per attività di ristorazione. In questo caso dovranno essere recuperate le quote di standards di cui all'art.21 della L.R.56/77 e s.m.i..

#### Art. 16) - AREE PER LA VIABILITÀ'

Comprendono quelle parti del territorio destinate allo svolgimento del traffico pedonale e di quello veicolare su gomma e nelle quali l'iniziativa di intervento compete unicamente alla pubblica amministrazione.

Ogni previsione compiuta anche da enti di livello diverso da quello comunale deve rispettare le previsioni del P.R.G. e le linee di indirizzo contenute nello strumento di programmazione e pianificazione.

Per la viabilità pedonale interna ai concentrici dovranno essere salvaguardate le caratteristiche costruttive e tipologiche tradizionali ed è fatto divieto di uso di materiali atipici al contesto ambientale esistente.

Le aree individuate per nuova viabilità sono da considerarsi indicative la progettazione esecutiva è demandata ai piani esecutivi

#### Art. 17) - (stralciato)

#### Art. 18) - AZIENDA AGRICOLA ESISTENTE NELL'ABITATO E EDILIZIA RURALE IN TRASFORMAZIONE

E' consentita la continuazione dell'attività agricola esistente e delle attività connesse esistenti o nuove richieste dalla trasformazione dell'economia agricola, purché limitatamente alla lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli ed alla prestazione di servizi comunque connessi con l'agricoltura ma non nocivi o molesti.

*PER* l'azienda agricola esistente nell'abitato sono ammesse nuove attrezzature adibite a zootecnia con presenza di allevamenti industriali o di capi grossi di

bestiame. Non sono ammesse nuove attrezzature per lavorazioni o attività pur connesse con l'agricoltura ma nocive o moleste.

In dette aree sono ammessi: fabbricati rurali, attrezzature quali magazzini, depositi, ricoveri e riparazioni di attrezzi e macchine agricole, depositi e lavorazioni di prodotti agricoli, depositi di sementi, prodotti per l'agricoltura e loro commercializzazione, sili. Inoltre sono ammesse le abitazioni di imprenditori agricoli a titolo principale (coltivatori diretti, proprietari o affittuari, mezzadri o coloni, salariati e dipendenti agricoli).

Conseguentemente alla permanenza degli impianti ed attrezzature esistenti e delle abitazioni in atto è pure ammesso ogni operazione di manutenzione, ristrutturazione e recupero dell'edilizia esistente con la sola prescrizione che negli interventi di ristrutturazione o di recupero siano eseguite le opere di adeguamento alle norme igienico-sanitarie.

E' consentito il completamento della edilizia esistente con nuove costruzioni sia di fabbricati rurali che residenziali secondo i parametri indicati dall'art.25 della L.R.56/77 e s.m.i. e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- Ds = non inferiori a ml. 5,00 per nuove costruzioni
- Dc = non inferiore a ml. 5,00 per le nuove costruzioni salvo costruzioni in aderenza con edifici già esistenti a confine o a seguito di convenzionamento
- Df = non inferiore a ml. 10,00 tra le pareti finestrate di edifici adibiti ad abitazione od uffici e gli edifici antistanti. Non vi sono prescrizioni di confrontanze tra fabbricati adibiti ad attività agricole

In caso di cessazione dell'attività agricola è consentito il mutamento di destinazione d'uso previsto dall'art.25 della L.R.56/77; gli edifici residenziali potranno essere utilizzati anche da soggetti non operanti in agricoltura, e gli edifici rustici potranno essere utilizzati per autorimesse, laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna e altri materiali, ricoveri per animali domestici.

In caso di abbandono degli agglomerati agricoli indicati graficamente sulla Tav.2 come "Aree destinate ad attività agricola-Edilizia rurale in trasformazione", dimostrata l'impossibilità di riutilizzo a fini agricoli è consentita la loro trasformazione in residenziali, previa Variante di Piano Regolatore che ne definisca i parametri edilizi, le modalità di incremento volumetrico ed i tipi di intervento ammissibili, con particolare attenzione alla salvaguardia della connotazione dei manufatti edilizi esistenti.

I complessi graficamente indicati con il simbolo sulla Tav.1 sono destinati a residenza. In essi sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A così come definita dalla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27.04.1994. Si consente il recupero a fini residenziali dei volumi destinati a residenza agricola, con incrementi volumetrici pari al %, sono comunque consentiti 50 mq. per ogni unità abitativa agricola esistente da realizzarsi privilegiando il recupero degli edifici rustici annessi. Tali interventi dovranno armonizzarsi con lo stato dei luoghi,

utilizzando materiali simili a quelli esistenti, consentendo continuità di prospetti, di andamento delle coperture e dei servizi di tipo privato e/o di uso pubblico eventualmente necessari.

Per l'azienda agricola esistente nell'abitato si consente la continuazione dell'attività agricola nonché l'utilizzazione delle strutture esistenti per la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, secondo quanto consentito dal 2° comma, lettera g) dell'art.25 della L.R.56/77 e s.m.i.

Stante la sua collocazione nel centro abitato sono vietati allevamenti di tipo intensivo.

Sono ammessi interventi di manutenzione, risanamento e ristrutturazione edilizia di tipo A e B con singola concessione. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione e/o di nuova edificazione dovranno essere rispettati i parametri stabiliti dall'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i. e l'Amministrazione Comunale potrà richiedere la formazione di uno strumento urbanistico esecutivo al fine di valutare le trasformazioni proposte rispetto al contesto urbano.

#### Art. 19) - AREE DI COMPLETAMENTO

Trattasi di aree ad edificazione prevalentemente agricola o residenziale, totalmente o parzialmente infrastrutturate, che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale, né presentano valori ambientali da salvaguardare.

Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di ristrutturazione edilizia; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici addizionali.

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

- Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, etc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;
- 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;
- 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.

Nelle aree di completamento il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto.

Per tali aree il P.R.G. propone il mantenimento dell'attuale assetto edilizio e urbanistico, consentendo le operazioni: di manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico con o senza cambio di destinazione d'uso; ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico; demolizione; modificazione delle destinazioni d'uso dei fabbricati compresi quelli adibiti a destinazione rurale e produttiva ad esclusione delle tettoie aperte su più di un lato; la demolizione con ricostruzione; la nuova costruzione di fabbricati accessori alla residenza, secondo le modalità di cui all'art.11.

Per tipologia costruttiva, materiali usati, caratteristiche di finimento, le nuove strutture dovranno armonizzarsi con l'edificio principale e con le strutture limitrofe di migliore qualità formale.

Gli interventi di cui al comma precedente, esclusi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia senza incremento volumetrico e senza cambiamenti di destinazione d'uso, devono sottostare ai seguenti parametri edilizi-urbanistici.

If = volume esistente con un incremento massimo del 20%  
della volumetria residenziale esistente  
e con un tetto comunque non superabile di 1 mc/mq;

Rc = 40%

H = 7,50 per edifici;

H = 1,50 per piani seminterrati;

Df = 10,00 o 0,00 nel caso di edifici esistenti a confine;

Dc = 5,00 o 0,00 nel caso di edifici esistenti a confine;

Ds. = 5,00 o quanto fissato in cartografia.

Nel caso di interventi in sopraelevazione di edifici di abitazione esistenti può essere consentita una distanza dai confini minore di mt. 5,00 purché si garantisca la distanza di mt. 10,00 da altri fabbricati.

I piani interrati possono essere costruiti a confine.

Per gli impianti esistenti artigianali di servizio, commerciali e di deposito collegati alle funzioni residenziali e con queste compatibili, è ammesso un incremento planimetrico un tantum del 50% nel rispetto degli indici e parametri sopra riportati.

Per gli interventi di ampliamento residenziale che non prevedono sopraelevazione dell'edificio esistente è ammesso, in alternativa all'incremento massimo del 20%, un incremento di 300 mc., unicamente per lo sdoppiamento del nucleo familiare.

E' ammessa la prosecuzione in allineamento fra edifici esistenti aventi la stessa proprietà o in accordo fra le proprietà confinanti.

Con il simbolo \* sono individuati gli edifici residenziali sorti in zona impropria per i quale è consentito l'ampliamento una-tantum, per adeguamenti igienico-funzionali, di 25 mq.

#### Art. 20) - AREE DI COMPLETAMENTO PER NUOVA EDIFICAZIONE

- Trattasi in prevalenza di siti totalmente o parzialmente infrastrutturati sui quali sarà possibile agire con concessione singola.

*FA ECCEZIONE L'ATTUAZIONE INDICATA SULLA TAV. 1 CON IL NUMERO 7 CHE E' SUBORDINATA A CONCESSIONE CONVENZIONATA CON OBBLIGO DI REALIZZAZIONE DELLE OPERE INFRASTRUTTURALI ED IL REPERIMENTO DI QUOTE DI AREE A PARCHEGGIO E VERDE FRONTE STRADA.*

- In tali aree gli edifici dotati di valore architettonico ambientale devono essere salvaguardati. Gli interventi consentiti sono la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia di tipo A.

- 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.

- Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

-Destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, etc.), 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, le attività commerciali, ricreative e direzionali;

-Destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto, di servizio alla residenza 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; ricovero automezzi di lavoro.

- Le attività compatibili con la residenza non dovranno eccedere i 120 mq. per ogni costruzione e costituiscono volumetria anche se interrati.

I parametri edilizi-urbanistici sono:

If = 0,6 mc/mq

Rc = 30%

H = 7,50

Df = 10.00 mt

Dc = 5.00 mt

Ds. = 5.00 mt

Sono individuati e numerati progressivamente da 1 a 5 lotti con capacità definita pari a mc. 450. Vanno rispettati gli altri indici sopra citati.

**I lotti individuati con i numeri 13 e 15 hanno una capacità definita pari a 450 mc (Slp pari a mq. 150), mentre il lotto individuato con il numero 14 ha una capacità definita di mc. 600 (Slp pari a mq. 200).**

**Le aree impermeabilizzate dovranno essere limitate alla sola Superficie Coperta e le pavimentazioni esterne dovranno essere realizzate con sistemi che favoriscano il drenaggio.**

**Dovranno essere impiegate le migliori tecniche disponibili relativamente alle prestazioni energetiche degli edifici, in particolare per l'ottimizzazione dell'isolamento termico e la minimizzazione del fabbisogno energetico per la climatizzazione estiva ed invernale.**

**Si dovrà procedere alla valutazione puntuale della profondità della falda e prevedere l'impermeabilizzazione delle eventuali porzioni interrato degli edifici.**

I piani seminterrati (fuori terra mt.1,5 su tutti i fronti) e i piani interrati possono avere distanza dal confine nulla.

I fabbricati accessori a servizio della residenza devono sottostare alle distanze ed ai parametri previsti per gli stessi nella zona di *COMPLETAMENTO*.

#### Art. 21) -EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE

Nelle allegate cartografie di P.R.G. sono indicati nell'ambito delle diverse aree distinte del Piano, gli edifici di interesse storico-monumentale individuati ai sensi L.1089/39 *E CONCORRONO ALLA DEFINIZIONE DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE AI SENSI DELL'ART. 24 L.R. 56/77 e s.m.i.* I sopra citati edifici sono perimetrati in neretto e numerati come segue:

- 1 - Municipio
- 2 - Chiesa Parrocchiale
- 3 - Torre
- 4 - Sant'Antonio
- 5 - San Rocco.

In detti edifici sono consentiti solo gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, definiti dalla Circolare Regionale 5/SG/UR 13/84.

#### Art.22)- EDIFICI A RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLI DI FACCIATA E TIPOLOGICI

Nelle allegate cartografie di P.R.G. sono individuati ai sensi dell'Art.24 L.R. 56/77 e s.m.i, nell'ambito delle diverse aree distinte dal Piano, edifici di interesse ambientale per le caratteristiche omogenee delle cortine su strada nel caso di edifici a cortina, o per la qualità edilizia da salvaguardare nel caso di altri edifici.

Negli edifici con vincoli di facciata e tipologici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e, ristrutturazione edilizia di tipo A senza alterazione delle caratteristiche delle cortine su strada e/o delle facciate. Sono inoltre ammessi incrementi di volume per un

massimo del 10% per adeguamenti di tipo igienico-funzionale da realizzarsi sulla parte non vincolata e nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) sono vietati rivestimenti di materiale diverso dall'intonaco;;
- b) i colori delle facciate saranno della gamma terrosa;
- c) gli eventuali zoccoli di facciata lungo le strade potranno essere formati in pietra naturale a spacco per un'altezza di mt.1 dal piano stradale;
- d) il colore dei manti di copertura sarà della gamma tra il rosso e il bruno privilegiando l'utilizzo di coppi o similari;
- e) sono vietate aperture di nuove finestre e/o autorimesse o vetrine. I serramenti dovranno essere in legno.

Negli edifici non interessati da vincoli di facciata e tipologici sono ammessi interventi di ristrutturazione di tipo A e/o di ampliamento, per un massimo del 20% del volume esistente, che non alterino le caratteristiche attuali tecnico-strutturali, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) le parti piene di facciata saranno rivestite con intonaci opachi;
- b) i colori delle facciate saranno della gamma terrosa;
- c) gli eventuali zoccoli di facciata lungo le strade potranno essere formati in pietra naturale opaca per un'altezza di mt.1 dal piano stradale;
- d) il colore dei manti di copertura sarà della gamma tra il rosso e il bruno;
- e) al piano terra possibilità di formazione aperture per autorimesse o vetrine sino ad un massimo del 10% della superficie di facciata di piano.

#### Art. 23) - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI

Trattasi di aree industriali o artigianali esistenti poste all'interno o all'esterno dei centri abitati, che si confermano nella loro attuale situazione.

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

- Destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissioni di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); locali per il commercio di prodotti propri o affini, nonché uffici collegati alle attività; attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie;
- 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);  
collocate in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste quali scarichi, fumi e rumori, nelle dimensioni più avanti specificate;
- Destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie.

In tali aree il P.R.G. si attua per intervento diretto.

Sono consentite le seguenti operazioni: manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia, completamento ed ampliamento nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) rapporto di copertura ( $R_c$ ) = 50%
- b)  $H_{max}$  = 9.50 mt, salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili;
- c) distanza dai confini ( $D_c$ ): ogni fabbricato dovrà essere isolato ed avere un distacco dai confini uguale almeno alla massima altezza del fabbricato, e, comunque, non inferiore a mt.6,00; in caso di accordo e convenzione tra confinanti, con l'assenso della C.I.E., è ammessa la costruzione in aderenza.
- d) distanza dalle strade ( $D_s$ ): ove non prevista una fascia di arretramento a protezione del nastro stradale, il distacco minimo dei fabbricati e delle recinzioni dai cigli delle strade veicolari dovrà essere di almeno mt.5,00.

La residenza ammessa potrà essere realizzata:

- in numero di una, con superficie utile lorda (Sul) non superiore a 150 mq nei casi di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alle attività produttive sia inferiore o uguale a 300 mq;
- per una Sul complessiva massima di 300 mq in tutti gli altri casi.

Per le residenze di cui al precedente comma sono ammissibili gli interventi di cui all'art.19.

Ogni azienda che intende compiere operazioni di ristrutturazione edilizia, completamento ed ampliamento, dovrà cedere o asservire all'uso pubblico una superficie non inferiore al 10% della quota di lotto interessata dal nuovo intervento edificatorio, reperendola eventualmente nella fascia di arretramento stradale, da destinare a verde e posteggio (Cfr. art. 14 N.T.A.).

#### Art. 24) - FINALITÀ DELLA NORMATIVA RELATIVA AL TERRITORIO AGRICOLO

La normativa relativa al territorio agricolo ha come obiettivi la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive ed ogni altro intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli ed il miglioramento quantitativo e qualitativo della produzione agricola e forestale.

In modo particolare il P.R.G. individua e classifica le aree destinate agli usi agricoli, disciplina gli interventi urbanistico-edilizi e gli altri interventi sul territorio agricolo, ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative e associative.

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme di tutte le aree destinate ad attività agricole o zone agricole, come definite ai commi 5° e 6° art. 25 LL.RR. 56/77 e s.m.i., e comprende tutte le porzioni del territorio dell'aggregazione di P.R.G. destinate all'esercizio dell'agricoltura e della silvicoltura, ovvero recuperabili alla produzione agricola o comunque direttamente connesse con la produzione agricola.

Tali zone corrispondono alle zone territoriali omogenee di tipo "E" di cui all'art.2 D.M. 2.4.68, n. 1444.

#### Art. 25) - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ AGRICOLE

Il territorio agricolo consiste nelle seguenti zone omogenee:

- Zone agricole intensive (seminativo, prato permanente, viti) che consentono un alto grado di attività agricola;
- Zone agricole estensive (terreni boschivi) aventi fertilità limitata onde risultano possibili limitati utilizzi a fini agricoli;
- Zone di salvaguardia presentanti le caratteristiche delle zone precedenti ma non disponibili per ulteriori insediamenti agricoli stante le loro caratteristiche naturali da salvaguardare.

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nella planimetria 8 in scala 1:5000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli seguenti segue comunque quanto dispone l'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.

Le attrezzature e gli edifici al servizio dell'attività agricola e per la trasformazione dei prodotti agricoli nonché le relative infrastrutture sono ammesse limitatamente ed in funzione delle necessità dell'azienda agricola.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli artt. seguenti, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi residenziali realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le attrezzature così come indicate dal 16° comma dell'art.25 della L.R.56/77 e s.m.i.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui, sia all'interno del territorio comunale che in Comuni limitrofi, entro la distanza di km. 5,00 dal centro aziendale, a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento abbia una ampiezza non inferiore al 30% della superficie necessaria complessiva.

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.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra gli edifici a carattere storico.

Gli edifici o le parti di essi adibiti ad attività agrituristica sono regolati dalle norme di seguito dettate per le residenze rurali.

Le concessioni a edificare sono rilasciate ai soggetti attuatori indicati all'art.25 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i..

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento e nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni.

#### Art. 26) - INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI NEL TERRITORIO AGRICOLO

Gli interventi previsti dal P.R.G. nelle zone agricole sono riassumibili nel seguente elenco:

- 1) Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici per l'abitazione a servizio di aziende agricole;
- 2) Nuove costruzioni e ampliamenti di edifici a servizio dell'attività agricola nonché per la trasformazione dei prodotti agricoli;
- 3) Interventi su edifici residenziali esistenti non a servizio di aziende agricole;
- 4) Interventi su edifici rurali esistenti obsoleti per le aziende agricole;
- 5) Interventi su edifici a destinazione diversa dalla residenza e dall'attività agricola.

I soggetti attuatori, per gli interventi di cui al precedente punto 1, sono definiti all'art.25 della L.R. n. 56/77.

Nell'ambito delle aree agricole è consentita l'esecuzione di opere pubbliche o di opere di uso pubblico realizzate dalle Amministrazioni pubbliche o sotto il controllo delle Amministrazioni pubbliche.

## Art.27) - PARAMETRI EDILIZIO - URBANISTICI PER INTERVENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO

Trattasi di terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti o pascoli, per colture industriali del legno, per colture orticole o fruttivicole, all'aperto o in serra e di aree boscate.

### Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

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

I tipi di intervento ammissibili, di cui all' *art.34*, in relazione alle destinazioni d'uso dei singoli fabbricati sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia;
- demolizione;
- ricostruzione;
- nuova costruzione di abitazioni rurali;
- nuova costruzione di fabbricati a servizio dell'attività agricola.

Gli interventi di cui sopra sono soggetti a concessione ai sensi della Legge n.10/77, o ad autorizzazione, ai sensi della Legge n. 457/78 art. 48 e L.R. n.56/77 art. 56.

### Parametri:

#### **- Per le attrezzature agricole e zootecniche:**

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

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

Dc: Distanza dai confini = 6,00 mt.

Distanza delle strutture di allevamento da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.) = mt.300 per suini

Idem c.s. = mt.200 per gli avicunicoli  
(pollame, conigli, colombi, etc.)  
Idem c.s. = mt.100 per ogni altro animale.

Le concimaie/letami a cielo libero dovranno essere ubicati ad una distanza in linea d'aria non inferiore a mt100 da ogni più vicino edificio residenziale.

**- Per le abitazioni rurali:**

If: indice di densità fondiaria = secondo quanto prescritto al 12° comma dell'art.25 della L. R. 56/77  
non sono ammesse nuove costruzioni ad uso abitazione superiori a 800 mc. per ogni azienda;

H: altezza massima = 7,5 mt

Dc: distanza dai confini = 5,0 mt

Distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a ricovero animali = 20,00 mt

Nel caso di ristrutturazione edilizia con miglioramento degli impianti igienico-sanitari, per gli edifici residenziali esistenti non a servizio di aziende agricole è ammesso un incremento volumetrico di 300 mc. (sdoppiamento del nucleo familiare), per una volta sola, *SEMPRE CHE NON SUSSISTANO STRUTTURE GIA' DESTINATE AD ALTRI USI RIUTILIZZABILI SECONDO I DISPOSTI DELLA L.R. n.50 del 17.08.1989.*

E' ammissibile nel rispetto dei parametri di zona, distanze ed indici, recuperare all'agriturismo quelle parti di fabbricati rurali obsolete rispetto alle necessità dell'azienda.

Quando il recupero all'agriturismo abbia ad interessare una volumetria superiore a 700 mc è necessario produrre dettagliata relazione tecnico-agroeconomica dimostrante la fattibilità dell'intervento e i benefici che ne derivano all'agricoltura nonché garantire la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria.

Sono inoltre consentite, nel rispetto delle leggi e normative esistenti tutti quegli interventi sul suolo e nel sottosuolo atti al miglioramento agricolo.



### **TITOLO 3° - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

#### **Art. 28) - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.**

Il P.R.G. si attua per mezzo di concessione o autorizzazione singola o per mezzo di programmi pluriennali di attuazione comunali che indirizzano e coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati; questi ultimi si distinguono in interventi esecutivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G. previste nelle presenti norme e precisate nelle tavole grafiche.

#### **Art. 29) - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

In tutto il territorio comunale, nelle zone ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone ove è prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo, solo ad approvazione avvenuta dello stesso si può applicare l'intervento edilizio diretto.

Ogni intervento edilizio diretto è subordinato al rilascio da parte del Sindaco di una specifica concessione o autorizzazione a norma del successivo art. n. 32.

#### **Art. 30) - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO**

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

Resta inteso che per gli interventi di manutenzione ordinaria non va richiesta né autorizzazione né concessione.

Il Comune deve tenere in pubblica visione il registro delle domande e delle concessioni ed autorizzazioni rilasciate.

La domanda di concessione o di autorizzazione deve essere corredata da almeno quattro copie di documentazione grafica del progetto completo dell'intervento e di documentazione fotografica dello stesso, quando trattasi di azioni da compiersi all'interno dei concentrici urbani di antica formazione o in tutti quei casi in cui il Sindaco specificatamente lo richieda.

Possono richiedere la concessione o l'autorizzazione anche coloro che, pur non essendo proprietari, dimostrino di avere un valido titolo che consenta l'uso del bene in relazione alla concessione o all'autorizzazione richiesta.

La qualità di proprietario o di avente titolo deve essere documentata.

Le domande di concessione relative ad insediamenti industriali e di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art.216 del T.U. delle leggi

sanitarie R.D. 27.07.1934 . 1265, nonché quelle previste dagli articoli 54 e 55 della citata legge regionale n. 56/77 debbono essere preventivamente sottoposte all'Unità Sanitaria Locale competente per territorio perché provveda alla verifica di compatibilità di cui alla lettera f) dell'art.20 della legge 23.12.78 n. 833 entro un termine di sessanta gg. dalla presentazione. Il parere dell'Unità Sanitaria Locale sostituisce ad ogni effetto il nulla-osta di cui all'art.220 del T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27.07.34 n. 1265.

La convenzione o l'atto di impegno unilaterale di cui agli artt.25 e 49 della Legge Regionale n. 56/77 debbono essere trascritti nei registri immobiliari.

Per quanto attiene le caratteristiche e validità della concessione si fa riferimento agli artt.49 e 50 della Legge Regionale n. 56/77.

#### Art. 31) - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI E VOLUMI

L'utilizzazione totale degli indici di densità edilizia corrispondenti a una determinata superficie e dei volumi, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse tese ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistano costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate sia per le nuove da edificare indipendentemente da successivi strumenti urbanistici.

Non è ammesso il trasferimento di volumi edificabili o di superficie utile lorda fra aree a diversa destinazione di zona e di uso nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle zone agricole e di tutte le zone di completamento purché, in questo ultimo caso, su particelle contermini.

#### Art. 32) - TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso il Comune è conservato l'archivio delle mappe catastali che viene costantemente aggiornato per le opere di nuova realizzazione a cura del Comune stesso.

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

#### Art. 33) - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE

Sono soggetti ad autorizzazione, rilasciata dal Sindaco su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto dei piani vigenti, i seguenti interventi:

- a) l'occupazione, anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- b) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- c) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico e ambientale ai sensi della L.R. 4.9.79 n. 57 e s.m.i.;
- d) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere escluse quelle termali e minerali;
- e) la sosta prolungata di veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento, e di attendamenti;
- f) le opere e gli impianti necessari al rispetto delle normative in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e aeriformi, nonché l'igienicità ed idoneità del posto di lavoro, purché tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- g) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive.

Sono inoltre soggetti ad autorizzazione tutti gli interventi indicati dall'art.56 Legge 56/77 e s.m.i..

L'istanza di autorizzazione per interventi di manutenzione straordinaria è corredata da elaborati grafici che documentino lo stato di fatto e consentano una chiara lettura degli interventi previsti, oltreché dalla dichiarazione del proprietario che le opere stesse non richiedono il rilascio dell'immobile da parte del conduttore ed all'impegno alla conservazione della destinazione d'uso in atto.

Il Sindaco subordina il rilascio dell'autorizzazione al preventivo parere della Commissione Edilizia.

Per quanto non precisato nel presente articolo valgono le disposizioni contenute nell'art.56 della Legge 56/77.

#### Art. 34) - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G. E LORO DEFINIZIONE

I tipi di intervento previsti dal P.R.G. sono quelli qui di seguito elencati:

- a) Interventi conservativi
  - 1. manutenzione ordinaria;
  - 2. manutenzione straordinaria;
  - 3. restauro e risanamento conservativo;
- b) Interventi modificativi sostitutivi e di nuovo impianto
  - 4. ristrutturazione edilizia;
  - 5. demolizione;

6. nuovo impianto e ricostruzione;
7. ristrutturazione urbanistica.

Tali interventi sono qui di seguito definiti con riferimento all'art.31 della L.R. n. 56/77 ed alla Circolare del Presidente G.R. n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 alla quale si fa riferimento per tutto quanto non contenuto nel testo e per quanto risulta in contrasto rispetto alla prescrizioni contenute nel presente articolo.

Gli interventi ammessi sugli edifici individuati sulla planimetria 8 in scala 1:5000; edifici di carattere storico ambientale documentario sono quelli di cui al punto 3 del presente articolo: restauro e risanamento conservativo.

### 1. Manutenzione ordinaria

Si intendono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non sono da richiedere né concessione né autorizzazione, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della Legge n. 1089/1939 e della Legge n. 1497/1939 e successive integrazioni.

### 2. Manutenzione straordinaria

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco ovvero è sufficiente la formazione in 90 gg. del silenzio-accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939 (Cfr. Legge n. 457/1978, art. 48; L.R. n. 56/77, art. 56; Legge n. 10/77, art. 9, lett. c).

Per ciò che concerne gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria si richiamano le disposizioni dell'art.26 della Legge n. 47/85 relativo alle opere interne alle costruzioni.

### 3. Restauro e risanamento conservativo

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

Sono previste due sotto-categorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli edifici a cui si riferiscono, e precisamente:

- restauro conservativo
- risanamento conservativo.

### 3.1) Restauro conservativo

Si intendono gli interventi di norma da eseguirsi sugli edifici singoli o sui complessi di edifici di elevato valore storico ed architettonico rivolti al loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradanti interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

### 3.2) Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale degli edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planivolumetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

## 4. Ristrutturazione edilizia

Si intendono quegli 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

In applicazione dell'art.8 del D.L. 23 gennaio 1982, n. 9, convertito in Legge 25 marzo 1982, n. 94, sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità previsti dall'articolo citato.

In relazione all'entità dell'intervento si distinguono 2 tipi di ristrutturazione edilizia:

- ristrutturazione edilizia semplice
- ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico e/o con totale cambiamento di destinazione d'uso.

#### **4.1) Ristrutturazione edilizia semplice**

La ristrutturazione edilizia semplice si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie coperta, fatta eccezione per la realizzazione di vani tecnici o di impianti igienico-sanitari, quando sia dimostrata l'impossibilità di ottenere tali risultati operando all'interno del costruito esistente, per il miglioramento funzionale dell'unità abitativa e purché non eccedenti i 25 mq. di superficie utile lorda (Sul).

E' ammissibile l'utilizzazione a fini residenziali di porticati, loggiati aperti, locali accessori e rustici, soffitte e sottotetti, nel rispetto delle altezze minime di legge per i vani abitabili ed accessori, purché ciò non comporti alterazione del profilo planialtimetrico originario.

La ristrutturazione edilizia semplice esclude la possibilità di operare trasformazioni urbanistiche di rilievo; consente di modificare sotto l'aspetto distributivo, funzionale e strutturale l'organismo edilizio, salvaguardandone gli aspetti formali in coerenza con l'ambiente, con la conservazione delle parti decorative di facciata originarie e della conformazione delle coperture.

E' fatto divieto di utilizzare forme compositive, tipi costruttivi, materiali e colori atipici all'ambiente circostante.

Elementi costruttivi e decorativi preesistenti in contrasto con l'ambiente dovranno essere rimossi su segnalazione dell'Autorità Comunale.

#### **4.2) Ristrutturazione edilizia con incremento volumetrico e/o con totale cambiamento di destinazione d'uso**

Si intendono quegli interventi da compiersi su edifici privi di valore ambientale o in contrasto con l'ambiente circostante, per i quali, è possibile dar luogo ad un organismo diverso dal precedente, ma che per forme compositive dei prospetti e del tetto, materiali usati, lavorazione e colore delle parti in vista dell'edificio dovrà armonizzarsi con l'ambiente contiguo.

Per gli edifici in linea esistenti, in cui tale intervento è consentito, dovranno essere conservati verso gli spazi privati gli allineamenti originari, salvo apposita e motivata approvazione della C.I.E.; verso gli spazi pubblici potranno essere variati gli allineamenti originari; il filo di gronda potrà risultare corrispondente all'esistente oppure a quello di uno dei fabbricati confinanti, se costituenti cortina continua con il fabbricato del richiedente, a scelta del richiedente stesso.

L'allineamento del filo di gronda dovrà essere eseguito in modo da assicurare la continuità geometrica e strutturale delle falde esistenti; nel caso di edifici del centro storico o dei nuclei di vecchio impianto, è fatto obbligo di impiegare coppi laterizi di tipo tradizionale, su orditura di legno in vista.

Può essere autorizzata la demolizione e la ricostruzione con pari cubatura esclusivamente per casi eccezionali e motivati per edifici in precarie condizioni di stabilità e l'aggregazione di unità tipologiche adiacenti, qualora l'intervento migliori le qualità dell'ambiente, nel rispetto del volume esistente e degli indici di zona.

Sono ammesse variazioni di superficie coperta ed incrementi volumetrici, mediante interventi di ampliamento e/o sopraelevazione.

Il valore totale risultante dall'intervento misurato come al punto 11 dell'art.6 non potrà essere superiore al volume del solido esistente aumentato del 20%; 25 mq. sono comunque consentiti, per ogni unità immobiliare, per una sola volta.

Il volume del solido esistente sarà dato dal prodotto della superficie coperta per l'altezza dal piano medio di campagna alla quota di gronda.

## 5. Demolizione

Si intendono gli interventi volti all'abbattimento integrale o parziale di edifici e manufatti esistenti, in emergenza dal suolo o interrati, la conseguente eliminazione di ogni materiale residuo e la sistemazione del lotto secondo prescrizioni che saranno fornite di volta in volta dal Sindaco, ma comunque miranti al rispetto dei caratteri ambientali e alla omogeneizzazione con i siti liberi contigui.

In ogni caso la demolizione senza ricostruzione delle sovrastrutture deturpanti organismi edilizi pregevoli, è condizione inderogabile per il rilascio dell'autorizzazione e concessione.

E' vietata la demolizione di edifici di valore e coerenti con l'ambiente.

## 6. Nuovo impianto e ricostruzione

Si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate o risultanti dalla demolizione di edifici preesistenti. Tali interventi, da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi o con intervento edilizio diretto, devono rispettare, per quanto attiene le tipologie, le destinazioni e i parametri edilizi, la normativa specifica per area omogenea.

Il volume del nuovo edificio non può comunque superare il volume dell'edificio demolito, calcolato secondo quanto prescritto al punto 11 dell'art.6, e si richiama quanto specificato al punto 4.2 del presente articolo.

## 7. Ristrutturazione urbanistica

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

## Art. 35) - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE (CAVE)

Si individua nell'allegata cartografia per il periodo di validità del presente P.R.G., ai sensi dell'art.3 della L.R. 22/11/1978 n. 69, il limite delle aree coltivabili a fini estrattivi.

Le modalità di estrazione e di ripristino, in conformità delle leggi vigenti in materia ed in particolare con la L.R. 22/11/1978 n. 69, saranno oggetto di apposita convenzione da stipularsi all'atto del rilascio della autorizzazione all'attività estrattiva, con la determinazione delle garanzie finanziarie e degli oneri diretti cui assoggettare l'intervento.

La convenzione dovrà prevedere le modalità per il recupero ed il ripristino ambientale delle aree.

## INDICE

### NORME DI ATTUAZIONE

<u>TITOLO 1° - DISPOSIZIONI GENERALI</u>	Pag. 01
ART. 1) - FINALITÀ DELLE NORME	" 01
ART. 2) - ELABORATI DEL P.R.G.	" 01
ART. 3) - AMBITO DI APPLICAZIONE DELLA NORMATIVA DI PRG	" 02
ART. 4) - TRASFORMAZIONE URBANISTICA ED EDILIZIA	" 02
ART. 5) - TUTELA GENERALE DELL'AMBIENTE	" 02
ART. 6) - INDICI E PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	" 03
ART. 7) - DEFINIZIONI	" 05
ART. 8) - OPERE DI URBANIZZAZIONE E AREA URBANIZZATA	" 05
ART. 9) - VINCOLI TERRITORIALI E FASCE DI RISPETTO	" 06
ART.10) - ELENCO DEGLI ELABORATI RICHIESTI PER LE CONCESSIONI E LE AUTORIZZAZIONI	" 10
ART.11) - NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE E MANUFATTI DI PERTINENZA ALLA RESIDENZA	" 08
ART.12) - RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO	" 10

<u>TITOLO 2° - PREVISIONI DI P.R.G.</u>	Pag. 13
ART.13) - DIVISIONE IN AREE A CARATTERE URBANISTICO	" 13
ART.14) - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	" 13
ART.15) - AREE DI INTERESSE PAESISTICO, AMBIENTALE E DOCUMENTARIO	" 15
ART.16) - AREE PER LA VIABILITÀ'	" 15
ART.17) - stralciato	" 15
ART.18) - AZIENDE AGRICOLE ED EDIFICI RURALI ESISTENTI NELL'ABITATO	" 15
ART. 19) - AREE DI COMPLETAMENTO	" 17
ART.20) - AREE DI COMPLETAMENTO PER NUOVA EDIFICAZIONE	" 19
ART.21) - EDIFICI DI INTERESSE STORICO MONUMENTALE	" 20
ART.22) - EDIFICI A RISTRUTTURAZIONE CON VINCOLI DI FACCIATA	" 20
ART.23) - AREE PER IMPIANTI PRODUTTIVI	" 21
ART.24) - FINALITÀ DELLA NORMATIVA RELATIVA AL TERRITORIO AGRICOLO	" 22
ART.25) - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ' AGRICOLE	" 23
ART.26) - INTERVENTI EDILIZI ED URBANISTICI NEL TERRITORIO AGRICOLO	" 24
ART.27) - PARAMETRI EDILIZIO-URBANISTICI PER INTERVENTI NEL TERRITORIO AGRICOLO	" 24

<u>TITOLO 3° - ATTUAZIONE DEL P. R. G.</u>	Pag. 27
ART.28) - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.	" 27
ART.28 bis) - AREE DI COMPLETAMENTO CON RECUPERO CASSERI	" 27
ART.29) - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	" 28
ART.30) - CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE DELL'INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	" 28
ART.31) - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	" 29
ART.32) - TRASCRIZIONE IN MAPPA	" 29
ART.33) - INTERVENTI SOGGETTI AD AUTORIZZAZIONE	" 29
ART.34) - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G. E LORO DEFINIZIONE	" 30
ART. 35) - AREE PER ATTIVITÀ ESTRATTIVE (CAVE)	" 30