

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA di CUNEO

**CONSORZIO INTERCOMUNALE DI
PAROLDO - ROASCIO - TORRESINA**

Sciolto con delibera consiliare: Comune di Paroldo n. 5 del 26.02.1997

Comune di Roascio n. 5 del 25.02.1997

Comune di Torresina n. 23 del 29.12.1996

P.R.G.I.

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

(L. 17.08.1942 n. 1.150 e s.v. - L.R. n. 56/1977 e L.R. n. 70/1991)

VARIANTE PARZIALE N.3 AL P.R.G.I.

COMUNE DI TORRESINA

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

**NORME DI ATTUAZIONE
- TESTO INTEGRATO -**

committente:

COMUNE DI TORRESINA

inquadramento territoriale

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI CUNEO

A.S.L. CN1

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

Data

COMUNITA' MONTANA
ALTO TANARO CEBANO
MONREGALESE

aggiornamento cartografia	atti amministrativi	n. delibera	adozione	esecutivita'	pubblicazione
MAGGIO 2000	Progetto preliminare				
	Controdeduzioni				
	Progetto definitivo				

INDICE

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. 1 – Prescrizioni operative del P.R.G.I.
- Art. 2 – Elaborati del P.R.G.I.
- Art. 3 – Varianti e revisioni del P.R.G.I.

TITOLO II – ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

- Art. 4 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.I.
- Art. 7 – Interventi soggetti a concessione e ad autorizzazione e/o dichiarazione di inizio attività (L.662/96)
- Art. 8 – Condizioni per il rilascio di concessioni
- Art. 9 – Abitabilità ed usabilità delle costruzioni
- Art. 10 – Parametri Urbanistici ed edilizi
- Art. 12 – Definizioni urbanistiche ed edilizie
- Art. 13 – Applicazione degli indici

TITOLO III – CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

- Art. 14 – Suddivisione del territorio in base alle destinazioni d'uso del suolo
- Art. 15 – Aree destinate a standard urbanistici
- Art. 16 – Variazioni delle destinazioni specifiche
- Art. 17 – Aree destinate ad usi residenziali
- Art. 18 – Aree del Centro Storico
- Art. 19 – Aree a capacità insediativi esaurita ricadenti nelle perimetrazione dei
CENTRI ABITATI
- Art. 20 – Aree di completamento
- Art. 21 – Edifici di interesse turistico

- Art. 22 – Aree destinate ad impianti produttivi
- Art. 23 – Aree destinate alle attività agricole
- Art. 25 – Nuclei frazionali rurali
- Art. 26 – Caratteristiche edificatorie nei Nuclei frazionali rurali
- Art. 27 – Aree destinate alla viabilità – Fasce e distanze di rispetto
- Art. 28 – Aree di rispetto
- Art. 29 – Recinzioni
- Art. 30 – Vincoli geologici e rispetto alle zone d'acqua
- Art. 30 ter. – Decoro dell'ambiente edificato
- Art. 30 quater. – Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico
- Art. 30 quinquies - Fonti alternative di energia

TITOLO IV – TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

- Art. 31 – Tipi di intervento
- Art. 33 – Manutenzione ordinaria
- Art. 34 – Manutenzione straordinaria
- Art. 35 – Restauro e risanamento conservativo
- Art. 35.1 - Restauro conservativo
- Art. 35.2 - Risanamento conservativo
- Art. 36 – Ristrutturazione edilizia
- Art. 36.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo A
- Art. 36.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo B
- Art. 37 – Demolizione e ricostruzione
- Art. 37bis – Demolizione totale o parziale
- Art. 38 – Ristrutturazione urbanistica
- Art. 39 – Nuova costruzione
- Art. 39.1 - Completamento
- Art. 39.2 - Ampliamento e sopraelevazione

Art. 42 – Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona

TITOLO V – NORME FINALI E TRANSITORIE

Art. 44 – Definizione sottotetti abitabili

Art. 45 – Bassi fabbricati

Art. 46 – Norme transitorie

Art. 47 – Requisiti di abitabilità

Art. 48 – Deroghe

Art. 49 – Domanda di concessione

Art. 50 – Tipologie edilizie

Art. 51 – Recepimento modifiche legislative in campo urbanistico

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – Prescrizioni operative del P.R.G.I.

Il Piano Regolatore Generale Intercomunale dei Comuni di Parodo, Roascio e Torresina, disciplina l'uso del suolo mediante prescrizioni topograficamente e normativamente definite che comprendono sia l'individuazione delle aree in edificabili sia le norme operative che precisano, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti e in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione, oltrechè i principali tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione secondo quanto determinato dall'art. 13 della Legge Regionale 5.12.1977, n° 56, secondo comma e seguenti, oltrechè quelli in attuazione dell'art. 31 della legge 5.8. 1978, n° 457.

Art. 2 – Elaborati del P.R.G.I.

Il P.R.G.I. è costituito dai seguenti elaborati:

Allegato 1 - Relazione Tecnica Illustrativa del Piano Regolatore Generale Intercomunale.

Allegato 2 - Relazione alle osservazioni presentate al Piano Regolatore Generale Intercomunale – Preliminare.

Tav. 1	- Inquadramento territoriale nel comprensorio di Mondovì	Scala 1:350.000
Tav. 2	- Inquadramento territoriale	Scala 1:25.000
Tav. 3	- Tavola geolitologica	Scala 1:10.000
Tav. 4	- Vincolo idrogeologico	Scala 1:25.000
Tav. 5	- Curve di livello	Scala 1:10.000
Tav. 6	- Uso del Suolo	Scala 1:10.000
Tav. 7	- Infrastrutture e servizi pubblici	Scala 1:10.000
Tav. 8	- Viabilità e linea elettrica	Scala 1:10.000
Tav. 9.1.1	- Destinazioni d'uso e stato conservativo Comune di PAROLDO – Piano terreno	Scala 1:2.000
Tav. 9.1.2	- Destinazioni d'uso e stato conservativo Comune di PAROLDO – Piano primo	Scala 1:2.000
Tav. 9.2.1	- Destinazioni d'uso e stato conservativo Comune di ROASCIO – Piano terreno	Scala 1:2.000
Tav. 9.2.2	- Destinazioni d'uso e stato conservativo Comune di ROASCIO – Piano primo	Scala 1:2.000

Tav. 9.3.1	- Destinazioni d'uso e stato conservativo Comune di TORRESINA – Piano terreno	Scala 1:2.000
Tav. 9.3.2	- Destinazioni d'uso e stato conservativo Comune di TORRESINA – Piano primo	Scala 1:2.000
Tav. 10	- Tavola di Piano Intercomunale	Scala 1:10.000
Tav. 10.1	- Tavola di Piano Intercomunale Con osservazioni	Scala 1:10.000
Tav. 11.1	- Tavola di Piano Comune di PAROLDO	Scala 1:5.000
Tav. 11.2	- Tavola di Piano Comune di ROASCIO	Scala 1:5.000
Tav. 11.3	- Tavola di Piano Comune di TORRESINA	Scala 1:5.000
Tav. 12.1	- Tavola di Piano e interventi ammessi in Centro Storico Comune di PAROLDO	Scala 1:2.000
Tav. 12.2	- Tavola di Piano e interventi ammessi in Centro Storico Comune di ROASCIO	Scala 1:2.000
Tav. 12.3	- Tavola di Piano e interventi ammessi in Centro Storico Comune di TORRESINA	Scala 1:2.000
Allegato 3	- Norme Tecniche di Attuazione	
Allegato 4	- Carta dei Dissesti e delle Esondazioni	Scala 1:10.000
Allegato 5	- Relazione Tecnica Illustrativa	

- Tav. 11.3/bis/V1 - Zonizzazione del territorio comunale con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica scala 1:5.000
- Tav. 12.3/bis/V1 - Zonizzazione Capoluogo con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica scala 1:2.000

Le Tavole di Progetto della Variante n. 1 sostituiscono le corrispondenti tavole del Piano Vigente

A seguito dell'adozione delle controdeduzioni al parere della D.R.P.G.U. n° A20093 la Variante Strutturale n° 1 al P.R.G.I. è integrata dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione Illustrativa
- Integrazioni alle norme di attuazione e alle schede di zona

Tavole:

- Tav. 12.3/A/V1- Zonizzazione Capoluogo ed Interventi ammessi in Centro Storico scala 1: 2.000 (sostituisce la Tav 12.3/V1)
- Tav. 12.3/bis/A/V1 - Zonizzazione Capoluogo con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica scala 1:2.000 (sostituisce la Tav 12.3/bis/V1)

A seguito dell'approvazione della Variante Parziale n° 2 il P.R.G.I. integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione Illustrativa e Integrazioni alle norme di Attuazione
- Tav. 12.3/V2 – Zonizzazione Capoluogo ed Interventi ammessi in Centro Storico scala 1: 2.000.

A seguito dell'adozione della Variante Parziale n°3 il P.R.G.I. è integrato dai seguenti nuovi elaborati:

- Relazione Illustrativa**
- Controdeduzioni alle osservazioni presentate al Progetto Preliminare**

- Norme di Attuazione (Testo Integrato)

- Tav. 11.3/V3 – Zonizzazione Territorio Comunale scala 1:5000

- Tav. 12.3/V3 – Zonizzazione Capoluogo ed Interventi ammessi in Centro Storico scala 1:2000

**Tav. 12.3/bis/V3 – Zonizzazione Capoluogo con sovrapposizione delle classi di pericolosità geomorfologica
scala 1:2000**

Art. 3 – Varianti e revisioni del P.R.G.I.

Ai sensi dell'art. 17 della Legge Regionale 5.12.1977, n° 56, il P.R.G.I. è sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale.

Con l'approvazione del Piano Territoriale, il P.R.G.I. è adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali da esso indicate.

Le Varianti per l'adeguamento ai Piani Territoriali vigenti e la revisione periodica di cui al 1° comma del precedente articolo, non sono soggette ad autorizzazione preventiva e sono adottate dal Consiglio Comunale secondo le norme di cui ai commi 4°, 5°, 6° 7°, 8° e commi precedenti dell'Art. 15 della L.R. 5.12.1977, n° 56 ed in tal caso non è richiesta la deliberazione programmatica.

Norme e prescrizioni del P.R.G.I. sono vincolati nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.

TITOLO II

ATTUAZIONE DEL P.R.G.I.

Art. 4 – Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del P.R.G.I.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale, nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati a concessione od autorizzazione da parte del Sindaco, secondo le norme degli artt. 7 e 8 delle presenti Norme.

Il Piano Regolatore Generale può definire le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui la concessione è subordinata alla formazione e alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi. Ove non definite dal Piano Regolatore Generale, le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del programma di attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, senza che queste delimitazioni costituiscano variante al Piano Regolatore Generale.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- 1) – i piano particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n° 1150, e successive modificazioni e all'art. 27 legge 22 ottobre 1971, n° 865 (P.P.);
- 2) – i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla legge 18 aprile 1962, n° 167, e successive modificazioni (P.E.E.P.);
- 3) – i piani di recupero di cui alla legge 5 agosto 1978, n° 457;
- 4) – i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.);
- 5) – i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica, di cui all'art. 47 della legge 5.12.1977 n° 56.

L'operatività nel tempo e nello spazio dei Piani Regolatori Generali, nonché dei loro strumenti urbanistici esecutivi è definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione.

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

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

ART. 7 – Interventi soggetti a concessione e ad autorizzazione e/o dichiarazione di inizio attività (L. 662/96)

Per trasformazione urbanistica del territorio si intende ogni intervento che comporti la modifica dell'ambiente e lo sfruttamento delle risorse o che incida sugli equilibri funzionali all'interno delle zone omogenee. Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della destinazione colturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari.

Sono considerati interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, e quindi subordinati al rilascio della concessione:

- a) opere edilizie: nuove costruzioni ed ampliamento, consolidamenti, ristrutturazioni, opere e costruzioni sotterranee, rivestimenti;
- b) erezione di edicole funerarie, tombe e monumenti di qualsiasi genere, tanto nel cimitero comunale quanto in altra località;
- c) costruzione di campeggi e costruzioni temporanee ad uso abitativo;
- d) ogni altra opera di intervento non richiamato dall'11° comma in avanti.

I progetti e le domande relative agli strumenti urbanistici, ove richiesti, nonché alle concessioni ed autorizzazioni edilizie devono indicare la destinazione d'uso degli immobili o delle singole parti di essi.

Non è consentito modificare la destinazione d'uso senza apposita concessione, se non nel caso previsto dal comma seguente.

Non sono soggetti a concessione né ad autorizzazione i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc., non comportanti opere edilizie e non contrastanti con il Piano Regolatore, le

modificazioni delle colture agricole e le opere di manutenzione ordinaria definite dall'art. 31, 1° comma lettera a) della Legge 5.8.78 n° 457.

La modifica abusiva della destinazione d'uso dà luogo alla facoltà del Sindaco di revocare la licenza di abitabilità ed agibilità; restando salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative previste dalle vigenti leggi.

La concessione è rilasciata dal Responsabile del settore Tecnico Comunale al proprietario dell'area o a chi abbia titolo per richiederla con la modalità, le procedure e per gli effetti di cui all'art. 31 della Legge 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, e sempre in conformità del P.R.G..

Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio della concessione, il termine di ultimazione, non può essere superiore a tre anni dall'inizio dei lavori e può essere prorogato con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Nell'atto di concessione sono indicati i termini d'inizio e di ultimazione dei lavori.

Qualora l'intervento oggetto di concessione non venga ultimato nel termine di validità della stessa o nei termini della eventuale successiva proroga, il Sindaco potrà imporre il completamento dei lavori con particolare riguardo all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere l'immobile sotto l'aspetto del decoro architettonico compatibile con il tessuto urbanistico circostante disponendo, in caso di mancata volontaria esecuzione dei predetti lavori da parte del proprietario, la realizzazione d'ufficio di tali opere a spese di quest'ultimo.

Sono soggetti ad autorizzazione e/o dichiarazione di inizio attività (L. 662/96) su richiesta degli aventi titolo e nel rispetto dei piani vigenti i seguenti interventi:

- 1) le opere di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo degli edifici e delle singole unità immobiliari e le opere di restauro e risanamento conservativo finalizzate al recupero abitativo di edifici preesistenti;
- 2) l'occupazione anche temporanea, di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti, rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere e quelli per baracche e tettoie temporanee destinate ad uso diverso dall'abitazione;
- 3) la collocazione di insegne e scritte pubblicitarie, mostre, vetrine, tende, cartelli, tabelle luminose e non all'esterno dei fabbricati;
- 4) l'abbattimento di alberi d'alto fusto non attinenti a colture agricole, che comportino riduzione di aree comunque sistemate a giardini e/o parchi privati;
- 5) il taglio dei boschi, così come previsto agli Artt. 12; 13; 14; 15 e 20 L.R. n° 57 del 4.9.1979 salvo restando la preventiva autorizzazione regionale, così come allo Art. 56 L.R. 56/77 e 70/80;
- 6) la trivellazione di pozzi per l'utilizzo di falde acquifere escluso quelle minerali e termali;
- 7) la sosta continuativa per un periodo non superiore ai 15 giorni di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti;
- 8) le demolizioni di edifici e superfetazioni, i reinterri e gli scavi che non riguardano la coltivazione di cave e torbiere e che non siano funzionali ad una successiva attività estrattiva e le demolizioni integrali di edifici;
- 9) le opere e gli impianti necessari al rispetto della normativa in merito allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi ed aeriformi, nonché all'igienicità ed

- idoneità del posto di lavoro, purchè tali da non comportare incrementi nelle superfici utili di calpestio;
- 10) le coperture pressostatiche per attrezzature sportive;
 - 11) la tinteggiatura esterna degli edifici.
 - 12) gli impianti tecnici di edifici esistenti;
 - 13) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo nell'uso all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito e che comunque non apportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'art. 51 L.R. 56/77 e s.m.i..
 - 14) la realizzazione di parcheggi nel sottosuolo degli immobili in proprietà ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari.
 - 15) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - 16) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
 - 17) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
 - 18) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
 - 19) impianti tecnologici che non si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
 - 20) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.

Qualora l'intervento oggetto di autorizzazione o comunque intervento non soggetto a concessione non venga ultimato nel termine di validità della stessa o nei termini della eventuale successiva proroga, il Sindaco potrà imporre il completamento dei lavori con particolare riguardo all'esecuzione di tutte le opere necessarie a rendere l'immobile sotto l'aspetto del decoro architettonico compatibile con il tessuto urbanistico circostante disponendo, in caso di mancata volontaria esecuzione dei predetti lavori da parte del proprietario, la realizzazione d'ufficio di tali opere a spese di quest'ultimo.

Art. 8 – Condizioni per il rilascio di concessioni

Fatti salvi i casi previsti dall'art. 9 della Legge 28.1.1977, n° 10, per la concessione gratuita e quelli di cui all'art. 7 per l'edilizia convenzionata, la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con delibera del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della Legge 28.1.1977, n° 10 e non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28.1.1977, n° 10.

Art. 9 – Abitabilità ed usabilità delle costruzioni

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni, le ristrutturazioni di edifici preesistenti, compresi anche gli edifici per cui si richiede il cambiamento di destinazione d'uso, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco.

Il rilascio dell'autorizzazione di cui al precedente comma, è subordinato alle seguenti condizioni:

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione;
- b) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni apposte alla concessione, siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- c) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio armato e semplice;
- f) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa, sia dell'ambiente, esterno ed interno;
- g) che siano rispettate le norme antincendio, antisismiche e in genere di sicurezza delle costruzioni.

Gli accertamenti sono svolti dall'Ufficio Tecnico e dall'Ufficio Sanitario secondo le rispettive competenze.

Art. 10 – Parametri Urbanistici ed edilizi

A - Superficie territoriale (St)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

B - Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

C - Indice di densità edilizia territoriale (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale [m³]/[m²].

D - Indice di densità edilizia fondiaria (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$): rappresenta il numero di

metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

E - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

F - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

G - Superficie coperta della costruzione (Sc)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati $[m^2]$, della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

H - Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

I - Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

L - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite al punto I, tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

M - Volume della costruzione (V)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 del punto N.

N - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. punto I), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei

macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

O - Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente punto N.

P - Numero dei piani della costruzione (N_p)

Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spicco perimetrali (definite al punto N, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Q - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),
è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.

L'attuazione delle previsioni di Piano è subordinata all'osservanza delle indicazioni e prescrizioni contenute all'art. 27.

Art. 12 – Definizioni urbanistiche ed edilizie

Ciglio della strada: è la linea di limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine ed altre strutture laterali, alle predette sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Destinazione d'uso: è il complesso di usi o di funzioni ammesso per un'area o un edificio. Si dice principale la destinazione d'uso qualificante; complementare od accessoria o secondaria la destinazione d'uso che integra o rende possibile la destinazione d'uso principale, eventuale od annessa, la funzione non principale che non rientrando nel precedente gruppo, non è in contrasto con la destinazione principale ed è quindi consentita .

In particolare, facendo specifico riferimento alle destinazioni d'uso residenziali si può distinguere:

- 1) principale: che caratterizza la destinazione d'uso (soggiorni, cucine, stanze da letto, bagni, corridoi, ingressi, scale);
- 2) complementare: che concorre all'organicità, funzionalità e autosufficienza (atrii di ingresso, cantine, soffitte, autorimesse, lavanderie, impianti tecnologici);
- 3) annessa o eventuale: che contribuisce a migliorare la funzionalità dell'edificio in relazione alle esigenze locali (balconi, terrazzi, giardini).

Distanza di protezione dalle strade: è la distanza minima che deve osservare l'edificazione dal ciglio stradale a protezione della strada, a norma del D.M. 1° aprile 1968, n° 1404 (escluse le strade vicinali, carrabili e di bonifica). Si applica fuori dal perimetro dei centri abitati e dagli insediamenti previsti dagli strumenti

urbanistici; essa si applica in zona agricola in quanto l'edificazione in tali zone non costituisce insediamento.

Fabbricato accessorio: si dicono accessori quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale. La concessione od autorizzazione alla loro edificabilità deve avvenire contestualmente al fabbricato principale o a servizio di un fabbricato esistente.

Fronte di un edificio: si dice fronte di un edificio il tratto appariscente di esso rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale", indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano. Lo sviluppo di un fronte è la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

Art. 13 – Applicazione degli indici

Ai fini della determinazione dei volumi edificabili gli indici sono applicati nel seguente modo:

- 1) per gli interventi di nuova costruzione, ampliamento, cambiamento di destinazione d'uso a mezzo di concessione singola in aree di completamento e di nuovo impianto, il volume edificabile si ottiene moltiplicando l'indice fondiario dell'area per la superficie fondiaria oggetto di intervento. In sede di Piano Esecutivo dovranno altresì essere verificate le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria moltiplicando quest'ultima per l'indice fondiario.
- 2) per gli interventi di nuova costruzione in aree di completamento o nuovo impianto a mezzo di piani di edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) o piani esecutivi convenzionati (P.E.C.), il volume edificabile si ottiene moltiplicando l'indice territoriale per la superficie territoriale dell'area in oggetto. Ove, a norma dell'art. 4 quinto comma, l'Amministrazione Comunale abbia proceduto alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento, la quantità di volume edificabile di cui al comma precedente si intende applicata a ogni comparto costituente l'area interessata.
- 3) per gli interventi in aree destinate ad attività agricole: i volumi edificabili, compresa la modifica di destinazione d'uso di strutture esistenti, per residenza al servizio dell'attività agricola si ottengono moltiplicando gli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria dell'area in oggetto.
- 4) Gli interventi di restauro, ristrutturazione e risanamento sono regolati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

5) Gli interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto sono regolati con Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) subordinato all'approvazione della Regione. Per i casi di aree a destinazione produttiva di nuovo impianto per cui è prevista l'attuazione mediante concessione singola, la superficie edificabile si ottiene moltiplicando la superficie fondiaria del lotto di terreno oggetto di intervento per il rapporto di copertura consentito

TITOLO III
CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

Art. 14 – Suddivisione del territorio in base alle destinazioni d'uso del suolo

I territori comunali sono suddivisi secondo la destinazione d'uso, secondo la seguente classificazione:

- 1) Aree destinate a standard urbanistici
- 2) Aree destinate ad usi residenziali
- 3) Aree ed edifici di interesse turistico
- 4) Aree destinate ad impianti produttivi
- 5) Aree destinate ad uso agricolo

Art. 15 - Aree destinate a standard urbanistici

Il P.R.G.I. assicura una dotazione complessiva di aree per servizi sociali comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico esistenti o in progetto commisurate all'entità degli insediamenti residenziali risultanti dalle previsioni del P.R.G.I. stesso secondo il dimensionamento previsto dall'art. 21 della L.R. 5.12.1977, n° 56.

Tali aree vengono visualizzate sulle tavole di piano e comprendono:

1) Aree per l'istruzione: sono le aree destinate ad asili nido, scuole materne, elementari, medie dell'obbligo ed infine ad attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative e per pubblici servizi).

In esse il P.R.G.I. si attua tramite intervento edilizio diretto (salvo diversa specifica indicazione cartografica) applicando i seguenti parametri urbanistici ed edilizi:

- rapporto di copertura	50%
- indice di fabbricabilità	2 mc/mq
- numero di piani fuori terra	2
- distanza dai confini	5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00 mt.
- distanza dai fili stradali	6,00 mt.
- altezza massima	8,00 mt.
- area a parcheggio	1 mq/10mc.
- strade interne - larghezza	6,00 mt.
- piste pedonali e ciclabili - larghezza	1,50 mt.

2) Aree verdi di arredo urbano: si tratta di aree inedificabili; la loro sistemazione consiste nella predisposizione di tappeto erboso e nelle attrezzature per la sosta seduta, percorsi pedonali e zone per il gioco nonché la costruzione di chioschi. E' prevista anche la sistemazione di alberature, mentre si devono conservare piante esistenti. in esse il P.R.G.I. si attua tramite intervento edilizio diretto (salvo diversa specifica indicazione cartografica) applicando i seguenti parametri urbanistici:

- rapporto di copertura 10%
- indice di fabbricabilità 0,20 mc/mq.
- altezza massima 4,00 mt.

3) Aree di verde attrezzato: sono le aree destinate alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione consistente in:

a) attrezzature per adulti: alberature, panchine, spazi di sosta coperti, servizi igienici;

b) attrezzature per bambini:

da 0 a 2 anni: zone pavimentate al sole e all'ombra e zone coperte;

da 3 a 5 anni: terreno erboso praticabile, zone di gioco con acqua, sabbia, zone coperte, attrezzature di gioco con altalene, scivoli, ostacoli, labirinto, etc.

da 6 a 10 anni: zone pavimentate con pista ciclabile e area di gioco.

Gli interventi ammessi si applicano mediante intervento edilizio diretto, salvo diversa indicazione cartografica.

4) Aree per lo sport: sono le destinate alla realizzazione di impianti sportivi e ricreativi per il tempo libero e lo sport; in esse gli interventi di attuazione avvengono nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici ed edilizi

- rapporto di copertura 70%

- indice di fabbricabilità	2 mc/mq
- numero di piani fuori terra	2
- distanza dai confini	5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latitanti	10,00 mt.
- distanza dai fili stradali	6,00 mt.
- altezza massima	in rapporto al tipo di impianto
- area a parcheggio	1 mq/ogni 10 utenti.
- strade interne - larghezza	6,00 mt.
- piste pedonali e ciclabili - larghezza	1,50 mt.

Gli interventi ammessi si applicano tramite intervento edilizio diretto salvo diversa indicazione cartografica.

5) Aree a parcheggio: in queste aree il P.R.G.I. si attua tramite intervento edilizio diretto che preveda la sistemazione dell'area mediante idonea pavimentazione e, ove possibile, di aiuole verdi.

Oltre alle superfici di parcheggio previste dal rispetto dell'art. 21 della L.R. 5.12.1977, n° 56, dovranno essere rispettati anche i seguenti dimensionamenti:

a) per insediamenti residenziali. parcheggio privato in misura non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di costruzione;

b) per nuovi insediamenti produttivi: 1 mq. ogni 10 mc di costruzione di superficie di calpestio dell'insediamento previsto.

c) per attività turistico-ricettive (alberghi, ristoranti, locali di spettacolo) dovrà essere previsto un parcheggio pubblico pari a mq. 5 per fruitore, e più specificatamente:

- ristoranti e locali di spettacolo: 5 mq. ogni posto a sedere;
- alberghi 5 mq. ogni posto letto.

6) Aree per servizi speciali quali impianti per urbanizzazione indotta: in tali aree il P.R.G.I. si attua per intervento edilizio diretto con i seguenti criteri:

- rapporto di copertura 50%
- distanza dai confini 5,00 mt.
- distanza da strade, rii, bealere 10,00 mt..

Art. 16 – Variazioni delle destinazioni specifiche

A norma del quarto comma dell'art. 1 della Legge 3.1.1978, n° 1, l'approvazione dei progetti per le opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale anche se non conformi alle specifiche destinazioni del P.R.G.I., non comporta necessità di varianti allo strumento urbanistico medesimo.

Art. 17 - Aree destinate ad usi residenziali

Nelle aree a destinazione residenziale, gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi sussidiari alla medesima, quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, attività commerciali nel rispetto della L.R. 28/99 e terziarie in genere.

Sono esclusi industrie, e artigianato produttivo (1° classe), macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricovero animali per l'allevamento fermo restando quelli esistenti di tipo familiare così come definito nel vigente Regolamento di Igiene Comunale, purchè la distanza dalle proprietà adiacenti sia sufficiente a garantire idonee condizioni di vivibilità in rapporto alla diffusione di rumori ed odori. Gli impianti di stabulazione devono distare in ogni caso, non meno di mt. 10,00 dalle abitazioni vicine, in ottemperanza al Regolamento di Igiene Comunale.

Le aree destinate ad usi residenziali sono suddivise nel seguente modo:

- 1) Aree del Centro Storico
- 2) Aree residenziali a capacità insediativa esaurita
- 3) Aree residenziali di completamento

ART. 18 – Aree del Centro Storico

Sono quelle aree delimitate secondo l'art. 81 della L.R. 56/77 e s.m.i.. Gli obiettivi primari sono la conservazione, il risanamento e il recupero del patrimonio edilizio esistente.

Il P.R.. individua nelle tavole di Piano in scala 1:1000 gli interventi ammessi sul patrimonio edilizio esistente del Centro Storico.

Per tutti gli interventi è ammesso in un'unica soluzione un incremento di superficie di mq. 25 per ogni unità abitativa per il miglioramento dei servizi igienici, purchè tale ampliamento si integri con il tessuto architettonico preesistente e non ne costituisca una superfetazione.

L'intervento deve avvenire nel rispetto delle caratteristiche edificatorie di cui ai commi successivi:

a) Rispetto dei seguenti parametri urbanistici:

- volumetria massime esistenti salvo gli ampliamenti consentiti nel presente articolo;
- numero dei piani esistenti;
- altezze esterne esistenti (è ammessa la sopraelevazione di 70 cm. per allineamento ai fili di gronda esistenti dei fabbricati latitanti)
- distanze dai confini: mt. 5,00 o costruzione a cortina;
- distanze dai fabbricati latitanti: costruzione a cortina ovvero norme del Codice Civile;
- distanze dai fili stradali: mt. 6,00 per le costruzioni isolate. Nelle cortine esistenti è consentita la ricostruzione a filo di eventuali spazi pubblici.

b) Conservazione del tessuto viario esistente, salvo diversa indicazione dell'Amministrazione Comunale motivata da importanti ed irrinunciabili esigenze di viabilità, fermo restando che le modifiche di cui al presente punto

devono essere di lieve entità e tali da non apportare modifiche sostanziali al tessuto viario originario.

- c) Eventuali interventi di trasformazione di rustici, fienili o portici esistenti in residenza nel rispetto delle loro caratteristiche tipologiche e strutturali.
- d) Le superfetazioni, aggiunte in epoca recente non possono in alcun modo essere ristrutturate, l'unico intervento ammesso è la demolizione.

ART. 19 - Aree a capacità insediativa esaurita ricadenti nelle perimetrazioni dei CENTRI ABITATI

Nell'ambito delle perimetrazioni dei Centri Abitati, sono ammessi i seguenti interventi sul patrimonio esistente:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione, edilizia con incremento di 80 cm. della linea di gronda e di colmo, di demolizione e ricostruzione nel rispetto delle volumetrie massime esistenti salvo gli ampliamenti consentiti nel presente articolo;
- b) interventi di trasformazione in residenza di rustici, portici e fienili esistenti nel centro abitato;
- c) realizzazione di volumi tecnici indispensabili per l'installazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari, per un max di 60 mc. per edificio;
- d) ampliamenti e sopraelevazioni, una tantum di edifici a tipologia monofamiliare isolata sino ad un max di 1000 mc. ottenibili a fine intervento nei limiti dell'indice fondiario di 1,5 mc/mq e con altezza max di 8,50 ml.;
- e) ampliamenti e sopraelevazione, una tantum, di edifici residenziali con incremento del 30% della volumetria esistente purchè:
 - non venga superato l'indice fondiario di 2 mc/mq. e l'altezza max di 8,50 ml. o quella esistente se superiore;
 - non venga superato il rapporto di copertura del 50%;
 - in caso di demolizione e ricostruzione si attuino le previsioni di arretramento stabilite topograficamente dal P.R.G. o definite in sede di rilascio della concessione;

- f) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, per un max di 30 mc. per alloggio;
- g) demolizione e ricostruzione all'interno del lotto catastale;
- h) ristrutturazione urbanistica con S.U.E. qualora l'intervento riguardi più di un fabbricato;
- i) allacciamento ai pubblici servizi;
- l) sistemazione del suolo, comprese le recinzioni;
- m) esecuzione di autorimesse fino al raggiungimento della quota di 1mq/10mc. al lordo delle S.U. accessorie analoghe esistenti nel rispetto dei parametri di cui all'art. 45, **possono essere realizzate in allineamento ai fabbricati latitanti anche se sono posti sul confine di eventuali spazi pubblici**
- n) siano rispettate le caratteristiche edificatorie esistenti;
- o) siano mantenute le cortine o gli allineamenti esistenti, eventuali rettifiche o arretramenti potranno essere imposti dall'Amministrazione Comunale per rettifiche della rete viaria nella ricostruzione delle cortine non dovranno essere lasciati frontespizi nè laterali nè sulle fronti;
- p) siano rispettate le seguenti distanze:
- distanza dai confini 5,00 mt. o costruzione a cortina
 - distanze dai fabbricati 10,00 mt. o costruzione a cortina ovvero norme del Codice Civile;
 - distanze dai fili stradali 6,00 mt. per le costruzioni isolate. Nelle cortine esistenti è consentita la ricostruzione a filo di eventuali spazi pubblici.
 - distanze dai fabbricati frontisti le sopraelevazioni max di mt. 0,80 di cui al punto a), sono consentite

a mt. 3,00 dal fabbricato frontista
se esiste interposta strada
pubblica.

q) non sono consentite nuove aperture (porte, portoni), al piano terra di edifici esistenti, che si affaccino direttamente sulle strade pubbliche

~~r) non è consentita limitatamente alla zona cartografata nelle Tavole di Piano, la costruzione di bassi fabbricati, garages, tettoie, etc..~~

Gli ampliamenti e le sopraelevazioni di cui ai punti c), d), e), f), i), si intendono non cumulabili reciprocamente.

Le volumetrie ottenibili a fine intervento nel caso di cui alle lettere d) e e) sono da intendersi al lordo delle superfici accessorie alla residenza (cantine, garages).

Sull'edificio contrassegnato con apposita campitura colorata in rosso è consentito l'ampliamento una-tantum del 10% del volume preesistente per adeguamento igienico-sanitario e funzionale-distributivo con sopraelevazione di m 2,50 della linea di gronda e di colmo. La sopraelevazione può avvenire in allineamento al muro perimetrale sottostante che confina con la strada pubblica esistente. Deve essere rispettata la distanza di m 3,00 dai confini. Le presenti norme sono da intendersi prevalenti rispetto ad analoghe norme del presente articolo qualora in contrasto.

Art 20 – Aree di completamento

Le aree di completamento comprendono le aree, formate da lotti liberi o insufficientemente edificati, totalmente o parzialmente urbanizzate, in genere intercluse nel tessuto edificato o in stretta connessione spaziale, per le quali non siano prevedibili significativi incrementi nelle dotazioni infrastrutturali rispetto a quanto si rende necessario per la definitiva urbanizzazione dell'area esistente già insediata.

In tali aree il P.R.G. si attua di norma con concessione singola.

Sono da rispettare i parametri descritti nelle tabelle di zona.

Art. 21 - Edifici di interesse turistico

Il P.R.G.I. individua all'interno dei territori comunali gli edifici non più necessari alle esigenze delle aziende agricole; per tali edifici sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione edilizia secondo quanto stabilito dagli artt. 37 e 38 delle presenti norme, oltre che gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione e la trasformazione della loro destinazione d'uso in:

- a) residenza civile
- b) ristoranti tipici
- c) servizi collegati ad attività sportive.

E' inoltre consentito il recupero totale dei rustici con trasformazione degli stessi in residenza, permettendo l'eventuale abbattimento e ricostruzione in loco con la stessa volumetria.

Sono altresì consentiti ampliamenti al volume residenziale utilizzando la volumetria degli edifici destinati a strutture tecniche al servizio dell'agricoltura, quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita a caratterizzante l'edificio stesso.

Per gli edifici privi delle strutture tecniche definite nel comma precedente, è consentito un ampliamento in un'unica soluzione fino ad un massimo del 20% del volume residenziale per migliorarne le situazioni igieniche e distributive.

In ogni caso, e per qualsiasi tipo di intervento, la superficie coperta dell'edificio oggetto dell'ampliamento non dovrà superare il 50% della superficie complessiva del lotto ad esso asservito.

Le caratteristiche edificatorie dovranno comunque osservare le seguenti prescrizioni:

- distanze dai confini 5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latitanti norme del C.C. o a cortina

- distanza da strade vicinali	6,00 mt.
- distanza da strade comunali o provinciali	20,00 mt.
- distanza da strade statali	30,00 mt.
- distanze da torrenti o fiumi non arginati	50,00 mt.
- distanze da torrenti o fiumi arginati	12,50 mt.
- distanza da rii o bealere	5,00 mt.

E' ammessa la destinazione d'uso, di cui al 1° comma, anche per gli edifici rurali abbandonati successivamente alla data di adozione del P.R.G. e non individuati e non più necessari alla conduzione dei fondi cui sono collegati funzionalmente.

ART. 22 - Aree destinate ad impianti produttivi

Le aree per insediamenti produttivi sono di norma riservate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale ed artigianale nonché per attività commerciali nel rispetto della L.R 28/99. Sono altresì ammessi edifici per l'insediamento di magazzini, silos, rimesse, depositi, uffici annessi alle attività produttive, residenze per il personale di custodia e il proprietario in ragione di due per ogni attività produttiva.

Sono esclusi gli insediamenti produttivi (1° classe) nocivi e pericolosi a norma delle disposizioni delle leggi e dei regolamenti vigenti.

Nelle aree produttive di completamento la cessione di aree per servizi pubblici stabilita nel presente articolo sarà regolata dai seguenti criteri:

- 1) le aree a servizi già individuate in cartografia dal P.R.G.C. non possono essere monetizzate;
- 2) le aree a servizi individuate in cartografia, se in proprietà del richiedente la concessione, possono essere, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, cedute direttamente al Comune oppure assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione;
- 3) qualora l'attività produttiva non sia proprietaria delle aree a servizi individuate cartograficamente nelle vicinanze del lotto è ammessa, a discrezione dell'Amministrazione Comunale la monetizzazione in sostituzione della cessione.

Tali aree comprendono:

1) Aree destinate ad insediamenti produttivi di completamento

Comprendono aree in cui possono essere localizzati nuovi insediamenti.

Gli interventi sono consentiti per concessione diretta nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura max: 50% della superficie fondiaria;
- Altezza massima: ml. 8,00 altezze maggiori sono consentite limitatamente a particolari impianti tecnologici, purchè non eccedano il 20% della superficie coperta dell'insediamento;
- numero di piani fuori terra : massimo 2
- distanza dai confini : 5,00 mt.
- distanza dai fabbricati latitanti : 10,00 mt.
- distanza dai cigli stradali : 6,00 mt.
- aree a verde privato : 10% della superficie del lotto
- aree di sosta e parcheggi privati interni al lotto pari almeno a 1 mq./10 mc.;
- aree di cessione per servizi pubblici: minimo 80% della superficie utile per il terziario commerciale e direzionale, di cui il 50% destinate a parcheggi pubblici, o assoggettati ad uso pubblico; per le modalità di cessione delle aree vale quanto stabilito al precedente 2° comma.

Art. 23 - Aree destinate alle attività agricole

Le aree agricole sono quelle destinate esclusivamente alle attività dirette alla coltivazione, all'allevamento del bestiame, alla silvicoltura o ad esse connesse, quali trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati, purchè non abbiano caratteristiche industriali o commerciali.

Sono inoltre compatibili con la funzione agricola le seguenti destinazioni: residenza civile permanente e saltuaria, residenza agrituristica, commercio al minuto derivante dalla produzione aziendale, bar, ristoranti, pensioni ed attività terziarie al servizio del territorio rurale ed attività per il tempo libero e lo svago consistenti in piccole attività al servizio del territorio rurale che non comportino sostanziali modifiche allo stato naturale dei luoghi o richiamino un elevato numero di frequentatori.

Per tutte queste destinazioni d'uso non sono previste nuove costruzioni ma il riutilizzo di edifici rurali esistenti, non più utilizzati a fini agricoli e per i quali è ammessa la variazione di destinazione d'uso, con esclusione dei volumi agricoli specialistici (allevamenti, depositi) in quanto per tipologia o per ingombro non sono riconducibili ad usi residenziali.

Il rilascio della concessione edilizia relativo agli interventi di recupero di cui al 3° comma è subordinato alla stipula di un'atto di impegno del richiedente dal quale risulti che il Comune non è tenuto a fornire al fabbricato alcuna dotazione di opere di urbanizzazione e prestazione di servizi pubblici. Le opere di urbanizzazione necessarie verranno realizzate a cura e spese del concessionario e il loro costo non potrà essere scomputato dal contributo relativo agli oneri di urbanizzazione che il richiedente dovrà corrispondere interamente al Comune.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9 Maggio 1975, n° 153 e 10 Maggio 1976, n° 352 e delle Leggi Regionali 12 Maggio 1975, n° 27 e 23 Agosto 1982, n° 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 Ottobre 1978, n° 63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo, nel rispetto, in particolare, delle disposizioni di cui alle lett. g), h) del secondo comma dell'Art. 25, L.R. 56/77 e successive modificazioni.

L'edificabilità di strutture tecniche si intende riferita ad opere destinate a:

- ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici;
- ricovero attrezzi o macchine agricole;
- raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli derivanti dalla conduzione del fondo.

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare mt. 8,50 di altezza, eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;

- devono, quando si tratti di stalle del tipo tradizionale e non intensivo o concimaie, rispettare le seguenti distanze;
- a) Allevamenti di bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:
- distanza di zone residenziali mt. 100;
 - distanza da fabbricati di abitazione di terzi: mt. 100 riducibili a mt. 25,00 previo accordo scritto tra le parti;
 - distanza dall'abitazione del conduttore: mt. 10,00;
- b) Allevamenti di suini, ovini, avicunicoli:
- distanza da zone residenziali mt. 150 per allevamenti di suini;
 - distanza da zone residenziali mt. 100 per allevamenti ovini e avicunicoli;
 - distanza da fabbricati di abitazione di terzi: mt. 100,00 riducibile a mt. 50,00 previo accordo scritto tra le parti;
 - distanza da fabbricati di abitazione del conduttore: mt. 10,00,
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente.

Lo smaltimento dei liquami luridi degli allevamenti di cui ai precedenti punti a) e b) dovrà avvenire tramite fosso a tenuta stagna, di capacità adeguata al contenimento per giorni 30 dal carico dei liquami e gli stessi dovranno essere prelevati e sparsi sui terreni appartenenti all'azienda agricola del richiedente la concessione nelle ore e nei periodi determinati dal Sindaco con apposita ordinanza.

Possono altresì essere imposti piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico - ambientale;

- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può essere superiore ad un terzo;
- la distanza minima dai confini è di 5,00;

- rispetto ai fabbricati esistenti la costruzione di strutture tecniche che non siano stalle, allevamenti o concimaie, è consentita in aderenza o a non meno di mt. 5,00.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

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

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e) f) dell'art. 9 della Legge 28 Gennaio 1977, n° 10.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 Ottobre 1978, n° 63 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani (7,50 mt.) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore a mt. 5,00 e da altri edifici non meno di mt. 10,00;
- sono fatti salvi i seguenti indici di colture diverse stabiliti dall'art. 25 della legge regionale 5.12.1977 n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni: da intendersi riferite alle colture in atto o in progetto:
 - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
 - terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
 - terreni a seminativi ed a prato: mc. 0,02 per mq.;
 - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc. 0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
 - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0,001 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti:

- ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso l'accorpamento di singole aree non contigue di una stessa azienda agricola;
- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie i terreni catastalmente classificati "incolti ed abbandonati";
- sono computabili i terreni non contigui formanti una unica azienda agricola, ancorchè siti in territorio dei Comuni confinanti e comunque non oltre i medesimi a condizione che l'edificio per residenze rurali non superi i 1.000 mc.; è ammesso l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune;
- qualora sia previsto il vincolo di terreni non contigui il rilascio della concessione è altresì subordinata al deposito di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, recante il vincolo sopraindicato e la costituzione di servitù "non aedificandi" sui terreni vincolati.

Qualora si tratti di cooperative o associazioni agricole comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, è consentito realizzare anche l'alloggio di servizio-custodia; ad esso si applicano le limitazioni previste per le residenze rurali.

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul tutto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare 500 mc..

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentita la manutenzione ordinaria e straordinaria; il restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un nucleo originario abitativo devono mantenere la originaria destinazione d'uso a strutture tecniche di servizio;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, esclusivamente dai soggetti di cui al secondo comma del presente articolo. Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo con esclusione tassativa delle tettoie, quando queste ultime siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa e quando l'intervento sia tecnicamente indispensabile per ottenere quanto meno condizioni di abitabilità. Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare come prescritto all'art. 30 quater;
- d) per gli edifici esistenti sul territorio comunale nell'ambito della zona agricola ed adibiti ad uso abitativo per residenze non agricole, sono ammessi i seguenti interventi:
 - manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, con sopraelevazioni non superiori a mt. 1,00, e con ampliamento non superiore per ogni unità abitativa al 20% del volume residenziale esistente una-tantum;
 - ristrutturazione edilizia di tipo A e B;
 - demolizione e ricostruzione.

e) per i volumi in condizioni di ruderi, anche non individuati topograficamente il cui stato di degrado sia documentato e tale da non consentirne il recupero funzionale, è ammesso il recupero anche mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso lotto catastale e a destinazione residenziale, previo accertamento del Comune circa la dimensione e la tipologia originaria risultante dalla documentazione fornita dal richiedente e nel rispetto dei seguenti parametri:

- volumetria ricostruibile pari a quella preesistente maggiorata del 20%;
- altezza non superiore a mt. 7,50;
- distanza tra pareti finestrate mt. 10,00 ovvero mt. 0,00 se preesiste parete cieca a confine.
- distanze dai confini e dalle strade secondo quanto stabilito all'art. 27
- rispetto delle norme di tutela ambientale e di rispetto estetico secondo quanto stabilito all'art. 30 quater.

Inoltre le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purché siano soddisfatte le seguenti condizioni:

- la nuova costruzione non potrà superare 30 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali prescritti all'art. 30 quater;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti, e comunque non potrà superare mt. 3,00 dal piano di campagna alla linea di gronda e mt. 4,00 al colmo;
- la distanza dell'edificio da pareti finestrate non dovrà essere minore di m. 10,00. I bassi fabbricati dovranno essere rispettare le distanze da pareti finestrate secondo le norme del Codice Civile, distare dai confini di proprietà non meno di mt. 1,50 oppure potranno essere collocati sul confine previo assenso scritto del proprietario o proprietari confinanti;

- sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti;

- sugli edifici rurali abbandonati e non più necessari alle esigenze delle aziende stesse, sono ammessi interventi di cui alla lettera c), e ampliamenti non superiori al 20% della superficie residenziale esistente una-tantum (25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale) volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio, anche con destinazione residenziale agrituristica di cui L.R. 31/85 e s.m.i., previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

ART. 25 – Nuclei frazionali rurali

Al fine di favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, il Piano prevede, nelle aree agricole, la concentrazione della cubatura nei Nuclei frazionali rurali.

Nell'ambito della perimetrazione dei nuclei frazionali rurali sono ammessi i seguenti interventi:

- a) Restauro, risanamento e ristrutturazione, oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) Costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo agricolo;
- c) Ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio della agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso;
- d) Costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, magazzini per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole e bassi fabbricati, questi ultimi nel rispetto dei parametri di cui all'art. 23, 21° comma;
- e) Riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione per scopi agrituristici, secondo quanto definito dall'art. 21 delle presenti norme.
- f) Gli edifici in pessime condizioni statiche e igieniche che causano degrado igienico e funzionale nel nucleo, possono essere demoliti e ricostruiti con diverso assetto planivolumetrico, purchè non si interrompa la continuità di cortine edilizie, siano migliorate le condizioni igieniche e funzionali del nucleo esistente siano ricostruiti con ampliamento una-tantum del 20% del volume del medesimo all'interno o in prossimità del nucleo, sia verificato

l'inserimento ambientale, siano utilizzati materiali e tipologie ricorrenti nel nucleo di cui all'art. 30 quater.

Per i volumi in condizioni di rudere, anche non individuati topograficamente, è ammesso il recupero anche mediante demolizione e ricostruzione sullo stesso sedime e a destinazione residenziale, previo accertamento del Comune circa la dimensione e la tipologia originaria risultante dalla documentazione fornita dal richiedente e nel rispetto dei seguenti parametri:

- volumetria ricostruibile pari a quella preesistente, maggiorata del 20%;
- altezza non superiore a mt. 7,50;
- distanza tra pareti finestrate mt. 10,00 ovvero mt. 0,00 se preesiste parete cieca a confine;
- distanza dalle strade mt. 6,00;
- siano utilizzati materiali e tipologie ricorrenti nel nucleo di cui all'art. 30 quater.

g) Realizzazione di locali per artigianato di servizio legato all'attività agricola, di riparazione meccanica, installazione di impianti, laboratori di analisi chimica e simili;

h) Ampliamento della volumetria residenziale esistente mediante il recupero e la trasformazione di destinazione d'uso dei fabbricati rustici;

i) Ampliamento non superiore al 20% del volume complessivo per migliorie igieniche e distributive degli edifici, nei casi in cui non sia possibile l'ampliamento di cui al punto precedente.

ART. 26 - Caratteristiche edificatorie nei Nuclei frazionali rurali

Per gli interventi di cui ai punti b) c) d) dell'articolo 25, il rilascio della concessione è subordinato all'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura della Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

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

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

Per tutto quanto non è compreso nel presente articolo si fa riferimento a quanto espresso nell'art. 25 della L.R. 5.12.1977, n. 56.

La costruzione di fabbricati destinati alla residenza è soggetta inoltre alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione della azienda o giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda
- l'avente titolo alla concessione non deve disporre di altra abitazione idonea

- l'immobile deve essere servito dall'illuminazione elettrica e da acquedotto, anche privato; deve essere inoltre assicurato lo smaltimento delle acque nere secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti.

Per tali interventi si dovranno osservare le seguenti norme edilizie:

- rapporto di copertura 30% del lotto
- cubatura massima ammessa a destinazione residenziale per ogni nucleo familiare 600 mc
- cubatura massima ammessa a seguito di recupero di cui alla lett. c) dell'art. 25 800 mc
- indice di fabbricabilità in base alle colture in atto o in progetto
- numero di piani fuori terra 2
- altezza massima (salvo maggiori altezze per edifici già esistenti) 7,50 mt
- distanze dai confini 5,00 mt
- distanze dai fabbricati latitanti 10,00 mt per nuove costruzioni ovvero norme del Codice Civile
- distanze dai fili stradali 6,00 mt

Per gli interventi di cui al punto e) dell'art. 25 si dovranno osservare le seguenti norme:

- rapporto di copertura 50% del lotto
- distanze dai confini 5,00 mt

- | | |
|--------------------------------------|---|
| - distanze dai fabbricati latistanti | norme del
Codice Civile
o a cortina |
| - distanze dai fili stradali | 6,00 mt |

Interventi di cui al punto g) dell'art. 25 si dovranno osservare le seguenti norme:
Nei nuclei frazionali rurali è ammessa la realizzazione di edifici per le attività artigianali al servizio dell'agricoltura.

Tali interventi sono da considerarsi ausiliari all'attività agricola e pertanto non sono legati direttamente all'azienda ed al territorio agricolo comportando la presenza di operatori diversi dal coltivatore.

La realizzazione di locali per l'artigianato di servizio quali officine di riparazione meccanica, installazioni di impianti, laboratori di analisi chimiche e simili, è sottoposta alle seguenti norme particolari:

- | | |
|---|---------------|
| - rapporto di copertura | 30% del lotto |
| - superficie massima coperta ammessa
per ogni intervento | 200 mq |
| - numero di piani fuori terra | 2 |
| - altezza massima | 7,50 mt |
| - distanze dalle strade | 6,00 mt |
| - distanze dai fabbricati latistanti: | 10,00 mt. |

E' consentita la costruzione di una unità abitativa ad uso del titolare o del personale addetto alla sorveglianza con superficie massima netta di 95,00 mq per ogni insediamento.

Interventi di cui al punto h) dell'art. 25 si dovranno osservare le seguenti norme:

E' previsto l'ampliamento della volumetria residenziale ai fini del miglioramento delle condizioni igieniche e distributive dell'edificio.

Per tali interventi si dovranno osservare le norme previste dall'art. 21 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Interventi di cui al punto i) dell'art. 25 si dovranno osservare le seguenti norme:

Per tali interventi valgono le norme di cui all'art. 19 quarto comma delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Prescrizione Puntuale PP2 : E' consentita la realizzazione di un edificio destinato ad autorimessa al servizio del fabbricato evidenziato nella Tavola n.12.3/V3 Zonizzazione Capoluogo ed Interventi ammessi in Centro Storico scala 1: 2.000 con apposita campitura colorata (verde) nel rispetto dei parametri seguenti che sono da intendersi prevalenti rispetto ad altri analoghi qualora in contrasto:

- **Superficie lorda di pavimento : max mq 33**
- **Altezza : mt 3,00 all'intradosso della soletta di copertura**
- **Tipologia copertura : piana con giardino pensile**
- **Distanza da altri fabbricati : in aderenza al fabbricato censito a catasto al Foglio 5 Particella 417,evidenziato con campitura colorata (azzurro), previo assenso scritto del proprietario**
- **Distanza dalla strada comunale : da mt 0,50 a mt 3,50**
- **Muratura intonacata e colorata con tinte pastello, portone in ferro con apertura automatizzata.**

- ART. 27 - Aree destinate alla viabilità – Fasce e distanze di rispetto

Distanza fuori dai centri abitati:

Fuori dai Centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada (Decreto legislativo 30.04.1992 n° 285 e successive modificazioni ed integrazioni), le distanze dal confine stradale esistente o di progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice Stradale (art. 26 - D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i.), e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- 1) 20 m. per le strade di tipo C; strade extraurbane secondarie (strade provinciali)
- 2) 20 m. per le strade di tipo F: strade locali (strade comunali);
- 3) 10 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

Fuori dai centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (aree a capacità insediativa esaurita, aree di completamento e nuovo impianto, con esclusione delle aree agricole), le distanze dal confine stradale esistente o in progetto, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a quelle fissate dal Codice stradale, e precisamente con riferimento alla viabilità esistente nel territorio comunale:

- 1) 10 m. per le strade di tipo C: strade extraurbane secondarie (strade provinciali)
- 2) 6 m. per le strade di tipo F: strade locali (strade comunali)

3) 5 m. per le strade vicinali ad uso pubblico.

Le distanze dal confine stradale nell'aprire canali o fossi, eseguire escavazioni, impiantare alberi o siepi, costruire recinzioni, non possono essere inferiori a quelle stabilite dai commi 1, 6, 7, 8 dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

I limiti di distanza dalle strade pubbliche nelle curve, per gli interventi di cui ai commi precedenti, non possono essere inferiori a quelli stabiliti dall'art. 27 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i..

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso i limiti di distanza dalle strade sono ampliati nella misura prevista dall'art. 16 comma 2° del D.L. 30.4.1992 n° 285.

Nel caso di modifica della classificazione delle strade da parte dell'Ente competente, le distanze dalle strade pubbliche per gli interventi di cui ai commi precedenti vengono adeguate automaticamente a quelle stabilite, per la nuova classe di appartenenza, nel Codice stradale

Distanza nei centri abitati

All'interno dei centri abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del nuovo Codice della strada, le distanze minime dal confine stradale esistente o di progetto, sono le seguenti:

1) nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti verso il lato strada: m. 5;

- 2) gli ampliamenti di fabbricati esistenti possono essere realizzati in allineamento ai prospetti fronteggianti la strada anche se non viene rispettata la distanza fissata al punto precedente.
- 3) in caso di strumento urbanistico esecutivo esteso a più aree o edifici costituenti un quartiere urbanistico, a discrezione del Comune i fabbricati potranno essere costruiti a confine della strada comunale.

Distanze maggiori di quelle prescritte nel presente articolo possono essere indicate topograficamente sulle tavole del P.R.G..

In corrispondenza di intersezioni stradali a raso le distanze minime dal confine stradale sono ampliate nella misura prevista dall'art. 18 comma 2° del D.L. 30.4.1992 n° 285.

Le distanze dalle strade devono essere conteggiate con riferimento ai confini o manufatti stradali esistenti in loco, e non con riferimento all'indicazione cartografica della strada riportata sulle tavole del P.R.G.

Nelle fasce di rispetto stradali sono ammesse unicamente le destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni e sistemazione a verde e la formazione di parcheggi pubblici, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

Eventuali impianti di vendita dei carburanti a uso veicolare dovranno essere appositamente individuati in cartografia con Variante al PRG.I.

Agli edifici rurali ad uso residenziale e non, possono essere concessi, nelle fasce di rispetto di cui sopra, aumenti di volume sino al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della strada.

Art. 28 - Aree di rispetto

1) Rispetto alla viabilità

Le fasce di rispetto alla viabilità, relative a strade esistenti e in progetto, definiscono la distanza minima da osservarsi nella edificazione: in esse non è ammessa la costruzione di nuovi edifici e quelli esistenti se demoliti non possono essere ricostruiti.

Le dimensioni delle fasce di rispetto alla viabilità individuate topograficamente sulle tavole di P.R.G. hanno valore puramente indicativo, valendo le norme dell'art. 24.

Ogni costruzione e trasformazione del suolo all'interno di tali fasce deve rispettare le prescrizioni del Codice della Strada (D.L. 30.4.1992 n° 285 e s.m.i.; Regolamento di esecuzione e di attuazione di cui al D.P.R. 16.12.1992 n° 495 e s.m.i.).

Sono consentiti gli interventi sul patrimonio edilizio esistente; gli ampliamenti consentiti dalle norme di zona, dovranno avvenire in elevazione o sul lato opposto dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

In tali fasce di rispetto sono consentiti, fatto salvo il parere dell'autorità competente, impianti ed infrastrutture per il trasporto dell'energia elettrica, attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi, percorsi pedonali e ciclabili, parcheggi pubblici, piantumazione e coltivazione agricole che non limitino la visibilità negli incroci, punti di vendita stagionali che non richiedano attrezzature permanenti e non limitino la circolazione e la visibilità.

Le concessioni ad edificare che comportino aperture di nuovi accessi su strade provinciali o statali possono essere rilasciate solo a seguito dell'autorizzazione all'apertura dei nuovi accessi rilasciata dall'Ente interessato.

Le fasce di rispetto alla viabilità sono preordinate all'esproprio per la realizzazione o il miglioramento funzionale delle infrastrutture.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamento può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente purchè non in contrasto con la legge n° 1497/1939 e non si tratti di aree di valore ambientale.

Il tracciato viario indicato sulle Tavole di Piano può subire variazioni senza che queste comportino Variante al P.R.G.I. in sede di progettazione esecutiva all'interno delle fasce di rispetto da questo indicate

2) Rispetto Cimiteriale

L'area a vincolo cimiteriale è destinata alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni; sono tuttavia consentite su eventuali fabbricati esistenti la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, senza aumento di volumetria.

Nell'area a vincolo cimiteriale è ammessa la localizzazione di parcheggi, colture arboree industriali e attrezzature verdi di interesse collettivo che non comportino l'elevazione di fabbricati fatta eccezione per chioschi per fiori, e piccole costruzioni tecniche, quali servizi igienici, per il pubblico, ecc., purchè costruiti per iniziativa comunale su terreni di proprietà comunale.

Area di rispetto: mt. 150, e mt. 50 limitatamente al lato a monte come da D.G.R. n° 17-22111 del 22.12.1982.

3) Rispetto alle sorgenti e opere acquedottistiche

Il rispetto a pozzi, sorgenti e opere di captazione di acquedotti pubblici agisce per una fascia di ml. 200,00.

Tale estensione può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa, seguendo le prescritte procedure "di legge".

In tale area di rispetto è vietata l'edificazione e ogni utilizzazione del suolo che possa interferire con l'acquifero, in particolare le attività, destinazioni e insediamenti compresi nel 2° e 3° comma, art. 6 del D.P.R. 24.5.1988 n° 236.

4) Rispetto agli impianti di depurazione

Gli impianti pubblici di depurazione determinano una fascia di rispetto di ml. 100,00.

L'area deve essere piantumata secondo le indicazioni del Comune e non è consentita l'edificazione di nuovi volumi, se non quelli necessari agli impianti stessi.

5) Rispetto alle condotte idriche principali e collettori fognari principali

Le nuove costruzioni dovranno rispettare una distanza minima di ml. 3,00 dall'asse delle condotte e dai collettori principali, ove questi non corrono entro le sedi viarie esistenti o previste.

6) Rispetto alle linee elettriche

La costruzione di manufatti e la piantumazione di alberi di alto fusto devono rispettare le distanze dai conduttori e funi di guardia delle linee elettriche fissate dal D.M. 21.3.1988 e D.P.C.M. 23.4.1992.

In particolare i nuovi fabbricati adibiti ad abitazione o ad altra attività che comporta tempi di permanenza prolungati devono adottare le seguenti distanze, da qualunque conduttore e dalle parti in tensione di cabine e sottostazioni elettriche esistenti:

a) linea a 132 KV: ≥ 15 mt.;

b) linee a 220 KV: ≥ 18 mt.;

c) linee a 380 KV: ≥ 28 mt.;

d) per linee a tensione nominale compresa tra 132 e 280 KV la distanza di rispetto viene calcolata mediante proporzione diretta da quelle sopra indicate;

e) per linee a tensione inferiore a 132 KV restano ferme le distanze previste dal decreto interministeriale 16.1.1991.

In tutto il territorio comunale non è consentito realizzare nuove linee elettriche aeree ma dovranno essere completamente interrato.

Dovranno altresì essere interrato le linee aeree esistenti in seguito ad interventi di loro rifacimento o ristrutturazione

Nei casi di cui ai due precedenti commi devono essere adottate le seguenti distanze:

mt. 3,00 per parte rispetto all'asse linea relativamente alla costruzione di manufatti;

mt. 6,00 parte rispetto all'asse linea relativamente alla piantumazione di alberi.

Inoltre le linee interessate non dovranno interessare le aree in dissesto risultanti nella carta geomorfologica A2 allegata al P.R.G.I.

- ART. 29 - Recinzioni

In tutto il territorio comunale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private debbono essere “a giorno” e non superare l’altezza massima di mt. 2.

Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in muratura di mattoni o pietre di Langa o in calcestruzzo rivestito in pietra di Langa di altezza non superiore a mt. 0,50 dal suolo, sormontato da cancellata metallica con elementi di semplice fattura o legno tali da consentire il massimo di visibilità trasversale. Non sono consentite recinzioni in alluminio anodizzato e prefabbricate.

All’interno del centro abitato come delimitato ai sensi dell’art. 4 del nuovo Codice della Strada i nuovi muri di cinta possono essere costruiti in allineamento ai fabbricati preesistenti posti sul confine stradale per una lunghezza max di mt. 2,00, dopo devono essere costruiti arretrati di mt. 1,20 rispetto alla strada pubblica; in sede di rilascio della concessione edilizia potranno essere prescritte distanze maggiori in funzione di un migliore allineamento o migliori condizioni di visibilità.

Fuori dal centro abitato, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nelle costruzioni o ricostruzioni di nuovi muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:

- 1) 3 m. per le strade di tipo C e F.

Fuori dal centro abitato, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta non può essere inferiore a m. 1,50 per le strade di tipo F e a confine con le aree a parcheggio pubblico.

Le recinzioni dovranno essere ubicate parallelamente all'asse della strada prospiciente.

Anche la divisione tra la proprietà, recinzioni o muri divisorii, dovranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni descritte al 1° comma. Possono essere concesse autorizzazioni in deroga, a quanto prescritto in caso di restauro e completamento di recinzioni esistenti o muri divisorii esistenti, quando non si abbiano, ad esclusivo giudizio della Commissione Edilizia, a riscontrare ragioni negative di carattere tecnico od estetico. Comunque l'altezza della muratura piena non può superare ml. 2,00 dal suolo.

Gli ingressi carrabili devono avere un'arretramento di mt. 4,00 rispetto al confine stradale.

Limitatamente alle aree del Centro Abitato e nei Nuclei frazionali rurali eventuali nuovi ingressi carrabili a discrezione dell'Amministrazione Comunale per ragioni di conformità con i luoghi possono essere concessi arretramenti di mt. 2,50 rispetto alla viabilità pubblica; ovvero possono essere concessi senza l'arretramento citato solo nel caso in cui la chiusura dell'ingresso avvenga con cancello automatizzato.

Art. 30 - Vincoli geologici e rispetto alle zone d'acqua

L'intero territorio comunale è soggetto a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. 30 dicembre 1923, n° 3267.

Gli interventi da eseguire nei terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici devono sottostare alle norme della legge regionale 9 agosto 1989, n° 45.

Ogni intervento edilizio e urbanistico su tutto il territorio comunale, indipendentemente dalle possibilità edificatorie consentite dalle tavole di progetto e dalle norme tecniche di attuazione del P.R.G., è sottoposto ai limiti e vincoli della “Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica”, alle prescrizioni dell'allegato A della Relazione geologico-tecnica, e alle seguenti prescrizioni relative alle classi di idoneità d'uso.

Per gli edifici legalmente esistenti non individuati cartograficamente e riconosciuti come tali secondo la procedura di correzione di errori materiali prevista dall'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono ammessi gli interventi previsti nella classe in cui ricadono, fatte salve le eventuali limitazioni di carattere urbanistico dettate dalle norme di attuazione del P.R.G.

CLASSE I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non imporre limitazioni alle scelte urbanistiche.

In tali zone sono consentiti senza limitazione tutti gli interventi sia pubblici che privati, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11 marzo 1988 n° 47, e della Circolare P.G.R. 11/URE del 18.05.1990.

CLASSE II

Porzioni di territorio a moderata pericolosità geomorfologica.

In tali zone sono consentiti tutti gli interventi edilizi e urbanistici compatibili con le condizioni di moderata pericolosità che contraddistingue questa classe. Tutti gli interventi dovranno essere congruenti con la situazione di rischio e dovranno essere indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una relazione geologica e geotecnica sviluppata in ottemperanza del D.M. 11-3-1988 n° 47, e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Gli interventi previsti non dovranno incidere in modo negativo sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

CLASSE III

Porzioni di versante di norma non edificate, decisamente marginali ai contesti urbanizzati, che presentano caratteri di potenziale vulnerabilità a forme di attività geomorfica legate soprattutto all'assetto morfologico ed alla fragilità dal punto di vista idrogeologico del territorio. Si tratta di aree di norma non edificate e in generale non edificabili nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1) manutenzione ordinaria;
 - b2) manutenzione straordinaria
 - b3) restauro e risanamento conservativo;

- b4) ristrutturazione edilizia e ampliamento “una tantum” (max 20% del volume esistente per adeguamento igienico sanitario e funzionale-distributivo, realizzazione dei volumi tecnici, i suddetti ampliamenti non devono comportare nuove unità immobiliari residenziali autonome, dotazione di volumi pertinenziali,
- b5) mutamento di destinazione d’uso dei fabbricati residenziali esistenti in destinazioni dove vi sia una diminuzione del carico urbanistico e dove non sia prevista la presenza continuativa di persone.
- b6) mutamento di destinazione d’uso solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio e nel rispetto di quanto contenuto al punto 6.3 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8/5/1996 n° 7 LAP.
- c) sono consentite nuove costruzioni per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell’ambito dell’azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche e nel rispetto di quanto contenuto al punto 6.2 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8/5/1996 n° 7 LAP.

La fattibilità degli interventi di cui al punto b4 , b6 e c) dovrà inoltre essere attentamente verificata ed accertata a seguito dell’espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici facendo ricorso a indagini geognostiche in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11.03.1988 n° 47 e secondo quanto indicato nella Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. n° 7/LAP.

Sono consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, secondo quanto previsto all’art. 31 della L.R. 56/77.

Sono ammesse le pratiche colturali e forestali (ivi comprese le piste forestali) purchè realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Le attività estrattive dovranno essere regolarmente autorizzate in ottemperanza alle norme di legge vigenti in materia.

CLASSE IIIa

Porzioni di territorio non edificate ed inedificabili caratterizzate da pericolosità elevata, nelle quali vengono consentiti i seguenti interventi:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti non altrimenti individuati in cartografia sono ammessi gli interventi descritti nelle sottoclassi di seguito individuate:

Nelle seguenti sottoclassi (IIIa2, IIIa3, IIIa4) oltre agli interventi sopra descritti sono consentiti:

Sottoclasse IIIa2: : manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo; mutamento di destinazione d'uso nei limiti di cui al punto b5 della classe III;

Sottoclasse IIIa3: : manutenzione ordinaria, interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento carico insediativo.

Sottoclasse IIIa4: : manutenzione ordinaria, interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza

aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento carico insediativo.

- c) Sono consentiti interventi per la realizzazione di infrastrutture pubbliche o di interesse pubblico, secondo quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77 ad esclusione delle sottoclassi IIIa3 e IIIa4.

Limitatamente alle sottoclassi IIIa3 e IIIa4 sono consentiti soltanto interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativamente alle opere pubbliche o di interesse pubblico esistenti. E' consentita la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Gli interventi devono comunque garantire la sicurezza dell'esercizio delle funzioni per cui sono destinati, tenuto conto dello stato di dissesto in essere.

Sono ammesse le pratiche colturali e forestali realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto; sono da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale ed infiltrazione (aratura profonda o a "ritocchino").

Gli interventi che prevedono modificazioni del suolo (scavi, riporti, apertura di piste forestali, canalizzazioni, scarichi di acque piovane provenienti da superfici impermeabilizzate di superficie superiore a mq. 500) dovranno essere corredati da una perizia geologica che certifichi l'assenza di interferenze peggiorative alle condizioni di pericolosità dell'area.

Gli interventi di disboscamento dovranno essere autorizzati previa redazione di Relazione Forestale, predisposta da tecnico abilitato, che certifichi la compatibilità dell'intervento con le condizioni di pericolosità dell'area.

CLASSE IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Nuove opere o nuove costruzioni, semprechè ammesse dal P.R.G., saranno consentite solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto individuati dal Comune o dagli altri organismi sovracomunali competenti, e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Tali interventi di riassetto possono essere presentati e realizzati dai privati, purché sottoposti all'approvazione e al controllo sull'esecuzione da parte del Comune o degli altri organismi competenti.

Prima di autorizzare interventi edilizi che comportino l'aumento del carico antropico e/o insediativo, ad intervento di riassetto concluso e completo di collaudo e di certificato di regolare esecuzione, l'amministrazione comunale dovrà acquisire dai progettisti una certificazione che garantisca l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo le seguenti trasformazioni, semprechè ammesse dalle norme di zona, che non aumentino il carico antropico:

- a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
- b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
 - b1 - manutenzione ordinaria;
 - b2 - manutenzione straordinaria;

- b3 - restauro e risanamento conservativo;
- b4 - ristrutturazione edilizia e ampliamento “una-tantum” del 20% del volume esistente, per adeguamento igienico sanitario e funzionale distributivo, realizzazione di volumi tecnici e manufatti pertinenziali,
- b5) mutamento di destinazione d’uso dei fabbricati residenziali esistenti in destinazioni dove vi sia una diminuzione del carico urbanistico e dove non sia prevista la presenza continuativa di persone;
- b6) mutamento di destinazione d’uso solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio e nel rispetto di quanto contenuto al punto 6.3 della Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 8/5/1996 n° 7 LAP.
- c) in tali ambiti sono inoltre da evitare quelle pratiche agronomiche che possono favorire il processo accelerato di erosione superficiale ed infiltrazione (aratura profonda o “a ritocchino”).

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77.

Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.

ZONE D'ACQUA

Per i corsi d'acqua torrentizi e per quelli del reticolo idrografico minore laddove individuati graficamente nella Carta geoidrologica (Tavola A2), sono ammessi gli interventi propri della classe in cui sono inseriti secondo la seguente destinazione:

- aree inondabili a rischio elevato caratterizzato da elevato trasporto solido e con intensi fenomeni di erosione (ricomprese in classe IIIa nella Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica);
- aree inondabili a rischio medio da acque a media energia, con trasporto solido limitato e con assenza di fenomeni di erosione (ricomprese in classe III);
- aree interessate da modesti allagamenti con altezze inferiori a mt. 0,50, o settori più esterni delle aree allagate dal corso d'acqua principale (ricomprese in classe II);
- reticolo idrografico minore: laddove individuato cartograficamente, si conferma una fascia minima di 15 m non utilizzabile ai fini edificatori (fatto salvo quanto già indicato all'art. 31 della L.R. 56/77).

In ogni caso per tutti i corsi d'acqua esistenti sul territorio comunale, in aggiunta alle limitazioni imposte dalle classi di rischio visualizzate sulla "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica", è comunque vietata ogni nuova edificazione per una fascia di rispetto di profondità pari a:

- a) mt. 15 per fiumi torrenti e canali e comunque deve essere rispettato il disposto contenuto all'art. 96 lettera f del R.D. 523/04 (mt. 10,00 di inedificabilità assoluta per tutti i corsi d'acqua ricompresi nell'elenco delle acque pubbliche e per quelli aventi sedime demaniale.)

Tali fasce di rispetto sono misurate dal ciglio superiore dell'argine risultante da rilievo aggiornato alla data del progetto di intervento, o comunque nel caso di

abbandono dell'alveo dal limite del demanio, o in caso di canali privati dal limite della fascia direttamente asservita.

In tali fasce di rispetto sono ammesse le utilizzazioni di cui al 3° comma dello stesso art. 29 e quelle di cui all'art. 31 della L.R. 56/77.

Gli interventi relativi ai corsi d'acqua dovranno essere conformi ai seguenti principi:

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

RELAZIONE GEOLOGICA PER GLI INTERVENTI NELLE VARIE CLASSI

Per quanto concerne gli interventi ricadenti nella classe I la documentazione dovrà essere predisposta in ottemperanza delle norme di legge vigenti ed in particolare del D.M. 11/03/88 n° 47.

Per gli interventi di nuova edificazione ricadenti nelle classi II - III e IIIa, IIIb (dove sono autorizzabili solo gli interventi di carattere pubblico di cui all'art. 31 della L.R. 56/77) - in allegato alla richiesta di concessione edilizia o del progetto esecutivo, dovranno essere prodotti gli elaborati relativi alla fattibilità dell'intervento in ottemperanza al D.M. 11/03/1988 n° 47 e in particolare dovranno ottemperare alle seguenti indicazioni:

- a) planimetria di dettaglio dell'area di intervento estesa ad un intorno significativo, in scala 1:500 o 1:1.000, con curve di livello;
- b) inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi;
- c) indagini geotecniche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni la scelta di adeguate tipologie di fondazione, tali indagini devono essere articolate come segue:
 - raccolta dei dati esistenti: copia degli stessi, cartografia con l'ubicazione dei punti d'indagine, precisazione della fonte di provenienza;
 - piano delle indagini che giustifichi le scelte delle metodologie e della distribuzione dei punti di indagine e attraverso il quale vengano motivatamente individuate le indagini da svolgere. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche meccaniche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere a progetto;
 - elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine, cartografia con ubicazione dei punti di sondaggio,

prelievi, prove, ecc.;

– relazione illustrativa e conclusioni;

- d) evidenziazione degli elementi a carattere geologico, geomorfologico, geotecnico che possono condizionare la risposta sismica locale;
- e) per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto prescritto dal D.M. 11/03/88 n° 47;
- f) progetto di massima di eventuali interventi di bonifica, di sistemazione, di consolidamento, ecc.; stima dei tempi, dei costi e piano di realizzazione;
- g) per quanto riguarda gli interventi ricadenti lungo i corsi d'acqua dovranno essere considerate le caratteristiche idrologiche e idrauliche dell'asta fluviale o torrentizia, le strutture dovranno essere progettate tenendo conto della tendenza evolutiva del corso d'acqua.

Gli elaborati e le indagini devono essere firmati, ciascuno per le proprie competenze, da esperti in materia geologica, geotecnica e geotecnico - strutturale (interazione struttura - terreno).”

Per gli interventi di: ristrutturazione edilizia con ampliamento e mutamento di destinazione d'uso, sui fabbricati esistenti nelle classi II - III e IIIb dovrà essere prodotta una relazione geologico-geomorfologica che certifichi l'ammissibilità dell'intervento in funzione della tipologia di rischio presente e individui tutte le necessarie cautele e prescrizioni esecutive.

ART. 30 ter – Decoro dell'ambiente edificato

In tutto il territorio comunale i proprietari e gli altri soggetti titolari di un diritto reale comportante l'uso dell'immobile e delle relative pertinenze sono obbligati a mantenere gli stessi nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente.

Pertanto tutti gli edifici e le relative pertinenze che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, e di decoro, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, il Sindaco potrà imporre al proprietario o agli altri soggetti titolari di un diritto reale, l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per l'eliminazione degli inconvenienti suindicati quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, realizzazione o completamento di muri di tamponamento, cornici, balconi, copertura, infissi, tinteggiatura, etc., nei termini previsti dall'art. 7 delle N.T.A..

Nel caso di edifici appartenenti a proprietari diversi le fronti medesime dovranno essere tinteggiate contemporaneamente con tinte uniformi secondo le indicazioni fornite dal Comune.

Art. 30 quater -Norme di tutela ambientale e di rispetto estetico

In tutto il territorio comunale sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

a) dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di copertura ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente, non sono ammesse strutture in prefabbricato;

b) le facciate dovranno essere in semplice intonaco civile fratazzato a meno di quelle storicamente faccia a vista, con tinteggiatura di qualità, tipo e colore tenue tinta pastello prevalenti nell'ambito circostante e secondo la campionatura presentata all'Ufficio Tecnico Comunale e da questo approvata; sono vietati intonaci con tinte sintetiche graffiate a sbalzo;

c) le zoccolature e le riquadrature delle aperture ai piani terreni dovranno essere dell'altezza e del tipo più frequente nello ambito circostante;

d) i cornicioni dovranno essere lineari, a sagoma tradizionale con gronde in vista in rame o metallo preverniciato di colore scuro di forma curva;

e) le coperture dovranno essere a due falde, con manti in coppo, con inclinazione media uguale a quella degli edifici esistenti e preesistenti, è vietato l'uso di tetti in lamiera e tegole canadesi. Sono ammesse coperture a padiglione solo per gli edifici storicamente con tale copertura, sui volumi di servizio contigui al corpo principale sono consentite coperture ad una falda con un massimo di mq. 30 di pianta di copertura. In caso di rifacimento del tetto le falde potranno essere ricostruite in c.a limitatamente alla parte compresa entro i muri perimetrali e la parte sporgente dal profilo esterno dell'edificio dovrà essere fornita di passafuori

in legno o cornicione sagomato del tipo già presente negli edifici circostanti; non sono ammesse pantalere in soletta di cemento armato.

Sugli edifici a ristrutturazione edilizia è ammessa la realizzazione di terrazze incassate nel tetto nella misura massima del 30% della sua superficie, purchè siano arretrate dal filo esterno della facciata, non abbiano affaccio diretto, non modificano il cornicione e la risagomatura non modifichi sostanzialmente la pendenza del tetto. Sono ammesse aperture con infissi sul piano di falda, nonché la costruzione di abbaini, con dimensione massima dell'apertura di mq. 1,00 e arretrati di almeno ml. 2,00 dal filo esterno del cornicione. Eventuali vani tecnici dovranno essere contenuti entro il piano di falda;

f) nei minimi ampliamenti previsti dal piano e nelle ristrutturazioni le aperture (sia in lunghezza che in altezza) dovranno essere confermate e distribuite secondo le dimensioni, le scansioni ed i rapporti mediamente corrispondenti a quelli degli edifici circostanti; non sono ammessi volumi a sbalzo che fuoriescano dalle facciate per ospitare vani tecnici, servizi igienici, etc..

Le aperture non potranno avere sviluppi orizzontali ad eccezione delle vetrine a piano terra e delle aperture tecniche non prospicienti aree pubbliche;

g) la costruzione di nuovi balconi potrà essere concessa a seguito di parere favorevole della Commissione Edilizia; a discrezione del Comune saranno concessi balconi aggettanti sulla pubblica via, i quali dovranno essere posti ad un'altezza da terra di ml. 4,50 sulle strade veicolari e di ml. 3,00 sulle strade pedonali. Dovranno avere una profondità massima non superiore a ml. 1,00 e lunghezza non superiore a quella dei balconi esistenti che richiamano la tradizione locale, ringhiere in ferro battuto ad elementi verticali;

h) è escluso l'impiego per i rivestimenti esterni, di materiali lucidi, colori forti. Gli infissi dovranno essere in legno o alluminio colorato, a persiana con colori tenui o a scuri pieni, sono escluse tapparelle o veneziane, serramenti in alluminio anodizzato, serrande avvolgibili, portoni in lamiera. I colori delle facciate dovranno avere tonalità tenui tinta pastello e gli infissi esterni dovranno armonizzarsi con la tinteggiatura dei fabbricati. Dovranno essere concordati, preventivamente all'esecuzione, con l'Ufficio Tecnico Comunale;

i) dovranno essere conservati gli allineamenti in atto, salvo diverse prescrizioni del P.R.G.C.;

l) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi sul patrimonio edilizio; i muri di cinta dovranno essere in muratura piena di altezza massima di ml. 2,00 e simili a quella tutt'ora esistenti, oppure in muratura alta sino a ml. 1,00 e sovrastante cancellata in ferro, con altezza totale da terra di ml. 2,00;

m) le aree libere a verde dovranno essere conservate e potenziate, con studio di dettaglio sia per le parti a prato o giardino e/o orto, sia per le parti alberate ed a cespugli; dovranno essere eliminate le tettoie, e le costruzioni precarie accessorie ritenute incompatibili con l'ambiente; dovranno essere contenuti i processi di impermeabilizzazione che non dipendono da progetti di arredo urbano;

n) dovranno essere conservati tutti gli elementi architettonici isolati, anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano; compatibilmente con le esigenze costruttive si dovranno altresì salvaguardare i pozzi esistenti;

o) negli interventi di recupero devono essere mantenuti gli androni passanti, pubblici o privati, le strutture a volta, gli archi, i ballatoi, piloni votivi, fontane, pozzi, insegne, icone e affreschi, cornicioni, riquadrature delle aperture, portali, pavimentazioni antiche, ecc. I loggiati non possono essere tamponati, possono essere chiusi con vetrate e infissi in legno, ed eventuali davanzali in muratura devono essere realizzati con arretramento dal filo di facciata. Non può essere impoverito l'apparato decorativo. Negli interventi su edifici privi di apparato decorativo, o in cui è stato perso o compromesso, si consiglia la realizzazione di elementi decorativi compatibili con la composizione della facciata e tipici della tradizione locale. Il Comune su indicazione della Commissione Edilizia, può individuare i casi in cui prescrivere la realizzazione di elementi decorativi.

p) le insegne o scritte varie dovranno essere a luce bianca o gialla e saranno oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale; dovranno essere conservati e ripristinati insegne, arredi o scritte di valore storico e documentario.

q) i bassi fabbricati esistenti la cui preesistenza sia documentata che non garantiscono un corretto inserimento ambientale, quali garages, box, tettoie in lamiera o materiali plastici, su ordinanza del Sindaco e/o del responsabile del Settore Tecnico devono essere adeguati relativamente ai materiali e particolari costruttivi alle prescrizioni di rispetto estetico del presente articolo, in caso in cui la preesistenza non sia documentata devono essere demoliti.

r) il Regolamento Edilizio ed i Piani del Colore e dell'Arredo Urbano possono specificare ed integrare le presenti disposizioni relative ai criteri di interventi fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi fissati dalle presenti norme.

Art. 30 quinquies - Fonti alternative di energia

1. Nelle more di una eventuale pianificazione energetica comunale che approfondirà gli eventuali impatti ambientali, paesaggistici e socio-economici che il proliferare della installazione degli impianti fotovoltaici potrebbe avere sul territorio comunale e dove si stabiliranno tra l'altro anche misure di compensazione (interventi di riqualificazione paesaggistico-ambientali) a favore del comune devono essere rispettate le seguenti prescrizioni.

2. Gli impianti per la produzione di energia elettrica derivante da fonti energetiche rinnovabili (D. Lgs. 29/12/2003 n°387) possono essere ubicati nel territorio comunale nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

A) IMPIANTI FOTOVOLTAICI A TERRA non sono ammessi nelle aree e alle condizioni di cui alla D.G.R. n° 3-1183 del 14/10/2010 come di seguito specificato:

- Aree" non Idonee" :

1 -terreni classificati dal PRGC vigente a destinazione d'uso agricola ricadenti nella 1^ , 2^ classe di capacità d'uso dei suoli cui appartiene l'area oggetto di intervento,

2 -aree in dissesto idraulico e idrogeologico come risulta nella "Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'utilizzazione urbanistica" allegata al PRGC vigente quali:

aree caratterizzate da frane attive (Fa) e quiescenti(Fq),

aree di pericolosità geomorfologica ricadenti in Classe IIIa2,IIIa3 e IIIa4,

aree di pericolosità geomorfologica ricadenti in classe IIIb sino a quando non sono stati realizzati interventi di riassetto territoriale e idraulico di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente,

3 aree boscate (art.142 D. Lgs 42/2004),

4 Beni culturali secondo l'art.10 del D. Lgs. 42/2004 con relativa fascia di rispetto di 50 mt ,

5 aree situate a meno di mt 100 dal “ Centro Abitato” come perimetrato sulla Tavola 12.3/V3 e dai “Nuclei Rurali ”.

non sono ammessi inoltre nelle seguenti aree :

- aree perimetrare dal PRGC vigente e classificate come: residenziali(Centro Storico ;Centro Abitato; Completamento);Nuclei rurali; Aree per Standard Urbanistici .

- Relativamente alle aree cosiddette di “attenzione” di cui alla D.G.R. n° 3-1183 del 14/12/2010 quali :

-Aree tutelate per legge di cui :

fiumi, torrenti,corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici,approvato con regio decreto 11/12/1933 n° 1775 e le relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna .,

territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco e quelli sottoposti a vincolo di rimboschimento ,come indicati dall'art.2,secondo e sesto comma,del decreto legislativo 18/05/2001 n° 227;

l'installazione di impianti fotovoltaici a terra è ammessa alle condizioni di cui ai commi successivi e inoltre la progettazione di tali impianti dovrà essere corredata da una “ Relazione Paesaggistica” non semplificata ai sensi del D.P.C.M. 12 Dicembre 2005 “ Individuazione della documentazione necessaria alla verifica della compatibilità paesaggistica degli interventi proposti, ai sensi dell'art.146, comma 3, del Codice dei Beni culturali e del paesaggio di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004 n° 42 “; inoltre limitatamente alle aree destinate alla produzione di prodotti D.O.P. e I.G.P. comprese nelle presenti aree di attenzione dovrà essere prodotta anche la relazione agronomica.

Per tutti i tipi di impianto, prima dell'inizio dei lavori, la ditta proponente l'installazione dell'impianto dovrà sottoscrivere apposita convenzione che regoli i rapporti con il Comune prevedendo forme di compensazione ambientali per mitigare gli impatti negativi prodotti dalla realizzazione e gestione dell'impianto quali:

-una polizza fideiussoria (bancaria o assicurativa) o, in alternativa versare un deposito cauzionale a favore del Comune di importo pari ad € 100,00 ogni KW di potenza installata, con rivalutazione ogni 5 anni su base ISTAT , predisposto dalla ditta proponente relativo al ripristino dello stato dei luoghi , nonché al corretto smaltimento delle infrastrutture (comprese anche le cabine elettriche ed ogni altro manufatto) all'atto della dismissione dell'impianto che dovrà avvenire entro e non oltre 1 (uno) anno dal termine del periodo di produzione di energia come indicato nella predetta convenzione e per la tutela della viabilità di accesso al sito in fase di cantiere

-una polizza fideiussoria (bancaria o assicurativa) o, in alternativa versare un deposito cauzionale a favore del Comune di importo pari a €

20,00 ogni metro lineare di siepe ,con rivalutazione annua su base ISTAT,al fine di garantire l'attecchimento e il mantenimento della stessa e la manutenzione dell'area agricola occupata dall'impianto.

- **la garanzia di percepimento dell'Imposta Comunale sugli Immobili (ICI)o altra imposta locale analoga e/o equivalente dovuta, per l'intera durata dell'attività dell'impianto sul territorio anche in caso di eventuali norme di legge ,regolamenti e/o risoluzioni e deliberazioni delle Autorità e Organismi competenti che sanciscano l'abolizione dell'ICI, fatto salvo in questo caso la possibilità di continuare a percepire tale imposta solo a seguito di specifico accordo tra le parti,**
- **realizzazione di impianti per la produzione di energia elettrica da fonte rinnovabile di proprietà comunale a servizio della comunità, da installare su edifici comunali o su strutture individuate dalla stessa Amministrazione Comunale in proporzione pari a 3KW installati di proprietà del Comune per ogni MW autorizzato alla costruzione ed all'esercizio per il proponente ,**
- **eventuali agevolazioni per l'acquisto di kit fotovoltaici ai cittadini residenti a condizioni e prezzi calmierati,**

Inoltre dovranno essere rispettate le seguenti disposizioni:

il progetto di ogni impianto dovrà prevedere soluzioni architettoniche a minimo impatto visivo ed evitare soluzioni che creino abbagliamenti agli utenti stradali ; dovrà essere prodotta una simulazione fotografica in modo da simulare l'inserimento dell'impianto nel contesto circostante proponendo interventi di mitigazione (es. nel caso di impianti a terra prevedere una barriera vegetale schermante mediante la piantumazione di specie arboree ed arbustive autoctone (sempre verdi) a rapido accrescimento sul

perimetro dell'area oggetto d'intervento , al momento della messa a dimora le piantine dovranno avere un'altezza minima di mt.1,00 ,ecc.) che minimizzino l'intrusione visiva

- le strutture di sostegno ed i pannelli fotovoltaici (in metallo non riflettente ancorati al terreno mediante avvvitamento) non dovranno superare l'altezza di mt.4,00 dal piano di campagna naturale e dovranno rispettare le seguenti distanze : mt.5,00 dai confini di proprietà,mt.20,00 dalle strade pubbliche o di uso pubblico ,mt.10,00 dalle strade vicinali ed interpoderali,

- le recinzioni delle aree occupate dagli impianti “ a terra “ devono osservare le distanze dalle strade (pubbliche,di uso pubblico e private) previste dalle presenti N.T.A.,

- l'area di intervento deve essere mantenuta ad uso agricolo,con divieto di ogni tipo di pavimentazione, gli accessi viari dovranno essere in terra battuta,

- non possono essere utilizzati diserbanti nelle operazioni di manutenzione del verde nell'area di pertinenza dell'impianto e prevedere il taglio dell'erba all'interno della medesima ogni qualvolta si renda necessario per mantenere basso il livello e garantire il necessario ricircolo dell'aria al di sotto dei pannelli,in modo tale da eliminare possibili rischi di incendio per innesco termico, derivanti dalle possibili elevate temperature di esercizio dell'impianto stesso,

- deve essere rialzata la recinzione perimetrale all'impianto di 20 cm dal piano di campagna ,per garantire il passaggio della fauna,

- non può essere utilizzato alcun additivo o detergente per il lavaggio dei pannelli.

B) IMPIANTI FOTOVOLTAICI INTEGRATI O PARZIALMENTE INTEGRATI* sono ammessi esclusivamente nelle seguenti aree ed alle condizioni di seguito specificate:

a) –**nelle Aree Agricole** solo sulle falde dei tetti degli edifici esistenti anche se ricadono nelle “Aree non Idonee” di cui alla D.G.R. n° 3-1183 del 14/12/2010;

b) -**nelle Aree Produttive (Artigianali)** possono essere installati rispettando le seguenti prescrizioni :

sulle falde del tetto (anche con pannelli ad inseguimento solare) ,sulle pareti perimetrali degli edifici ,nelle aree a parcheggio privato installati su tettoie aperte (non costituiscono superficie coperta se di altezza non superiore a mt 3.50 al colmo e mt 3.00 alla gronda , possono essere ubicate a confine di proprietà solo con assenso scritto da parte del proprietario confinante,nelle aree a parcheggio assoggettate ad uso pubblico installati con i requisiti precedentemente descritti , valutate di volta in volta dall’Amministrazione Comunale).

c) –**nelle Aree Residenziali** unicamente sulle falde dei tetti degli edifici e limitatamente a quelle non visibili dalle pubbliche vie ,piazze,aree verdi pubbliche o che prospettano sulle medesime possono essere posizionati anche appoggiati alla falda su un solo lato con staffaggio a tetto rialzato rispetto al piano di falda ,purchè l’inclinazione del pannello non sia superiore a 40° rispetto al piano orizzontale e non emergano oltre la linea di colmo.

d) – **nel Centro Storico** unicamente sulle falde dei tetti ,non visibili dalle pubbliche vie e piazze o che prospettano direttamente sulle medesime ,dovranno essere integrati (come da definizione riportata sulla normativa

vigente specifica di settore) con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda

e)- non sono ammessi sugli edifici vincolati ai sensi degli artt.10 e 12 del D.Lgs. 42/2004 e s.m.i. e quelli individuati fra i beni culturali ambientali di cui all'art.24 della L.R.56777e s.m.i

f) -i serbatoi di accumulo inerenti gli impianti di cui ai precedenti punti a),c),d) devono essere posizionati all'interno degli edifici .

*= vale la definizione riportata nella normativa vigente di settore

3. Al fine di incentivare la realizzazione di tipologie costruttive e l'installazione di impianti che consentano di aumentare il risparmio energetico dei fabbricati, il Comune può introdurre coefficienti di riduzione per la determinazione del contributo di costruzione. I criteri e le modalità di applicazione di questa incentivazione sono definiti con apposita deliberazione consiliare e recepiti quale modifica alle vigenti disposizioni comunali in materia di applicazione del contributo di costruzione

TITOLO IV

TIPI E VINCOLI D'INTERVENTO

Art. 31 - Tipi di intervento

I principali tipi di intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, riguardano le operazioni di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria;
- restauro conservativo;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B;
- demolizione e ricostruzione
- demolizione totale o parziale;
- ristrutturazione urbanistica;
- nuova costruzione;

I successivi articoli precisano le categorie di opere ammesse per ogni tipo di intervento; per quanto in essi non compreso si fa riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n° 5/SG/URB del 27 aprile 1984 relativa alla definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici.

Qualora, nel corso dei lavori, il manufatto subisse crolli anche parziali, dovranno essere sospesi i lavori in attesa dei provvedimenti autorizzativi per la riedificazione della parte crollata.

Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il Piano Regolatore abbia espressamente escluso tale possibilità o siano individuati dal P.R.G. fra i beni culturali ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi. Tali modificazioni sono assunte dal Comune con deliberazione consiliare, ai sensi dell'art. 1, commi 8 e 9, della legge regionale n° 41/1997.

Le tavole di progetto individuano topograficamente i tipi di intervento per tutti gli edifici del Centro Storico, nelle restanti zone del territorio comunale l'individuazione è limitata ai volumi ed alle aree che presentino esigenze conservative e di tutela dei caratteri storici, architettonici, ambientali ed ai volumi sottoposti a demolizione e ricostruzione.

Art. 33 - Manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria comprende le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali, nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

L'intervento di manutenzione ordinaria è ammesso per tutti gli immobili, a meno delle superfetazioni e volumi precari.

In particolare le opere ammesse consistono in:

- pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi esterni, ringhiere, recinzioni, senza alterazione dei tipi di materiali e delle tinte esistenti;
- ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci, rivestimenti e pavimenti esterni;
- riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- riparazione e sostituzione delle finiture interne agli alloggi;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari; purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;
- per gli edifici produttivi sono ammessi la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, purchè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili.

Art. 34 - Manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria comprende 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 delle destinazioni d'uso.

L'intervento di manutenzione straordinaria è ammesso per tutti gli immobili, ameno delle superfetazioni, dei volumi precari e degli edifici a demolizione parziale o totale.

In particolare le opere ammesse consistono in:

- rifacimento totale di intonaci e rivestimenti, del manto di copertura, di pavimentazioni esterne;
- tinteggiatura totale di facciate, sostituzione di infissi e ringhiere;
- consolidamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati, rifacimento parziale di muri perimetrali degradati purchè ne sia mantenuto il posizionamento, non si alterino i prospetti e non si modifichino le aperture;
- modifiche interne agli alloggi che non alterino l'assetto distributivo e il numero delle unità immobiliari;
- installazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici;
- per gli edifici produttivi è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici e degli impianti finalizzati all'igiene e sicurezza del lavoro, purchè non comportino aumento delle superfici utili, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Art. 35 - Restauro e risanamento conservativo.

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 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.

35.1 - Restauro conservativo

Il restauro conservativo è finalizzato alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale. Sono sottoposti a tale interventi gli immobili vincolati ai sensi della legge 1.6.1939 n° 1089 e legge 29.6.1939 n° 1497, nonché gli immobili individuati dal P.R.G.C. come beni di interesse storico-artistico.

In particolare le opere ammesse consistono in:

- eliminazione delle superfetazioni;
- restauro e ripristino delle finiture, delle fronti esterne ed interne, degli ambienti interni;
- ripristino delle parti alterate, consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- ricostruzione filologica di parti di edificio crollate;

- ripristino e valorizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali e delle parti comuni dell'edificio; ripristino dell'impianto distributivo originale;
- conservazione e ripristino degli spazi aperti quali porticati, corti, giardini, piazzali, chioschi;
- realizzazione e integrazione degli impianti igienico-sanitari nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici.

Gli interventi sopracitati devono essere realizzati con l'impiego di materiali e tecniche originarie, senza alterazioni planimetriche, di sagoma, dei prospetti, nè alterazioni delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Gli interventi di restauro conservativo sono sottoposti al provvedimento autorizzativo previsto dal comma 15, articolo 49 della legge regionale n° 56/77 e successive modifiche.

35.2 - Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Questo tipo di intervento è previsto in particolare per gli edifici di interesse culturale-ambientale definiti dal P.R.G.C..

Le opere ammesse consistono in:

- ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali qualora siano degradate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà; sono ammesse modifiche parziali che non alterino i caratteri originari;
- eliminazione delle superfetazioni;
- salvaguardia di elementi di pregio artistico quali cornicioni, portali, iscrizioni, affreschi, elementi lignei e in pietra;
- restauro e ripristino degli ambienti interni nel caso in cui siano presenti elementi di pregio;
- traslazione di solai di nessun valore per adeguamento delle altezze interne;
- inserimento degli impianti igienico-sanitari e tecnologici.
- apposizione di un cordolo di cm. 20 di altezza sui muri perimetrali per esigenze statiche, in caso di rifacimento del tetto, purchè opportunamente ricoperto dal materiale costituente la facciata.

Di norma gli interventi devono avvenire senza alterazioni planimetriche e di sagoma, nè alterazioni degli orizzontamenti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio.

Art. 36 - Ristrutturazione edilizia

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

36.1 - Ristrutturazione edilizia di tipo A

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

In particolare sono ammesse le seguenti opere:

- consolidamento e sostituzione degli elementi strutturali, rifacimento di parti limitate di muri perimetrali degradate purchè ne sia mantenuto il posizionamento;
- rifacimento di tamponamenti esterni e modifica delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- modifiche dell'assetto distributivo interno, aggregazione e suddivisione di unità immobiliari;
- installazione di impianti tecnologici e igienico-sanitari.

Ulteriori specificazioni sono contenute negli articoli facenti riferimento alle varie zone di P.R.G.C..

36.2 - Ristrutturazione edilizia di tipo B

Si riferisce ad interventi che possono configurare anche variazioni di superficie utile e di volume.

Tale intervento si attua quando non è prevista la conservazione dell'impianto originario dell'edificio ed in particolare:

- sugli edifici le cui pessime condizioni statiche non consentano il mantenimento del volume originario;
- sugli edifici che hanno subito radicali trasformazioni edilizie, per cui risultano estranei al contesto urbanistico in cui sono inseriti;
- sugli edifici con larghezza di manica insufficiente per l'utilizzo a fini residenziali;
- sui corpi secondari quali garage, depositi;
- sui volumi agricoli che non presentano valori ambientali, per i quali le norme del P.R.G.C. ammettono la trasformazione in volumi a destinazione residenziale;
- sugli edifici di recente costruzione che non presentano caratteri architettonici di rilievo.
- su edifici a destinazione residenziale aventi una larghezza di manica inferiore a ml. 8,00, qualora sia accertata l'impossibilità di inserire in modo funzionale all'interno dell'edificio i vani scala, i vani tecnici, gli impianti tecnologici ed i servizi igienico sanitari, gli stessi possono essere realizzati in ampliamento "una tantum" all'esterno dell'edificio alle seguenti condizioni:
 - che l'ampliamento in pianta sia contenuto in un massimo di ml. 2,50 di profondità rispetto al muro esistente;
 - che lo stesso sia realizzato con attenzione al carattere compositivo dell'intero prospetto;
 - che sia realizzato sui prospetti interni, con esclusione dei prospetti fronteggianti spazi pubblici o d'uso pubblico;

- che sia costruito a distanza non inferiore a ml. 3,00 dai confini e ml. 10,00 da pareti finestrate di edifici antistanti, oppure che sia costruito a confine se preesiste parete;
- che l'altezza della parte in ampliamento non superi quella dell'edificio esistente, comprensiva delle sopraelevazioni consentite nelle varie zone di P.R.G..

Gli interventi ammissibili sono normati negli articoli relativi alle varie zone di P.R.G..

Art. 37 - Demolizione e ricostruzione

E' l'intervento riguardante edifici pericolanti o sprovvisti di caratteristiche che ne giustifichino la conservazione, e dei quali è ammessa la ricostruzione nello stesso lotto catastale nel rispetto delle esigenze ambientali e nel rigoroso rispetto delle preesistenze tipologiche; è consentita mediante la ricostruzione, la realizzazione di un volume o di una superficie utile non superiore a quella documentata in progetto come esistente prima della demolizione maggiorata del 20%, l'altezza potrà essere incrementata di mt. 0,80 dalla linea di gronda e di colmo.

Il progetto di ricostruzione dovrà comunque tener conto della tipologia dell'edificio da demolire e del tessuto edilizio circostante, in modo da garantire un corretto inserimento ambientale.

L'intervento di cui alla presente norma può essere consentito, ove si verifichi, per caso fortuito, il crollo di fabbricati interessati da interventi di recupero nel solo caso in cui venga documentato mediante relazione di tecnico competente, asseverata avanti all'autorità giudiziaria, l'imprevedibilità del crollo stesso

Art. 37bis - Demolizione totale o parziale

Sono interventi volti al miglioramento delle condizioni igieniche dei tessuti edilizi; al ripristino e alla valorizzazione dei caratteri storici, artistici, paesaggistici di singoli edifici, aree ed ambienti urbani e naturali; sono altresì preordinati alla formazione di sedi viarie, di spazi e opere pubbliche.

La demolizione non è ammessa sugli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/1939 e 1497/1939 e su quelli di valore storico, artistico, ambientale segnalati dal P.R.G.C..

La demolizione totale consiste nella rimozione di un volume, autonomo o collegato ad altri volumi, sino al piano del terreno con conseguente ripristino delle aree rese libere e delle parti di fabbricati adiacenti.

La demolizione parziale consiste nella diminuzione in altezza o in pianta di volumi esistenti, con conseguente recupero funzionale della restante parte dell'edificio.

Art. 38 - Ristrutturazione urbanistica

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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono attuati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi. La cubatura massima ricostruibile, non deve superare quella esistente, nonchè allineamenti e altezze massime degli edifici esistenti, salvo eventuali ampliamenti e sopraelevazioni consentite dalle norme di zona.

Art. 39 - Nuova costruzione

39.1 - Completamento

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuovi edifici o manufatti, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici.

Gli interventi di completamento si attuano mediante concessione singola.

Il fronte massimo nelle costruzioni a schiera non può superare mt. 25,00; dovranno essere previsti dei passaggi trasversali tra i fronti, destinati a verde privato di mt. 10,00 tra le due pareti.

39.2 - Ampliamento e sopraelevazione

Gli interventi di nuova edificazione mediante ampliamento in pianta o sopraelevazione sono quelli volti ad aumentare la volumetria esistente in misura più rilevante rispetto alle trasformazioni ammesse dall'intervento di ristrutturazione edilizia e cioè finalizzati alla realizzazione di nuovi vani e all'aumento della capacità insediativa.

Art. 42 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi:

a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale:

- interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamento una-tantum del 20% del volume residenziale esistente e comunque non superiore a mq 50.

b) su edifici prevalentemente destinati ad attività produttive esistenti in zona agricola:

- intervento di restauro, risanamento conservativo di ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio e comunque non superiore a 200 mq., semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà.

c) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in area a destinazione residenziale:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G.I. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività, fatti salvi i disposti di cui all'art. 88 della legge 5.12.1977, n° 56.

Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'art. 53 della L.R. 5.12.1977, n° 56.

TITOLO V

NORME FINALI E TRANSITORIE

- Art. 44 - Definizione sottotetti abitabili

Nelle nuove costruzioni sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti di seguito, fatta eccezione per l'altezza media minima che potrà invece essere di mt. 2,70.

Non sono abitabili i vani sottotetto di altezza media inferiore a mt. 2,70; detti vani dovranno inoltre essere illuminati mediante lucernari aventi dimensione massima di mq. 0,4 nella misura e di mq. 0,4 di superficie trasparente per ogni 40 mq. di pavimento.

I vani sottotetto abitabili, e quelli con condizioni di altezza e di aerazione superiori a quelle per i vani non abitabili, vanno conteggiati come volumetria.

Negli interventi di recupero le caratteristiche di abitabilità del sottotetto sono quelle fissate dalla legge regionale 6 Agosto 1998 n° 21.

Art. 45 - Bassi fabbricati

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 3,00 rispetto alla linea di gronda e mt. 4,00 rispetto alla linea di colmo dal piano di campagna o dal marciapiede all'intradosso della soletta di copertura, che non siano destinati all'abitazione, ma al servizio della stessa.

Rispetto al fabbricato principale ed ai confini di proprietà potranno essere ubicati secondo le norme in materia contenute nel Codice Civile potranno essere collocati sul confine previo assenso scritto del proprietario o proprietari confinanti; se ne deve tener conto nel computo della superficie coperta, ma non del volume edificabile.

Devono essere rispettate altresì le norme di cui all'art. 23 comma 21° e le norme di tutela ambientale e di rispetto estetico contenute all'art. 30 quater.

Art. 46 – Norme transitorie

Le norme di cui ai seguenti artt. 48-49-50-51 verranno meglio disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà adottato. Esse decadono ad approvazione avvenuta del Nuovo Regolamento Edilizio.

Art. 47 – Requisiti di abitabilità

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente, ove si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in ml. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in ml. 2,40.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento in cui si prevede la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa l'altezza minima fra pavimento e soffitto di ml. 2,40.

Art. 48 – Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico, limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree destinate ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21.12.1955, n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 49 – Domanda di concessione

La domanda di concessione redatta in carta da bollo firmata dall'avente titolo per richiederla e dal progettista deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda devono risultare:

- a) l'impegno ad osservare le leggi urbanistiche ed edilizie e le leggi e lo strumento urbanistico vigente;
- b) l'impegno di comunicare prima dell'inizio lavori, il nome del direttore dei lavori e del costruttore e di denunciare entro gli otto giorni successivi eventuali cambiamenti;
- c) la documentazione del titolo per richiedere la concessione.

Se il richiedente intende realizzare direttamente le opere di urbanizzazione mancanti, o parte di esse, la relativa domanda di concessione dovrà essere presentata insieme alla domanda di cui al precedente comma, e in essa dovranno essere definite le modalità di esecuzione, i tempi di attuazione e le relative garanzie.

Ogni progetto deve essere quotato nelle principali dimensioni : devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Esso consiste nella rappresentazione in scala 1:100 di tutte le piante di cui è costituito l'edificio, di tutti i prospetti di almeno una sezione esplicativa.

Devono altresì essere indicate sugli estratti di mappa catastali in scala 1:2000 (1:1000 per il Centro Storico) con ingrandimento in scala 1:500 la posizione dell'edificio e le relative quote di distanza dai lotti confinanti o edifici vicini.

L'Amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, plastici e disegni che siano di completamento per l'opera progettata.

Il progetto deve essere corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, dallo schema del rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque nere e bianche.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro di fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, e in rosso le nuove opere.

I progetti di variante, anche quando si riferiscono solamente a variazioni nella distribuzione interna o planimetrica degli edifici, dovranno ottenere l'autorizzazione o concessione prima che tali varianti vengano effettuate.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento non solo planimetrico ma anche mediante prospetti degli edifici vicini o con disegni prospettici od assonometrici.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare l'avvenuta presentazione della domanda.

Art. 50 – Tipologie edilizie

- a) Edificio uni-bifamiliare – Edificio comprendente più di una o due unità di alloggio.
- b) Edificio plurifamiliare – Edificio composto da più di due unità alloggio, ciascuna con suo ingresso, ma disimpegnate tutte da una o più entrate principali, da scale e ascensori comuni.
- c) Edificio a schiera – Edificio con non più di due unità alloggio sovrapposte, disposte in modo lineare (retta, curva, spezzata) composti di norma da non meno di quattro unità alloggio giustapposte; ogni unità alloggio ha accesso indipendente.
- d) Edificio isolato – Edificio ben separato da quello più vicino, architettonicamente risolto su tutte le fronti.

Art. 51 – Recepimento modifiche legislative in campo urbanistico

Si intendono fin d'ora recepite nelle presenti Norme Tecniche di Attuazione tutte le nuove norme e procedure, in particolare gli eventuali vincoli i mutamenti nelle modalità di attuazione degli strumenti esecutivi e in generale le modifiche e le integrazioni che venissero introdotte da leggi nazionali o regionali, senza che tale adeguamento costituisca Variante al P.R.G.I..

P.R.G.I. VARIANTE N° 1 Comune di Torresina

COMUNI DI: PAROLDO ROASCIO TORRESINA	SCHEDA 12
--	--------------

COMUNE DI TORRESINA

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	CENTRO STORICO	
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE	
VINCOLI	CONCESSIONE SINGOLA	
I.T.	INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq.ESISTENTE *
I.F.	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA	mc/mq.ESISTENTE *
H	ALTEZZA MASSIMA	m. ESISTENTE *
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	m. ESISTENTE *
D.	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. ESISTENTE **
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. ESISTENTE **
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. ESISTENTE **

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Isolata
----------------------------	---------

INTERVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. art. 18
--------------------	---------------------

* Salvo gli ampliamenti e sopraelevazioni consentite all'art. 18

** Salvo diverse prescrizioni contenute all'art. 18.

P.R.G.I. VARIANTE N° 1 Comune di Torresina

COMUNI DI: PAROLDO ROASCIO TORRESINA	SCHEDA 13
--	--------------

COMUNE DI TORRESINA

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	CENTRO ABITATO	
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE - SPAZI PUBBLICI	
VINCOLI	CONCESSIONE SINGOLA	
I.T.	INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE	mc/mq.ESISTENTE *
I.F.	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA	mc/mq.ESISTENTE *
H	ALTEZZA MASSIMA	m. ESISTENTE *
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	m. ESISTENTE *
D.	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. ESISTENTE **
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. ESISTENTE **
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. ESISTENTE **

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Isolate o a cortina
----------------------------	---------------------

INTERVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. art. 19
--------------------	---------------------

* Salvo gli ampliamenti e sopraelevazioni consentite all'art. 19

** Salvo diverse prescrizioni contenute all'art. 18.

P.R.G.I. VARIANTE N° 1 Comune di Torresina

COMUNI DI: PAROLDO ROASCIO TORRESINA	SCHEDA 14
--	--------------

COMUNE DI TORRESINA

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	DI COMPLETAMENTO	
DESTINAZIONE	RESIDENZIALE	
VINCOLI	CONCESSIONE SINGOLA	
I.T.	INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE	--
I.F.	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA	mc/mq.0,80-1,15
H	ALTEZZA MASSIMA	m. 8.00 (2P.F.T.)
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	30%
D.	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. 5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. 10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. 6,00

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Isolate o a schiera
----------------------------	---------------------

INTERVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. art. 20
--------------------	---------------------

Valgono le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico-Tecnica.

P.R.G.I. VARIANTE N° 1 Comune di Torresina

COMUNI DI: PAROLDO ROASCIO TORRESINA	SCHEDA 16
--	--------------

COMUNE DI TORRESINA

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	PRODUTTIVA ARTIGIANALE	
DESTINAZIONE	PRODUTTIVA DI COMPLETAMENTO	
VINCOLI	CONCESSIONE SINGOLA	
I.T.	INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE	--
I.F.	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA	--
H	ALTEZZA MASSIMA	m. 8,00 salvo infrastr. tecnologiche
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	50%
D.	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. 5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. 10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. 6,00

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Vedi N.T.A. art. 22
----------------------------	---------------------

INTERVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. art. 22
--------------------	---------------------

Valgono le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico-Tecnica

P.R.G.I. VARIANTE N° 1 Comune di Torresina

COMUNI DI: PAROLDO ROASCIO TORRESINA	SCHEDA 17
--	--------------

COMUNE DI TORRESINA

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	AGRICOLA	
DESTINAZIONE	RURALE	
VINCOLI	VEDI ART. 23 N.T.A.	
I.T.	INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE	in base alle colture in atto o in progetto
I.F.	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA	--
H	ALTEZZA MASSIMA	m. 7,50 (2P.F.T.)
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	30%
D.	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. 5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. 10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. v. art. 24

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	isolata
----------------------------	---------

INTERVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. art. 23
--------------------	---------------------

Valgono le prescrizioni contenute nella Relazione Geologico-Tecnica

P.R.G.I. VARIANTE N° 1 Comune di Torresina

COMUNI DI: PAROLDO ROASCIO TORRESINA	SCHEDA 18
--	--------------

COMUNE DI TORRESINA

TABELLA DELLE NORME EDILIZIE

AREA	NUCLEI FRAZIONALI RURALI	
DESTINAZIONE	RURALE	
VINCOLI	VEDI ART. 25-26 N.T.A.	
I.T.	INDICE DI DENSITA' TERRITORIALE	in base alle colture in atto o in progetto
I.F.	INDICE DI DENSITA' FONDIARIA	--
H	ALTEZZA MASSIMA	m. 8,50 salvo infrastr. tecnologiche
R.C.	RAPPORTO DI COPERTURA	30%
D.	DISTANZA MINIMA DAI CONFINI	m. 5,00
D.F.	DISTANZA MINIMA DAI FABBRICATI	m. 10,00
D.S.	DISTANZA MINIMA DAI CIGLI STRADALI	m. 6,00

TIPOLOGIE EDILIZIE AMMESSE	Isolata o a cortina
----------------------------	---------------------

INTERVENTI AMMESSI	Vedi N.T.A. artt. 25 e 26
--------------------	---------------------------