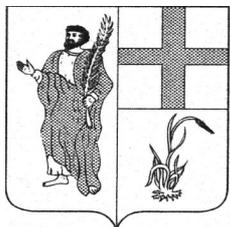


COMUNE DI SAN GIACOMO V.SE
REGIONE PIEMONTE - PROVINCIA DI VERCELLI



P.R.G.C. 1997

D.G.R. n° 13 - 29660

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

VARIANTE PARZIALE ex art 17 comma 7

TECNICO INCARICATO

Arch. Marina Martinotti

Via F.lli Laviny 47 - 13100 Vercelli
tel. 0161/253637 - fax. 0161/220808

PERCORSO FILE
134-A33-08 SAN GIACOMO VARIANTE PRG\03- INVIATI\Variante.dwg

DATA STESURA

Maggio 2008

ADOZIONE VARIANTE:

D.C.C. n° 13 del 13.08.2008

II SINDACO

II SEGRETARIO COMUNALE

II RESPONSABILE del SERVIZIO TECNICO

INDICE

TITOLO I° Disposizioni generali

Articolo	1 - Elementi costitutivi del P.R.G.C.	pag. 1
Articolo	2 - Finalità del P.R.G.C.	pag. 3
Articolo	3 - Attuazione del P.R.G.C.	pag. 4
Articolo	4 - Aree e zone individuate dal P.R.G.C.	pag. 5
Articolo	5 - Indici urbanistici ed edilizi.	pag. 6
Articolo	6 - Definizioni edilizie ed urbanistiche.	pag. 10

TITOLO II° Classificazione dei tipi di intervento a carattere urbanistico ed edilizio.

Articolo	7 - Norme generali per gli interventi edilizi ed urbanistici.	pag. 13
Articolo	8 - Manutenzione ordinaria (MO).	pag. 14
Articolo	9 - Manutenzione straordinaria (MS).	pag. 15
Articolo	10 - Restauro e risanamento conservativo (RC).	pag. 17
Articolo	11 - Ristrutturazione edilizia (RE).	pag. 21
Articolo	12 - Ampliamenti e sovralzi (AS) - Completamenti volumetrici di cortina e di corpi di fabbrica (CP).	pag. 24
Articolo	13 - Recupero strutturale e funzionale dei casseri (R"C").	pag. 25
Articolo	14 - Risanamento di casseri e corpi bassi (CB).	pag. 26
Articolo	15 - Demolizione senza ricostruzione (DS).	pag. 27
Articolo	16 - Demolizione con ricostruzione (DR) (sostituzione edilizia).	pag. 28
Articolo	17 - Demolizione con possibilità di recupero del volume (DV).	pag. 29
Articolo	18 - Nuova impianto (NC) - Completamento (CL).	pag. 30
Articolo	19 - Ristrutturazione urbanistica (RU).	pag. 31

TITOLO III° Norme di attuazione per le aree o zone a destinazione d'uso prevalentemente residenziale

Articolo	20 - Caratteristiche edilizie per gli interventi nelle aree di ristrutturazione.	pag. 32
Articolo	21 - Stralciato	pag. 33
Articolo	22 - Aree di ristrutturazione.	pag. 34
Articolo	23 - Aree di ristrutturazione dei nuclei secondari.	pag. 37
Articolo	24 - Aree a capacità insediativa invariata.	pag. 39
Articolo	25 - Aree residenziali di completamento.	pag. 43
Articolo	26 - Aree residenziali di nuovo impianto soggette a S.U.E.	pag. 45
Articolo	27 - Aree a verde privato e a orti.	pag. 47

TITOLO IV° Norme di attuazione per le aree a destinazione d'uso artigianale, industriale, direzionale e/o commerciale, ricettiva ed agricola.

Articolo 28	- Aree per insediamenti artigianali esistenti e confermate.	pag. 48
Articolo 29	- Aree per insediamenti industriali esistenti e confermate.	pag. 49
Articolo 30	- Aree per insediamenti industriali e artigianali di nuovo impianto.	pag. 51
Articolo 31	- Aree destinate al Centro Sperimentale FIAT AUTO-ALFA- LANCIA.	pag. 53
Articolo 32	- Aree destinate ad attività agricole.	pag. 54

TITOLO V° Norme di attuazione per aree a servizi sociali e attrezzature di interesse comunale e generale.

Articolo 33	- Aree a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale e generale.	pag. 59
-------------	----------------------------------------------------------------------------	---------

TITOLO VI° Norme di attuazione per interventi ammessi nelle fasce di rispetto e nelle zone vincolate.

Articolo 34	- Natura delle fasce di rispetto.	pag. 61
Articolo 35	- Fasce di rispetto a protezione di nastri e di incroci stradali.	pag. 62
Articolo 36	- Fasce di rispetto di fiumi e torrenti.	pag. 63
Articolo 37	- Fascia di rispetto cimiteriale.	pag. 64
Articolo 38	- Fasce di rispetto dei depuratori fognari.	pag. 65
Articolo 39	- Fasce di rispetto delle captazioni idropotabili.	pag. 66
Articolo 39bis	- Fasce di rispetto dei gasdotti	pag. 67
Articolo 40	- Normativa geologico-tecnica.	pag. 68

TITOLO VII° Prescrizioni particolari e norme finali.

Articolo 41	- Prescrizioni particolari.	pag. 70
Articolo 42	- Recinzioni ed accessi carrai.	pag. 71
Articolo 43	- Classificazione dei tipi di viabilità - Distanze di fabbricati e recinzioni dalle sedi viarie.	pag. 72
Articolo 44	- Deroghe.	pag. 73
Articolo 45	- Competenze.	pag. 74
Articolo 46	- Norme transitorie.	pag. 75
Articolo 47	- Norme finali.	pag. 76

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

Articolo 1 Elementi costitutivi del P.R.G.C.

Sono elementi costitutivi del Progetto definitivo del Piano Regolatore Generale Comunale 1997, ai sensi dell'art.14 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., i seguenti elaborati:

- Schema di Relazione (documento "A")

Allegati tecnici allo schema di Relazione:

- A.1. Elaborati geologico-tecnici:
 - Relazione
 - 01 : Carta geologica
 - 02 : Carta geoidrologica
 - 03 : Carta della pericolosità geomorfologica
Utilizzazione urbanistica del territorio
 - 04 : Planimetria individuazione delle aree di nuova destinazione urbanistica
 - Integrazioni (Relazione)

- A.2. Rilievo dello stato di fatto del patrimonio edilizio esistente e dello stato delle urbanizzazioni di rete costituito da:
 - A.2a.1. Tabulati di elaborazione e lettura dei dati del rilievo dello stato di fatto.

 - A.2a.2. Individuazione grafica delle entità rilevate:

 - A.2b Visualizzazione grafica delle elaborazioni del rilievo dello stato di fatto e dello stato delle urbanizzazioni di rete composto da:
 - Tav. 1R - Condizioni igienico-strutturali degli edifici.
 - Tav. 2R - Destinazioni prevalenti dei piani terra.
 - Tav. 3R - Destinazioni prevalenti degli altri piani.
 - Tav. 4R - Rete Idrica.
 - Tav. 5R - Rete pubblica illuminazione.
 - Tav. 6R - Rete fognaria.
 - Tav. 7R - Rete metano.

- A.3. Tav. 8R - Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi

- Tavole del Piano (documento "B"):

Tav. 1P - Planimetria sintetica del Piano e delle
previsioni urbanistiche dei Comuni
contermini (1:25000)

Tav. 2P - Destinazioni d'uso e vincoli (1: 5000)

Tav. 3P - Destinazioni d'uso e vincoli (1: 2000)

Tav. 4P - Destinazioni d'uso e vincoli - Categorie
di
intervento (1:1000)

- Norme d'attuazione (documento "C").

- Scheda quantitativa dei dati urbani (documento "D").

Articolo 2**Finalità del P.R.G.C.**

Il presente P.R.G.C. disciplina, in base alla vigente legislazione urbanistica statale e regionale, gli interventi di conservazione e di trasformazione del territorio comunale a scopi insediativi residenziali, produttivi, terziari e sociali.

Articolo 3

Attuazione del P.R.G.C.

Il presente P.R.G.C. individua le porzioni del territorio in cui è ammesso l'intervento diretto, subordinato a semplice concessione od autorizzazione da parte del Sindaco e, nei casi definiti dal P.R.G.C. o in caso di necessità, a concessione convenzionata di cui ai 5° comma dell'art. 59 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., e le porzioni di territorio in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di Strumentazione Urbanistica Esecutiva (S.U.E.) ai sensi delle leggi vigenti.

Articolo 4

Aree e zone individuate dal P.R.G.C.

Le cartografie di P.R.G.C. individuano le aree e le zone soggette agli interventi di cui all'art.7, distinte per la loro destinazione d'uso, Le presenti norme disciplinano, per dette aree, le eventuali destinazioni d'uso compatibili con quella specifica, gli indici e le prescrizioni che regolano fisicamente gli interventi di cui all'art.7 e le modalità d'attuazione di cui all'art.3.

Le aree e le zone di cui al presente articolo sono individuabili per mezzo delle tavole di Piano contraddistinte dalle sigle: 2P (1:5000), 3P (1:2000), 4P (1:1000).

Indici urbanistici ed edilizi

St = superficie territoriale

E' la superficie complessiva di una porzione del territorio, calcolata al lordo della superficie fondiaria (Sf) e degli spazi per la viabilità, per le urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e previste dallo strumento urbanistico generale e degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sf = superficie fondiaria

E' la superficie dell'area di pertinenza delle costruzioni realizzate e da realizzare, calcolata al netto degli spazi destinati dallo strumento urbanistico generale e dagli strumenti esecutivi alla viabilità pedonale e veicolare pubblica e di uso pubblico e di quelli destinati alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e previste.

Sc = superficie coperta di una costruzione

E' la superficie della proiezione orizzontale a terra dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i porticati e le altre analoghe strutture, i volumi interrati non coperti da uno strato di terra di coltura dello spessore di almeno 60 cm.

Si misura al netto di elementi decorativi, cornicioni, gronde, pensiline e balconi aperti a sbalzo di sporgenza rispetto al filo del fabbricato non superiore ai ml. 2,00. Attrezzature ed impianti a cielo aperto costituiscono superficie coperta nella misura definita dall'ingombro delle platee di appoggio o, in mancanza di queste, dalla linea spezzata minima che circonda tutti i punti di proiezione orizzontale a terra.

Sul = superficie utile lorda di una costruzione

E' la somma delle superfici lorde di tutte i piani, entro e fuori terra, della costruzione compresi il sottotetto utilizzabile e i soppalchi, delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Sono esclusi dal computo della Sul le superfici relative:

- alle logge, ai balconi, alle terrazze, ai portici, ai "pilotis";
- ai locali destinati ad impianti tecnologici (centrale termica, locale macchine ascensore ecc...);
- agli interrati e seminterrati adibiti a ricovero per autovetture, a spazi di manovra e a parcheggi per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali (1mq/10mc), alle cantine, ai locali comuni di pertinenza degli edifici residenziali/condominiali spazi e percorsi di accesso compresi;
- ai vani scala degli edifici condominiali, ai vani ascensore, ai cunicoli di passaggio degli impianti tecnologici, ai cavedi.

Le superfici da escludere dal computo della Sul devono essere misurate al netto delle murature perimetrali.

$S_n =$ superficie utile (netta) di una costruzione

E' la somma delle superfici agibili delle unità immobiliari e/o delle superfici effettivamente utilizzabili delle stesse.

Si misura al netto delle pareti perimetrali, delle tramezze, delle scale interne, dei pilastri, degli sguinci di porte e finestre e di tutti quegli elementi che non contribuiscono al computo della Sul.

$H =$ altezza di una costruzione (massima)

E' l'altezza massima tra quelle relative ai fronti della costruzione come di seguito determinate.

Si definisce misura del fronte di una costruzione la proiezione verticale di ogni prospetto, ivi compresi i corpi arretrati e la copertura.

La misura dell'altezza di ciascun fronte della costruzione è la differenza di quota tra l'estradosso del solaio di copertura oppure tra il filo superiore della gronda del tetto o il filo superiore del parapetto, quando presente, se a quota più elevata, ed il punto più basso della linea di spiccato, dove:

- 1) la linea di spiccato è definita dall'intersezione del piano del marciapiede, del terreno naturale o del terreno sistemato se a quota inferiore, con il piano di ogni singolo fronte della costruzione;
- 2) il solaio di copertura è quello che copre l'ultimo spazio abitabile/agibile o comunque utilizzabile posto sotto la copertura, con esclusione dei vani tecnici (macchine degli impianti elevatori, centrale termica, di condizionamento, ecc...); nel caso in cui il solaio di copertura non presenti andamento orizzontale, la linea di estradosso si ricava convenzionalmente con il seguente procedimento:
 - a) si effettua, relativamente al fronte considerato, la sezione verticale dell'ultimo spazio abitabile/agibile o comunque utilizzabile posto sotto la copertura, a partire dal livello di calpestio e comprendendo i tamponamenti laterali e l'ultimo solaio;
 - b) si calcola l'area della sezione di cui sopra e la si divide per la lunghezza della base; il risultato ottenuto rappresenta l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio.

Per spazio "utilizzabile" si intende quello spazio di sottotetto, anche virtualmente delimitato, al quale si possa accedere per mezzo di scala fissa, sia condominiale che interna ad una singola unità immobiliare, che presenti in ogni suo punto altezze nette interne superiori a ml. 1,80 e la forma in pianta non risulti di superficie inferiore ai 9 mq.

Per strutture particolari quali serbatoi, silos, antenne, tralicci, torri ad uso produttivo, ciminiera, ecc... se non altrimenti definita nelle specifiche norme delle singole aree urbanistiche, la misura dell'altezza massima ammessa sarà valutata in sede di rilascio **del Permesso di Costruire** relativa all'intervento che le prevedano, a giudizio del Sindaco, sentita la C.E.

$V =$ volume di una costruzione (massimo)

E' la somma dei volumi di tutti i piani della costruzione, soppalchi compresi, cioè la somma dei prodotti della Sul di ogni singolo piano per la sua altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto utilizzabile compreso, la distanza è tra il livello di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso in cui il solaio di copertura 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 punto 2 del 2° comma della precedente definizione altezza di una costruzione (massima); nel caso in cui il solaio di copertura presenti andamento complesso e sia articolato in parti a differente sezione longitudinale e trasversale, il procedimento viene ripetuto per ciascuna parte di superficie lorda corrispondente.

$U_t =$ Indice di utilizzazione territoriale (massimo)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda edificabile ed edificata e la superficie territoriale dell'area o zona considerata ($U_t = S_{ul}/S_t$). Rappresenta il numero di m^2 edificabile ed edificata per ogni m^2 di superficie territoriale (m^2/m^2).

$U_f =$ indice di utilizzazione fondiaria (massimo)

E' il rapporto tra la superficie utile lorda edificabile ed edificata e la superficie fondiaria dell'area o zona considerata ($U_f = S_{ul}/S_f$). Rappresenta il numero di m^2 di Sul edificabile ed edificata per ogni m^2 di superficie fondiaria (m^2/m^2).

$I_t =$ indice territoriale (massimo)

E' il rapporto tra il volume edificabile ed edificato e la superficie territoriale dell'area o zona considerata ($I_t = V/S_t$). Rappresenta il numero di m^3 di volume edificabile ed edificato per ogni m^2 di superficie territoriale (m^3/m^2).

$I_f =$ indice fondiario (massimo)

E' il rapporto tra il volume edificabile ed edificato e la superficie fondiaria dell'area o zona considerata ($I_f = V/S_f$). Rappresenta il numero di m^3 edificabile ed edificato per ogni m^2 di superficie fondiaria (m^3/m^2).

$R_c =$ rapporto di copertura (massimo)

E' il quoziente, espresso in percentuale (%) delle costruzioni edificabili ed edificate tra superficie coperta e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_c/S_f$).

Rappresenta la percentuale di superficie coperta edificabile ed edificata della superficie fondiaria.

$D_s =$ distanza di una costruzione dalle strade (minima)

E' la distanza minima tra il filo di fabbricazione di una costruzione ed il ciglio della strada prospiciente (esistente o prevista), misurata lungo una linea che, perpendicolare al ciglio stradale, si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.

$D_c =$ distanza di una costruzione dai confini (minima)

E' la distanza minima che separa un edificio dal confine di proprietà misurata lungo una linea che, perpendicolare al confine stesso, si prolunga fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.

$D_f =$ distanza tra costruzioni (minima)

E' la distanza minima tra le pareti di edificio che si fronteggiano anche solo in parte, misurata lungo una linea che, perpendicolare al filo di fabbricazione di una delle due costruzioni, si prolunga ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra costruzione.

$N_p =$ numero dei piani (massimo)

Il numero dei piani di una costruzione è dato dal numero di piani abitabili/agibili o comunque utilizzabili compresi quelli costituiti da sottotetti abitabili o da piani sottotetto che posseggano requisiti tecnico-funzionali tali da poter essere resi abitabili con semplici opere edilizie (intonacatura, tramezzature, formazione di aperture aeroilluminanti, posa impianti, posa serramenti, pavimenti ecc...).

Nel computo del numero dei piani sono compresi quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto a uno qualunque dei fronti della costruzione, con esclusione delle rampe di accesso alle autorimesse o ai locali cantinati nonché dei cortili ricavati a quota inferiore a quella naturale del terreno.

Sono invece esclusi dal computo del numero dei piani quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di ml 1,20 misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti della linea di spiccato perimetrale.

Gli indici di edificabilità non si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, risanamento, ristrutturazione che non comportino alterazione dei volumi e/o aumenti delle Sul esistenti.

Definizioni edilizie ed urbanistiche

1) Area edificabile.

E' la porzione di lotto che, a norma dello strumento urbanistico generale, è suscettibile di utilizzazione edilizia. Essa si ottiene deducendo dall'area totale del lotto:

- a) le porzioni che per vincolo di legge, o dello strumento urbanistico generale e/o esecutivo, sono sottratte all'uso edilizio privato in quanto destinate ad uso (strade, attrezzature, servizi, verde pubblico, ecc...) o funzioni (verde privato) di pubblico interesse;
- b) le porzioni pertinenti ad altri edifici esistenti sul lotto e che s'intendono mantenere, nel rispetto degli indici di zona;
- c) le porzioni la cui edificabilità è stata eventualmente trasferita ad altro lotto confinante dello stesso proprietario o ceduto per convenzione (trascritta) ad un lotto confinante di altro proprietario.

In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi prospettano.

2) Costruzione o fabbricato residenziale.

S'intende quel fabbricato urbano o rurale destinato per la maggior parte (e cioè per più della metà della sua Sul) ad uso d'abitazione.

3) Fabbricato accessorio.

Si dicono "accessori" quei fabbricati non abitabili che sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc... Essi non possono essere concessi od autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" o a servizio di un fabbricato "principale esistente".

4) Fascia di protezione stradale.

E' l'area latistante ad una strada, su cui, all'esterno dei centri edificati, a norma dell'art.27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. non è consentita l'edificazione. Vi sono però ammesse le opere complementari al servizio della viabilità quali: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici, urbanizzazioni canalizzate ed impianti connessi, opere e muri di sostegno, nonché:

- le recinzioni;
- i distributori di carburante con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada, ove previsti dall'apposito Piano Regionale;
- le cabine di distribuzione elettrica e le centraline telefoniche, le stazioni di decompressione e distribuzione dei gas-metano purché nel rispetto delle vigenti norme di sicurezza e delle specifiche norme relative alle particolari strutture.

- 5) Filo di fabbricazione.
Si considera "filo di fabbricazione " di una costruzione il perimetro esterno delle murature con l'esclusione degli elementi decorativi, delle gronde, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere aggettanti per non più di ml. 1,50.
Sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto.
- 6) Inizio lavori.
Per inizio lavori, ai sensi comma dell'art.49 della L.R. 56/77, intende la realizzazione di consistenti opere che non si riducano all'impianto di cantiere, all'esecuzione di scavi, alla sistemazione del terreno o singole opere di fondazione.
- 7) Fine lavori.
Per le costruzioni di abitazioni a totale carico o col contributo dello Stato o di Enti Locali, la fine lavori si verifica quando il fabbricato è immediatamente utilizzabile. Per le costruzioni private i lavori si dicono ultimati quando sia stato richiesto il permesso di abitabilità o di agibilità per tutte le parti componenti l'edificio, ai sensi degli articoli 221 e seguenti del T.U. sulle leggi sanitarie approvato con R.D. 27/7/1934 n.1265 ed ai sensi dell'art.57 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.
- 8) Stanza o vano utile.
Per stanza o vano utile s'intendono: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza sufficientemente a contenere un letto da adulto (almeno 9 mq) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza non inferiore a ml 2,70 dal pavimento.
- 9) Vani accessori (servizi).
Per vani accessori s'intendono i vani compresi nelle abitazioni destinate ai servizi, ai ripostigli, ecc... nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.
- 10) Vano.
Per vano s'intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc...) anche se qualcuna di esse non raggiungesse il soffitto.
- 11) Vincolo.
E' una qualsiasi limitazione della libera utilizzazione di un bene immobile (area o fabbricato) disposto da una legge o da strumenti urbanistici generali.

- 12) Piano abitabile.
Si considera piano abitabile, anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio, ad autorimesse, a ripostigli e a locali per servizi tecnologici.
- 13) Spazio (piano) utilizzabile.
Per spazio "utilizzabile si intende quello spazio di sottotetto, anche virtualmente delimitato, al quale si possa accedere per mezzo di scala fissa, sia condominiale che interna ad una singola unità immobiliare, che presenti in ogni suo punto altezze nette interne superiori a ml. 1,80 e la forma in pianta non risulti di superficie inferiore ai 9 mq.
- 14) Parete finestrata.
Per parete finestrata di una costruzione si intende una qualsiasi parete perimetrale nella quale si apra anche solamente un'apertura da cui sia possibile l'affaccio (veduta) di stanza o vano utile.
- 15) Ciglio stradale.
Ai sensi del D.L. 30/4/1992 n. 285, per "ciglio stradale" si intende: "il limite esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o il piede della scarpata, se la strada è in rilevato, o il limite superiore della scarpata, se la strada è in trincea".
- 16) Linea di spiccato.
Per linea di spiccato delle costruzioni si intende la linea di intersezione del piano del marciapiede, del terreno naturale o del terreno sistemato se a quota inferiore, con il piano verticale del singolo fronte della costruzione.
Ove la linea di spiccato si presentasse in pendenza, la sua quota sarà determinata dalla media delle quote rilevabili in posizioni prospicienti all'edificio.
- 17) "Corti".
Per "corti" si intendono gli spazi comuni, anche se non necessariamente delimitati su tutti i lati, sui quali prospettano edifici di servitù o più semplicemente per rispettare elementari regole di civile convivenza, non sia accettabile la formazione di delimitazioni fisiche di proprietà.

TITOLO II° CLASSIFICAZIONE DI TIPI DI INTERVENTO A CARATTERE URBANISTICO ED EDILIZIO

Articolo 7 Norme generali per gli interventi edilizi ed urbanistici

Per tipi di intervento sono da intendersi tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, le alterazioni delle caratteristiche dei luoghi, in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

Gli interventi edilizi sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di Piano o per singoli edifici è esposta al successivo TITOLO III° - NORME DI ATTUAZIONE PER LE AREE O ZONE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

Ogni intervento, tra quanti esposti al presente titolo, comporta la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio con eventuale rimozione di fabbricati, manufatti, accumuli di materiale, ecc., con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia (C.E.), in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro all'ambiente e del paesaggio.

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli aspetti architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale del patrimonio edilizio di nuova formazione, pertanto.

Gli interventi edilizi previsti sul patrimonio edilizio sono:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
 - restauro conservativo (RC1);
 - risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
 - ristrutturazione edilizia senza aumenti di superfici (RE1);
 - ristrutturazione edilizia con modificazioni di superfici utili e recupero di volumi (RE2);
- ampliamento e sovrizzo (AS) - completamento volumetrico (CV);
- demolizione senza ricostruzione (DS);
- demolizione con ricostruzione (sostituzione edilizia) (DR);
- demolizione con ricostruzione (sostituzione edilizia) ed adeguamenti volumetrici per miglioramenti delle condizioni igienico-funzionali (DR - RE2);
- demolizione con possibilità del recupero del volume (DV);
- recupero e risanamento di corpi bassi e casseri (CB);
- nuovo impianto (NI) - completamento (CL);
- ristrutturazione urbanistica (RU).

Manutenzione ordinaria (MO)

Sono definite come manutenzione ordinaria: "le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture o all'organismo edilizio" (art.13, 3° comma, lettera a) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta la semplice comunicazione **al Comune**; essi sono effettuabili su tutti gli edifici esistenti, eccezione fatta per le aree e gli immobili classificati ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., per i quali si rimanda al precedente art.22.

L'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:

- A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): pulitura e ritinteggiatura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale degli intonaci e dei rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;
- B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto con mantenimento dei caratteri originari;
- C - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc..) siano mantenuti i caratteri originari;
- D - per gli impianti ed apparecchi igienico-sanitari e impianti tecnologici con relative strutture e volumi tecnici (impianti igienico-sanitari, e lettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): riparazione, sostituzione parziale e adeguamento di impianti e apparecchi igienico-sanitari; riparazione, sostituzione parziale, adeguamento nonché installazione di impianti e delle relative reti purché gli interventi non comportino alterazione dei locali, delle aperture nella facciate, la modificazione o la realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali, strutture agricole), commerciale, terziaria e ricettivo- alberghiera, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizi sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Manutenzione straordinaria (MS)

Sono definite come manutenzione straordinaria: "le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienici 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" (art.13, comma 3°, lettera b) della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta la semplice dichiarazione di inizio dell'attività edilizia (D.I.A.).

L'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:

- A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura delle facciate, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e sostituzione totale del manto di copertura;
- B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): consolidamento rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- C - per le murature perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradati, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o realizzazione di aperture;
- D - per i tramezzi e le aperture interne: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, ne venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari; sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni; per quanto concerne edifici a destinazione produttiva e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;
- E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni;
- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;

G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale o distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali, strutture agricole), commerciale, terziaria e ricettivo-alberghiera, è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, se necessario, purché non comportino incrementi della superficie utile destinata all'attività.

Restauro e risanamento conservativo (RC)

Sono definiti come 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, consentono destinazioni d'uso con esso 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 d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (art.13, comma 3°, lettera c) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta la semplice denuncia di inizio di attività edilizia (D.i.a.) subordinata, nei casi prescritti, al preventivo ottenimento del nulla osta della competente Sovrintendenza ai Monumenti.

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

RC1: restauro conservativo;

RC2: risanamento conservativo.

Il restauro conservativo (RC1) comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'organismo.

L'elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio è il seguente:

- A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): restauro e ripristino di tutte le finiture, qualora ciò non fosse possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, qualora ciò non fosse possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora fossero degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, nè alterazione delle pendenze delle scale, delle

- quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo della copertura; è ammessa la ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, purchè nell'osservanza dei criteri testè descritti; sono ammessi il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, porticati, ecc.);
- C - per le murature perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari, è ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte;
- D - per i tramezzi e le aperture interne: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni;
- E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): ripristino di tutte le finiture; qualora ciò non fosse possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originari (o ad essi affini) tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D;
- G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici; i volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali, strutture agricole), commerciale, terziaria e ricettivo-alberghiera) è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici nonché la realizza-

zione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili. I volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non comportino incremento della superficie utile destinata all'attività.

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

Il risanamento conservativo (RC2) comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri d'insieme dell'originario organismo architettonico, con l'eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi di rinnovo e trasformazione dell'impianto distributivo.

L'elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi dell'edificio è il seguente:

- A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): ripristino, sostituzione ed integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio; non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali, qualora ciò non fosse possibile a causa delle condizioni di degrado sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora fossero degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari e siano impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio; è esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti l'aumento delle superfici utili. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Sono invece ammesse ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate sempre con l'osservanza dei criteri sopra esposti; sono pure ammessi il ripristino e la valorizzazione dei collegamenti verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, porticati, ecc.);

- C - per le murature perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: ripristino e valorizzazione degli elementi originari; è ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora fossero degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte;
- D - per i tramezzi e le aperture interne: restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. E' ammessa tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, la realizzazione e la demolizione di tramezzi nonché la realizzazione od eliminazione di aperture nei muri portanti anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni;
- E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): restauro e ripristino di tutte le finiture; qualora ciò non fosse possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie (o ad esse affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo;
- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D;
- G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio, con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industrie, laboratori artigianali, strutture agricole), commerciale, terziaria e ricettivo-alberghiera, è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni purché non comportino aumento delle superfici utili. I volumi tecnici possono essere realizzati all'interno dell'edificio, purché non comportino incrementi della superficie utile destinata all'attività.

Ristrutturazione edilizia (RE)

Sono definiti come 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 dei nuovi elementi ed impianti" (art.13, 3° comma, lettera d) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).

Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o convenzionata assoggettata ai contributi di cui all'art.3 della legge 10/77, con eccezione per quelli elencati all'art.9 della medesima Legge.

Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui alla precedente definizione ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

- RE1: ristrutturazione edilizia senza aumenti di superfici o di volumi;
- RE2: ristrutturazione edilizia con modificazioni di superfici e recupero di volumi.

Per la ristrutturazione edilizia RE1 l'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:

- A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione egli elementi di pregio;
- B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento delle superfici utili, la modificazioni delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture; è consentita la realizzazione di soppalchi di Sul limitata al 40% della Sul dei locali nei quali vengono realizzati e purchè l'ambiente sottostante al soppalco presenti altezza minima non inferiore a 2,40 m. e altezza minima non inferiore a 1,80 m.
- C - per le aperture perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti; sono consentite comunque la realizzazione, l'eliminazione o la modificazione di aperture, nonché modificazioni dei tamponamenti esterni, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- D - per i tramezzi e le aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze distributive e d'uso, modificazioni dell'assetto

planimetrico nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;

- E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici relativi devono essere preferibilmente realizzati all'interno degli edifici, qualora fosse necessario realizzarli all'esterno, non dovranno comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio e non dovranno interessare il fronte principale dell'edificio.

Per quanto concerne gli edifici nei quali è ammessa la presenza di attività produttive, commerciali, terziarie e ricettive, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino l'aumento delle superfici utili di calpestio se non all'interno degli involucri volumetrici preesistenti; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata alla specifica attività.

Per la ristrutturazione edilizia RE2 l'elenco analitico delle opere ammesse, riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici è il seguente:

- A - per le finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- B - per gli elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe e tetto): consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale; è consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti, anche nel caso che ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. In tali casi o per mutate esigenze di distribuzione e d'uso o al fine di conservare l'impianto originario o ancora per migliorare le

condizioni igienico-sanitarie e di decoro sono consentiti aumenti della Sul e della Sc nella misura massima del 20% rispetto a quelle esistenti. E' consentita la realizzazione di soppalchi di Sul limitata al 40% della Sul dei locali nei quali vengono realizzati e purchè l'ambiente sottostante al soppalco presenti altezza minima non inferiore a 2,40 m. e altezza minima non inferiore a 1,80 m.

- C - per le murature perimetrali i tamponamenti e le aperture esterne: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti sono consentite comunque la realizzazione, l'eliminazione o la modificazione di aperture, nonché modificazioni dei tamponamenti esterni, nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti;
- D - per i tramezzi e le aperture interne: sono ammesse per mutate esigenze distributive e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
- E - per le finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi): rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- F - per gli impianti e gli apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
- G - per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici (impianto elettrico, di riscaldamento e condizionamento, del gas, del telefono, della televisione, idrico, di scarico, di sollevamento, antincendio, anti intrusione; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi): installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici relativi devono essere preferibilmente realizzati all'interno degli edifici; qualora fosse necessario realizzarli all'esterno non dovranno comunque comportare aumento delle superfici utili di calpestio e non dovranno interessare il fronte principale dell'edificio.

Per quanto concerne gli edifici nei quali è ammessa la presenza di attività produttive, commerciali, terziarie e ricettive, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino l'aumento delle superfici utili di calpestio se non all'interno degli involucri volumetrici preesistenti; i volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata alla specifica attività.

Ampliamenti e sovralti (AS) - Completamenti volumetrici di cortina e di corpi di fabbrica (CP)

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare le superfici esistenti mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati; tale tipo di opere avviene sempre in presenza e a compendio di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo RE2.

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in verticale del fabbricato e sono puntualmente individuati nella Tav.4P - sezione b).

Gli interventi di ampliamento e sopraelevazione (AS) sono ammessi in combinazione con gli altri interventi edilizi purchè non comportino l'aumento del numero esistente dei piani fuori terra e si sia già in presenza di un piano di sottotetto agibile anche se non abitabile; il piano così ricavato dovrà presentare l'intradosso della copertura inclinata a vista e rispettare l'imposta minima della medesima di m. 1,80 e massima di m. 2,40.

Gli interventi di completamento edilizio (CP) ammessi sono graficamente individuati nella Tav.4P - sezione b) e consistono nel completamento di piccoli segmenti di cortine configurate, ma prive, sul loro fronte interno e secondario, di caratteri da salvaguardare. La forma planimetrica definisce le possibilità di ampliamento in superficie mentre in altezza il limite massimo raggiungibile, in misura assoluta e numero di piani, è dato dalle caratteristiche metriche dell'edificio contiguo a quello oggetto di intervento o, nel caso in cui l'edificio sia contiguo a due edifici (tassello di cortina), a quello appartenente alla medesima proprietà, mentre se ambedue appartenenti alla medesima proprietà o, al contrario, se appartenenti a proprietà diversa, a quello più basso tra i due.

Il recupero strutturale e funzionale dei casseri è costituito dall'insieme degli interventi edilizi attuabili con singola concessione necessari a trasformare gli esistenti casseri e portici in edifici chiusi da destinare alle funzioni ammesse nelle specifiche aree di appartenenza.

Detti interventi sono quindi tutti quelli di ristrutturazione (RE2) e di ampliamenti (AS) utili a dotare l'involucro murario originario, ancorché costituito dai soli pilastri portanti e dalla copertura, ma adeguato alle misure metriche utili a ricavare locali abitabili, di orizzontamenti, tramezzature interne, tamponamenti esterni, coperture, impianti igienici e tecnologici e finiture atti a costituire un corpo di fabbrica adeguato a soddisfare le esigenze delle destinazioni d'uso ammesse.

L'eventuale aumento della quota di imposta e di colmo della copertura sarà ammesso nei limiti imposti dalla situazione preesistente e cioè:

- nel caso in cui la struttura preesistente presenti più piani, tutti i livelli esistenti possono essere adeguati al fine di ottenere altezze interne minime e medie abitabili;
- nel caso in cui la struttura non presenti preesistenti orizzontamenti interni, i medesimi possono eventualmente venire realizzati purché l'altezza del fabbricato esistente, misurata dal piano campagna alla quota di imposta della copertura, non risulti inferiore a m 4,50.

Sono fatte salve tutte le prescrizioni di legge vigenti in materia di distanze tra pareti finestrate, di scarichi e di vedute, nonché le eventuali esistenti servitù attive e passive.

Risanamento di casseri e corpi bassi (CB)

E' l'insieme degli interventi di ristrutturazione di tipo RE1 necessari a recuperare funzionalmente alle destinazioni d'uso già in atto (box, magazzini, depositi domestici) o igienicamente e funzionalmente alle altre destinazioni d'uso ammesse per le specifiche aree di appartenenza, residenza compresa.

Nel caso in cui il recupero abbia come fine la ridestinazione della struttura a usi residenziali, il medesimo potrà comportare l'innalzamento della quota di imposta e di colmo della copertura fino al raggiungimento delle altezze interne minime e media abitabili; nel caso la struttura preesistente comporti la presenza di più piani, il recupero dovrà essere limitato all'ottenimento di un solo piano abitabile mediante demolizione delle parti in eccedenza o il ricavo di un piano terra da destinare ad usi annessi alla residenza di altezza interna netta non superiore a m 2,40.

Gli interventi in oggetto sono attuabili a mezzo di **Permesso di Costruire**

Articolo 15 Demolizione senza ricostruzione (DS)

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

Per tali interventi è richiesta la semplice dichiarazione di inizio attività edilizia (D.I.A.).

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

Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edificio nonché manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione (v. precedenti art. 10 e 11).

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

Demolizione con ricostruzione (DR) (sostituzione edilizia)

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione vincolata al mantenimento del volume e della disposizione planimetrica ("impronta" sul lotto) preesistenti. In tali interventi é richiesto il **Permesso di Costruire** nei casi in cui sia richiesta la modificazione degli allineamenti esistenti ai sensi del successivo 4° comma.

Gli indici ed i parametri edilizi per la ricostruzione sono quindi:

If = quello risultante dal rapporto tra Sf e V preesistenti calcolato al lordo di eventuali casseri e strutture annesse alla residenza con la possibilità di procedere ad aumento del volume esistente solo nei casi ove sia possibile il recupero abitativo del piano sottotetto esistente, agibile, ma non dotato dei requisiti di abitabilità;

Rc = quello risultante dal rapporto tra Sf e Sc preesistenti calcolato al lordo di eventuali casseri e strutture annesse alla residenza;

Dc, Ds, Df = quella desumibile dalla disposizione dei corpi di fabbrica e dagli allineamenti preesistenti;

Np = quelli preesistenti compreso l'eventuale piano di sottotetto già agibile;

H = quella risultante dalla necessità di adeguare le altezze interne ai vigenti requisiti di abitabilità tenendo presente che comunque l'ultimo piano abitabile dovrà obbligatoriamente presentare all'interno l'intradosso della copertura a vista e l'imposta minima di m 1,80, in modo da garantire da un lato il rispetto del requisito minimo di altezza media interna abitabile richiesto dalle leggi in materia (ml. 2,70), dall'altro di contenere l'altezza massima dell'edificio in gronda.

Contenute modifiche degli allineamenti su strada potranno essere richiesti dal Sindaco, sentita la C.E., nel caso in cui a seguito di dette modifiche, contenute comunque dimensionalmente, sia evidente il conseguente vantaggio per la circolazione.

Articolo 17

Demolizione con possibilità di recupero del volume (DV)

Si tratta di interventi di demolizione di piccoli edifici adibiti a funzioni complementari alla destinazione residenziale il cui volume può essere recuperato in accorpamento a fabbricati esistenti della medesima proprietà al fine di soddisfare ulteriormente, rispetto ad eventuali già possibili interventi di adeguamento igienico-funzionale, le esigenze esistenti in tale senso.

Gli interventi in oggetto sono attuabili con **Permesso di Costruire**

Sui fabbricati in oggetto, fino all'eventuale esecuzione del presente tipo di interventi, gli aventi titolo potranno attuare operazioni di manutenzione ordinaria.

Articolo 18**Nuovo impianto (NI) - Completamento (CL)**

Il nuovo impianto è costituito dagli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate (nuovo impianto: lettera g, comma 3°, art.13 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.); il completamento è invece costituito da quegli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate (completamento: lettera f, comma 3°, art.13 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).

In tali interventi le modalità di attuazione (mediante concessione con o senza S.U.E.) sono quelle dettate per le rispettive aree.

Articolo 19

Ristrutturazione urbanistica (RU)

Sono così definiti 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" (lettera e, comma 3°, art.13 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica vengono realizzati unicamente a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi formati ed approvati ai sensi dell'art.40 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

TITOLO III° NORME DI ATTUAZIONE PER LE AREE O ZONE A DESTINAZIONE D'USO PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.

Articolo 20 **Caratteristiche edilizie per gli interventi nelle aree di ristrutturazione**

In tutti gli interventi ammessi nelle aree di ristrutturazione sia del Nucleo Principale che dei Nuclei Secondari, dovranno essere osservate le seguenti prescrizioni relative all'impiego dei materiali e alle tinteggiature:

- sono ammesse zoccolature in pietra naturale spacco cava, piano sega o bocciardata (serizzo, beola, altro materiale lapideo simile) per un'altezza massima a ml 1,00 dalla linea di spiccato;
- non sono ammessi rivestimenti di sorta per le pareti perimetrali;
- le tinteggiature esterne dovranno essere scelte nella gamma delle tinte terrose proprie della tradizione locale;
- i manti di copertura dovranno essere in laterizi di tipo curvo (coppi o tegole alla portoghese);
- soglie, davanzali e piani di ballatoi dovranno essere in materiale lapideo (serizzo, beola o materiale dall'effetto simile);
- le spallette di porte e finestre dovranno essere rifinite ad intonaco o in pietra non levigata con esclusione delle riquadrature in marmo;
- gli infissi dovranno possibilmente essere in legno naturale o verniciato con tinte della tradizione locale, saranno ammessi infissi in alluminio purché nelle tinte della tradizione locale;
- le imposte di chiusura di porte e finestre dovranno essere del tipo ad antoni pieni o a persiana in legno e nelle tinte della tradizione locale;
- nella conservazione dei ballatoi di facciata e dei collegamenti verticali originari dovranno essere ripristinati parapetti in legno e ringhiere in ferro con esclusione di parapetti pieni in muratura o di pannelli prefabbricati o di materiale vetroso.

Aree di ristrutturazione - Individuazione delle aree ai sensi dell'art.24, L.R. 56/77 e s.m. ed i. - Edifici ed aree soggetti a restauro dei monumenti e a recupero ambientale - Emergenze artistico-ambientali ed edilizio-architettoniche

Sono le aree edificate che si identificano, con il nucleo abitato di antica formazione. Dette aree sono interessate dalla presenza di edifici singoli, agglomerati edilizi e relative aree di pertinenza, che presentano qualche valore architettonico o, più semplicemente, ambientale-documentario.

a) Destinazioni d'uso

E' ammessa la destinazione residenziale con annessi servizi quali volumi tecnici e ricoveri auto (box), per tutti i volumi esistenti.

Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza purché non siano nocive o moleste.

Fanno eccezione le stalle e gli essiccatoi esistenti appartenenti ad aziende agricole in attività alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C., per i quali è ammessa la presenza fino alla cessazione dell'attività in atto intervenuta per le cause di cui al 10° comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; indipendentemente dalle categorie di intervento indicate nella tav.4P per gli edifici sede delle dette funzioni, fino alla data dell'eventuale cessazione dell'attività in atto, sui medesimi sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

E' ammessa altresì, limitatamente ai piani terreni e rialzati degli edifici, la destinazione di volumi e locali ad usi compatibili con la residenza quali: magazzini e depositi, attività artigianali non moleste e/o nocive.

E' altresì ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, a servizi pubblici e attrezzature comuni, a sedi per l'esercizio di arti e professioni, ad attività commerciali di vendita al dettaglio, del credito, direzionali in genere, nonché a locali pubblici, locande, ristoranti ed alberghi, indipendentemente dal piano ai quale siano previste.

Il piano interrato e seminterrato delle costruzioni può avere destinazione accessoria alle attività suddette sempre che dette destinazioni non comportino la presenza continuativa di persone

b) Indici e prescrizioni tipologiche - Interventi edilizi ammessi

Nella realizzazione degli interventi edilizi ammessi in base alle prescrizioni cartografiche della Tav. 4P e normative del presente articolo (MO, MS, RC, RE, AS, R"C", CB, DS, DV, DR, CP.), volumi, altezze in gronda, rapporti di copertura, distanze da strade e tra fabbricati non dovranno variare rispetto allo stato di fatto, fatti salvi i casi di cui ai successivi commi.

Sono comunque ammesse le riduzioni dei volumi esistenti per migliorare le condizioni igieniche e statiche delle costruzioni e aumenti di volume, di Sul e di Sc allo scopo di permettere di migliorare le condizioni igieniche, funzionali

ed in genere di abitabilità delle abitazioni, nonché di realizzare volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito installazione di impianti tecnologici necessari per le moderne esigenze delle abitazioni così come specificato ai successivi commi e agli articoli dall'8 al 19 delle presenti norme.

Negli interventi di recupero dei volumi inutilizzati e di recupero funzionale e strutturale dei "casseri" (R"C") e corpi bassi (CB) agli usi ammessi al punto a) del presente articolo, è consentito l'abbassamento della quota di colmo del tetto fino all'allineamento con quella degli edifici contigui tipologicamente omogenei e non alterati da interventi recenti.

Negli edifici individuati nella Tav. 4P - sezione b) è consentito l'innalzamento della quota di imposta della copertura così come normato al 3° comma dell'art.12 delle presenti N. di A..

Sulla tav. 4P - sezione b), sono indicati ampliamenti planimetrici degli edifici, definiti da apposito segno grafico che determina il profilo regolatore dei volumi (CP). Detti ampliamenti consistono nel completamento di piccoli segmenti di cortina e nella proposta di aumento della profondità dei corpi di fabbrica costituenti alcune cortine configurate, ma prive, sul loro fronte interno e secondario, di caratteri da salvaguardare. La forma planimetrica definisce le possibilità di ampliamento in superficie mentre in altezza il limite massimo raggiungibile, in misura assoluta e numero di piani, è dato dalle caratteristiche metriche dell'edificio contiguo a quello oggetto di intervento o, nel caso in cui l'edificio sia contiguo a due edifici (tassello di cortina), a quello appartenente alla medesima proprietà. mentre se ambedue appartenenti alla medesima proprietà o, al contrario, se appartenenti a proprietà diversa, a quello più basso tra i due.

Nell'attuazione di qualsiasi degli interventi ammessi dovranno essere fatte salve tutte le prescrizioni di Codice Civile in materia di accessi, passaggi, distanze, vedute, scarichi, stillicidio di acque meteoriche e più in generale qualsiasi diritto di terzi, nonché la distanza minima di 10,00 m. tra pareti finestrate.

c) Modalità d'attuazione

D.i.a. per gli interventi di manutenzione (MO, MS), risanamento (RC2), demolizione senza ricostruzione (DS); singola concessione per interventi di restauro e risanamento comportanti cambio di destinazione d'uso, singola concessione per interventi di ristrutturazione edilizia (RE), sostituzione edilizia (DR), demolizione con recupero volumetrico (DV), recupero (R"C") e risanamento (CB) di casseri.

Gli interventi di restauro conservativo (RC1) sono soggetti ad autorizzazione o concessione subordinate al nulla osta della competente Soprintendenza ai Monumenti; gli atti procedurali per tutti gli altri interventi ammessi sono subordinati al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali ex art.91bis, L.R. 56/77 e s.m. ed i. se ricadenti nelle Aree individuate ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. di cui alla successiva lettera d).

Gli interventi in oggetto sono attuabili con Permesso di Costruire.

d) Prescrizioni particolari

La D.i.a. o la richiesta di autorizzazione o concessione per gli interventi di recupero dovrà essere accompagnata da adeguata ed esauriente documentazione dello stato di fatto dell'edificio o alloggio interessato dall'intervento.

Le concessioni relative a nuove attività commerciali o per ampliamento di punti di vendita già esistenti o ancora per il ripristino di punti esistenti ed inutilizzati, sono concesse fino ad una Sul complessiva di mq 100 (al lordo dell'esistente e compresi i locali di deposito).

Le strutture agricole ancora esistenti nelle aree a cui al presente articolo e nelle quali l'attività viene ancora esercitata, saranno tollerate fino alla cessazione dell'attività da parte degli attuali conduttori e su di esse saranno ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Al fine dell'applicazione della norma per "attuali conduttori" si intendono quelli che fisicamente e giuridicamente lo erano alla data di adozione preliminare del "P.R.G.C. '97".

Gli interventi di recupero delle volumetrie rappresentate dai corpi soggetti a demolizione (DV) e quelli di aumento per completamento di cortina (CP) o per adeguamenti igienico-funzionali (RE2), non sono cumulabili per tanto gli interessati dovranno valutare prioritariamente quale sia l'intervento più vantaggioso ricordando che se sarà stata sfruttata la possibilità di ampliamento, non potranno essere in un secondo tempo recuperate le volumetrie abbattibili presenti nell'ambito della proprietà, se non per la parte volumetricamente eccedente l'aumento di cui si sia usufruito.

All'interno delle aree regolamentate dal presente articolo sono specificatamente individuate le aree definite ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. caratterizzate dalla presenza di aree ed edifici di interesse architettonico, storico-ambientale o documentario. Nelle dette aree, gli interventi edilizi ammessi e le modificazioni dei luoghi in genere sono soggetti alle prescrizioni procedurali contemplate dall'art.24 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

Per gli edifici sui quali sono presenti emergenze artistico-ambientali ed edilizio-architettoniche quali: affreschi, cartigli, iscrizioni, graffiti, terrecotte, decorazioni murarie in genere, cancelli e cancellate in ferro battuto, portali ed archi in pietra o mattone, anche se non individuati cartograficamente, sono sempre ammessi gli interventi edilizi previsti dalle specifiche norme delle diverse classificazioni urbanistiche nelle quali ricadono purchè siano garantiti la conservazione ed il restauro delle dette emergenze che andranno convenientemente documentate con fotografie e rilievi in sede di richiesta di autorizzazione e/o concessione e comunque preventivamente a qualsivoglia altro processo di intervento ammesso (D.i.a.).

Aree di ristrutturazione dei nuclei secondari

Sono le aree edificate che si identificano con gli agglomerati sparsi di costruzioni di origini anche diverse, ma caratterizzati da notevole grado di sottoutilizzo e dalla compresenza di insediamenti residenziali con attività agricole in esaurimento o dalla completa assenza di queste ultime.

a) Destinazioni d'uso

E' ammessa la destinazione residenziale con annessi servizi quali volumi tecnici e ricoveri auto (box), per tutti i volumi esistenti.

Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza purchè non siano nocive o moleste.

Limitatamente ai piani terra e rialzati degli edifici è espressamente prevista la destinazione alle seguenti attività: magazzini, depositi e rimesse al servizio dell'agricoltura, attività di trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli purché non nocive e/o moleste, attività artigianali non nocive e/o moleste direttamente legate alla lavorazione dei prodotti agricoli.

Per le stalle e gli essiccatoi esistenti appartenenti ad aziende agricole in attività alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C., è confermata la presenza fino alla cessazione dell'attività in atto intervenuta per le cause di cui al 10° comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.; indipendentemente dalle categorie di intervento indicate nella tav.4P per gli edifici sede delle dette funzioni, fino alla data dell'eventuale cessazione dell'attività in atto, sui medesimi sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria o straordinaria.

Sono altresì ammesse attività culturali e ricreative, servizi pubblici ed attrezzature di interesse comune, sedi per l'esercizio di arti e professioni, locali pubblici e ristoranti indipendentemente dal piano al quale siano previste previa stipula di apposita convenzioni che definiscono oneri cautele ed attrezzature di uso pubblico da porre in essere

E' pure ammessa la destinazione di volumi esistenti e di volumi recuperabili per impianti ed abitazioni destinate all'agriturismo.

Il piano interrato o seminterrato delle costruzioni può avere destinazione accessoria alle attività suddette sempre che dette destinazioni non comportino la presenza continuativa di persone.

b) Interventi edilizi, indici e prescrizioni tipologiche

Oltre alla realizzazione degli interventi edilizi di cui al 2° e 3° comma della lettera b) del precedente art.22, sono pure ammessi, limitatamente agli edifici a destinazione residenziale in atto, interventi di ampliamento e sovrizzo (AS) nella misura di 30 mq di Sul, per ogni unità immobiliare residenziale esistente.

Tutti gli interventi che comportino aumento del volume o della

Sul, saranno ammessi nel rispetto dei seguenti indici:

Rc = 60% della Sf;

H = 10,00 ml;

Dc = quella esistente per i sovralti; 5,00 ml per gli ampliamenti;

Df = 10,00 ml;

Ds = quella esistente per i sovralti, quelle prescritte dal successivo art.43 per gli ampliamenti; nel caso di preesistente cortina continua, questa potrà essere mantenuta e completata;

Np = 3 (tre).

c) Modalità d'attuazione

D.i.a. per interventi di manutenzione (MO, MS) e risanamento (RC2), singola concessione per tutti gli altri interventi ammessi; ogni qualvolta l'A.C. lo riterrà opportuno, la concessione sarà del tipo convenzionata ex 5° comma, art.49, L.R. 56/77 e s.m. ed i..

d) Prescrizioni particolari.

Gli interventi di recupero delle volumetrie rappresentate dai casseri e quelli di aumento, una tantum, della Sul per ogni unità residenziale, non sono cumulabili pertanto gli interessati dovranno valutare prioritariamente quale sia l'intervento più vantaggioso ricordando che se sarà stata sfruttata la possibilità di ampliamento, non potranno essere in un secondo tempo recuperati gli eventuali casseri presenti nell'ambito della proprietà, se non per la parte volumetricamente eccedente l'aumento di cui si sia usufruito.

Nel caso in cui si configurassero situazioni di uso dell'insediamento appartenente alla presente classificazione urbanistica nelle quali si venga a determinare l'assenza di destinazioni residenziali (civili) ed il riaffermarsi delle attività agricole esistenti o l'insediarsi di nuove, gli indici e le prescrizioni che regolano l'edificabilità sia di strutture specifiche sia di residenze rurali sono quelle vigenti per gli insediamenti agricoli di cui all'art.32 delle presenti N. di A..

Aree a capacita' insediativa invariata

Sono le aree caratterizzate da edificazione esistente generalmente di recente costruzione per, le quali non si prevede, anche se non la si esclude, la necessita di interventi edilizi in profondita.

a) Destinazioni d'uso

Residenziale, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto (box), attrezzature sportive d'uso privato. Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza purché non siano nocive o moleste.

E' ammesso, limitatamente ai piani terra e rialzati, l'insediamento di destinazioni compatibili con la residenza quali: magazzini, depositi ed attività artigianali non nocive e/o moleste.

E' pure ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, esercizio di arti e professioni, attività commerciali di vendita di dettaglio, del credito, direzionali in genere, nonché di locali pubblici e ristoranti, indipendentemente dal piano al quale siano previste.

b) Modalità d'attuazione

Singola autorizzazione o concessione ai sensi delle leggi vigenti in materia.

c) Indici di edificabilità ed interventi ammessi

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi:

- 1) allacciamento ai pubblici servizi;
- 2) sistemazioni del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- 3) ordinarie e straordinaria manutenzione;
- 4) modifiche interne finalizzate al frazionamento o all'accorpamento di unità immobiliari esistenti o al cambio di destinazione nel rispetto di quanto previsto alla lettera a);
- 5) realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito delle installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni (centrali termiche, di condizionamento, cabine ascensore, ecc.);
- 6) ampliamenti e sopraelevazioni "una-tantum" di edifici esistenti che comportino un aumento massimo della Sul residenziale pari a 30 mq per alloggio esistente;
- 7) ampliamenti e sovralti "una-tantum" di edifici esistenti unifamiliari, per un massimo di Sul residenziale pari a quella già esistente e comunque non superiore alla massima superficie utile ammessa per alloggi in edilizia agevolata (95 mq di Sn); l'intervento deve obbligatoriamente essere previsto al fine di creare una nuova unità immobiliare ben distinta e necessaria a soddisfare esigenze createsi per lo sdoppiamento del nucleo

familiare originario;

- 8) parziali e limitate demolizioni ed eventuali successive ricostruzioni nei limiti del volume demolito;
- 9) integrale recupero alle destinazioni contemplate alla lettera a) e con le specifiche prescrizioni di cui alla successiva lettera d), dei volumi inutilizzati e dei "casseri" ancora presenti;
- 10) recupero dei volumi con altezza netta interna conforme ai requisiti di abitabilità (altezza minima media ml. 2,70) esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del P.R.G.C. '97 (D.C. n. 7 del 27.6.1997) e comunque con le specifiche prescrizioni di cui alla successiva lettera d);
- 11) edificazione di ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, locali di servizio, tettoie e porticati, con l'altezza massima inderogabile di ml 2,50 all'estradosso della copertura sul confine e comunque con altezza media interna non superiore a m 2,50.
Detti corpi bassi sono ammessi nella misura massima, al lordo delle analoghe strutture esistenti, di 30 mq di Sul per ogni unità immobiliare esistente;
- 12) costruzione di impianti sportivi all'aperto per uso privato, nonché di relativi servizi e spogliatoio, al servizio delle abitazioni esistenti per un massimo comunque di 15 mq di Sul;
- 13) nel caso in cui vengano confermate destinazioni d'uso compatibili con quella residenziale già esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. '97 (D.C. n. 7 del 27.6.1997) come definite al 2° comma della precedente lettera a) Destinazione d'uso, le Sul relative a detta attività potrà essere aumentata per un massimo del 50% rispetto a quella esistente purché tale ampliamento avvenga al solo piano terra o rialzato e comunque nel rispetto dei parametri dei cui al successivo comma.

Premesso che ogni qualvolta si preveda, ai sensi dei precedenti punti, l'edificazione di volumi aggiuntivi e/o la modificazione della superfici coperte esistenti, i diversi tipi di intervento non si intendono mai cumulabili, dovranno comunque essere fatti salvi i seguenti indici generali:

H = 10,00 ml;

Rc = 40% esteso all'intero lotto di pertinenza così come individuato nelle tavole di Piano e calcolato al lordo delle superfici coperte esistenti;

Dc = ml 5,00; è ammessa l'edificazione in aderenza, sul confine, nel caso di pareti cieche esistenti;
E' pure ammessa l'edificazione a confine, purché convenzionata con il coerente;

Ds = ml 5,00; ove non diversamente prescritto dall'individuazione di fasce di rispetto o arretramenti edilizi. Nel caso di edificazione a completamento di cortine in aderenza ad edifici esistenti posti a distanza dalle strade inferiori a ml 5,00 è ammessa una distanza dalle strade uguale a quella dell'edificio esistente

purché la sede stradale non sia di sezione inferiore a ml 5,00, in quest'ultimo caso dovrà essere rispettata una distanza minima dalla mezzeria stradale di ml 2,50;

Df = ml 10,00;

Np = 3 (tre).

d) Prescrizioni in particolari

Anche in assenza di convenzioni con il coerede, è in ogni caso ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati, box, tettoie e porticati che non superino l'altezza di ml 2,50 all'estradosso della copertura, sul confine, ma con la possibilità della copertura a falda purché la pendenza della stessa non superi il 35%.

Gli accessi alle autorimesse (box) dovranno prospettare su spazi interni oppure osservare un distacco dal ciglio di strada pubbliche di almeno 5,00 ml.

Per gli edifici esistenti posti a meno di ml 5,00 dai confini, è consentito il sovrizzo di un piano, all'interno del perimetro del fabbricato esistente e nel rispetto degli indici prescritti, purché la distanza tra parete del sovrizzo e parete dell'edificio antistante, delle quali anche una soltanto finestrata, non sia inferiore a ml 10,00, e purché l'altezza dell'edificio, comprensiva del sovrizzo, non risulti superiore a ml 10,00.

Le aree libere di pertinenza degli edifici soggetti ad interventi ammessi, dovranno essere convenientemente sistemate a prato e/o a giardino o comunque a superficie permeabile per almeno il 35% della Sf; su di essa è vietata la formazione a depositi o accumuli anche temporanei di materiali.

In genere gli interventi concessi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari, topografiche e normative previste negli elaborati di piano nonché le seguenti norme:

- sistemazione delle aree libere:
contestualmente con gli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere, nelle aree di pertinenza dell'intervento, alla sistemazione delle aree verdi e delle pavimentazioni esistenti ad alla realizzazione di nuove nelle eventuali aree rimanenti;
- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente o con le destinazioni d'uso ammesse.

Le possibilità edificatorie di cui ai punti 6) e 7) della precedente lettera c) non sono tra di loro cumulabili inoltre, nei casi in cui si verifichi coincidenza tra le dette possibilità edificatorie e le presenze di volumi recuperabili di cui ai punti 9) e 10) della medesima lettera, il recupero di detti volumi s'intende, se quantitativamente superiore, esaustivo di tutte le altre possibilità edificatorie.

In tutte le applicazioni delle generali indicazioni di zona devono comunque sempre essere fatte salve le prescrizioni in materia di distanze, vedute, scarichi e stillicidio delle acque meteoriche contemplate dal Codice Civile, nonché la distanza minima di 10,00 m. tra pareti finestrate.

Aree residenziali di completamento

Sono i lotti interclusi e di frangia, in aree completamente urbanizzate, di dimensioni decisamente contenute, individuate per il soddisfacimento di esigenze specifiche residenziali di tipo familiare.

a) Destinazioni d'uso

Di norma residenziali, con annessi servizi quali: volumi tecnici, ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, tettoie ecc.... E' altresì ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune.

Attività commerciali di vendita al dettaglio, del credito, direzionali in genere, locali pubblici e ristoranti, magazzini e depositi, nonché attività artigianali di servizio non moleste e/o nocive, limitatamente ai piani terra e rialzati, esercizi di arti e professioni a qualsiasi piano, sono ammessi per una dimensione della Sul non superiore a quella residenziale realizzata

Il piano interrato o seminterrato degli edifici può avere destinazione accessoria alle attività suddette sempre che non richiedano la presenza continuativa di persone.

La superficie destinata agli usi ammessi è da conteggiare nel calcolo degli spazi rispetto ai quali individuare parcheggi a norma della lettera d) del presente articolo.

b) Indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche

If = 0,70 mc/mq;

H = 7,00 ml;

Rc = 35% della Sf;

Ds = 5,00 ml ove non diversamente prescritto dall'individuazione di fasce di rispetto o di arretramenti edilizi;

Df = 10,00 ml;

Dc = 5,00 ml; nuove costruzioni a confine sono ammesse previa convenzione tra i confinanti, è comunque ammessa, indipendentemente da convenzione, la costruzione di nuovi edifici in aderenza a pareti cieche preesistenti a confine.

Fatte salve le prescrizioni di Codice Civile in materia di distanze, vedute, scarichi e stillicidio di acque meteoriche, è comunque ammessa la costruzione a confine di autorimesse, tettoie, ripostigli, ecc..., con altezza massima sul confine di ml 2,50 all'estradosso della copertura, ma con la possibilità della copertura a falda, purché la pendenza della stessa non superi il 35%;

Np = 2 (due).

c) Interventi ammessi e modalità di attuazione

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di completamento (lettera f), 3° comma, art 13, L.R. 56/77 e s.m. ed i.) e la loro

realizzazione sarà subordinata al rilascio di singola concessione.

d) Prescrizioni particolari

Negli interventi ammessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi e spazi di manovra in misura non inferiore a un mq per ogni 10 mc. di costruzione.

La presenza di destinazioni compatibili con quella residenziale che abbiano carattere di uso pubblico o comunque collettivo comporterà l'obbligatorietà di reperire e produrre aree aggiuntive da destinare a parcheggi d'uso pubblico, pertanto direttamente a contatto con la pubblica viabilità, nella misura di:

- 2/3 della Sul ad uso ricettivo (ristoranti, locali pubblici, ecc...);
- 4/5 della Sul per attività commerciali e/o direzionali;
- 1/3 della Sul per attività artigianali;
- 1/10 della Sul ad uso pubblico o di interesse pubblico.

Non meno del 35% della Sf dovrà possibilmente essere attrezzato a prato e/o giardino e comunque con superficie a fondo permeabile.

Aree residenziali di nuovo impianto soggette a S.U.E.

Sono un insieme di lotti individuato al fine di garantire il futuro sviluppo insediativo del Comune.

a) Destinazioni d'uso

Di norma residenziali, con annessi servizi quali: volumi tecnici, ricoveri auto (box), depositi per attrezzi, tettoie ecc...

E' ammessa la nuova costruzione di locali destinati ad usi compatibili con la residenza quali: magazzini e deposito, attività artigianali non moleste e/o nocive.

E' altresì ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune.

Esercizi di arti e professioni, attività commerciali di vendita al dettaglio, del credito, direzionali in genere nonché locali pubblici e ristoranti sono ammessi per una dimensione della Sul non superiore a quella residenziale realizzata.

Il piano interrato o seminterrato degli edifici può avere destinazione accessoria alle attività suddette sempre che queste non richiedano la presenza continuativa di persone.

b) Indici di fabbricabilità e prescrizioni tipologiche

It = 0,60 mc/mq da calcolarsi anche sulla porzione di aree destinata a parcheggio o a verde d'uso pubblico;

H = 7,00 ml;

Rc = 35% della Sf;

Ds, Df da definirsi in sede di redazione della S.U.E., ma comunque non inferiore a 10,00 m;

Dc = 5,00 ml;

Np = 2 (due).

c) Interventi ammessi e modalità di attuazione

Gli interventi edilizi ammessi sono quelli di nuovo impianto (lettera g), 3° comma, art 13, L.R. 56/77 e s.m. ed i.) e la loro realizzazione sarà subordinata alla formazione ed approvazione di strumentazione urbanistica esecutiva (S.U.E.) estesa all'intera area individuata sulle tavole di Piano, il cui tipo e la cui natura saranno definiti con apposita delibera dall'A.C. al momento del concretarsi della realizzazione.

L'attuazione della S.U.E. potrà comunque avvenire per fasi scaglionate nel tempo e precisamente: la prima fase dovrà costituire continuità territoriale e interessare almeno il 40% della superficie dell'intera area individuata dal Piano, mentre le fasi di completamento delle aree residue, sempre comunque costituenti unità territoriali continue, potranno trovare attuazione solo nel momento in cui l'infrastrutturazione dell'area interessata dalla prima fase sia stata completata e la realizzazione delle previsioni strutturali sia stata concretamente e completamente avviata.

Nell'ambito del S.U.E. dovranno essere reperite aree per il verde ed i parcheggi pubblici o di uso pubblico nella misura di 15 mq/ab-vani.

d) Prescrizioni particolari

Negli interventi ammessi devono essere riservati appositi spazi per parcheggi e spazi di manovra in misura non inferiore a un mq. per ogni 10 mc di costruzione.

La presenza di destinazioni compatibili con quella residenziale che abbiano carattere di uso pubblico o comunque collettivo comporterà l'obbligatorietà di reperire e produrre aree aggiuntive da destinare a parcheggi d'uso pubblico, pertanto direttamente a contatto con la pubblica viabilità, nella misura di:

- 2/3 della Sul ad uso ricettivo (ristoranti, locali pubblici, ecc...);
- 4/5 della Sul per attività commerciali e/o direzionali;
- 1/3 della Sul per attività artigianali;
- 1/10 della Sul ad uso pubblico o di interesse pubblico.

Non meno del 35% della Sf dovrà possibilmente essere attrezzato a prato e/o giardino e comunque con superficie a fondo permeabile.

Articolo 27 Aree a verde privato e a orti

Sono le aree ricadenti all'interno di delimitazioni di proprietà già in essere o interposte, nel progetto di Piano, in genere tra aree divenute edificabili e infrastrutture viarie, condotte o da condurre a giardini, orto, prato.

a) Destinazioni d'uso

Giardino, piantumazioni d'alto fusto, prato, mantenimento degli orti esistenti; sono ammesse le opere di recinzione e di accesso come prescritto per le aree alle quali sono accorpati.

b) Prescrizioni particolari

Le esistenti alberature ad alto fusto dovranno essere in ogni modo salvaguardate e potenziate; le nuove piantumazioni dovranno rispettare le norme di distanza dai confini prescritte in merito dal Codice Civile.

TITOLO IV° - NORME DI ATTUAZIONE PER LE AREE A DESTINAZIONE D'USO ARTIGIANALE INDUSTRIALE DIREZIONALE E/O COMMERCIALE, RICETTIVA ED AGRICOLA.

Articolo 28 Aree per insediamenti artigianali esistenti e confermate

Sono le aree interessate dalla presenza di attività artigianali esistenti non nocive e/o moleste per le quali si conferma localizzazione.

a) Destinazioni d'uso

Di norma attività produttive artigianali, laboratori, depositi, uffici e punti vendita collegati con l'attività produttiva, uffici tecnici studi e laboratori professionali e paraprofessionali, residenza del titolare e/o custode dell'attività, attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

b) Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

E' consentito in ogni caso per le destinazioni d'uso ammessa il recupero degli edifici esistenti. Nuove costruzioni ed ampliamenti sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

$R_c = 50\%$ della S_f ;

$U_f = 0,7$ mq/mq;

$H = ml$ 10,00 per nuove costruzioni;

$D_c = ml$ 5,00 in caso di convenzionamento tra coerenti è ammessa l'edificazione a confine, ma limitatamente agli edifici dalla medesima destinazione; con le medesime limitazioni, anche senza convenzione, è ammessa l'edificazione in aderenza di pareti cieche preesistenti a confine;

$D_s = ml$ 5,00 per nuove costruzioni ed ampliamenti.;

$D_f = 10,00$ ml;

$N_p = 1$ (uno) per costruzioni adibite alla produzione, 2 (due) per costruzioni adibite alle altre destinazioni ammesse.

Negli interventi relativi a nuove costruzioni, ampliamenti e ristrutturazioni, devono essere riservati appositi spazi per parcheggi privati e spazi di manovra in misura non inferiore a:
- un mq per ogni 10 mc di nuovo fabbricato;

La Sul destinata ad uffici e punti di vendita collegati all'attività artigianale, è ammessa nella misura massima del 50% della Sul complessiva dell'attività produttiva, ed in ogni caso non potranno superare i 150 mq per ogni unità locale.

La Sul destinata alla residenza del titolare e/o custode non potrà superare il 50% della Sul produttiva e comunque per un massimo di 2 alloggi e di mq 300 per ogni unità locale.

c) Modalità d'attuazione

Singola concessione, autorizzazione; ove gli interventi di recupero richiedano opere di totale sostituzione edilizia, gli stessi vanno subordinati a preventiva formazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) esteso a tutta l'area di pertinenza dell'unità locale considerata.

Aree per insediamenti industriali esistenti e confermate

Sono le aree interessate da impianti industriali non nocivi e/o molesti per i quali si conferma la localizzazione.

a) Destinazioni d'uso

Di norma attività produttive di tipo industriale e/o artigianale, depositi funzionali a dette attività, strutture per lo stoccaggio di materie prime, lavorati e semilavorati, prodotti per la distribuzione all'ingrosso, aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, uffici e laboratori pertinenti all'unità locale insediata; edifici destinati a residenza per il titolare e/o custode dell'unità locale.

b) Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

E' consentito in ogni caso, per le destinazioni d'uso ammesse, il recupero degli edifici esistenti.

Nuove costruzioni ed ampliamenti sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

$R_c = 50\%$ della S_f ;

$U_f = 0,7$ mq/mq;

$H =$ libera per edifici destinazione produttiva privi di interpiano, per i volumi tecnici e per impianti speciali; ml 10,00 per edifici a più piani;

$D_c = 1/2$ dell'altezza con un minimo di ml 5,00; in caso di convenzionamento tra privati confinanti è ammessa l'edificazione a confine, ma limitatamente ad edifici della medesima funzione; con la stessa limitazione, anche senza convenzione, è ammessa l'edificazione in aderenza a pareti cieche preesistenti a confine;

$D_s =$ pari all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore ai ml 10,00;

$D_f = 10$ ml. Nel caso di redazione di S.U.E.: 10,00 ml rispetto a costruzioni esterne al perimetro delle aree assoggettate a S.U.E., da definire in sede di redazione della S.U.E. tra edifici interni alla medesima;

$N_p = 1$ (uno) per costruzioni adibite alla produzione e allo stoccaggio, 2 (due) per costruzioni adibite ad uffici, laboratori, vendita, residenza.

La S_{ul} di edifici destinati ad uffici e punti vendita collegati all'attività produttiva non potrà superare il 15% della S_{ul} complessiva dell'attività produttiva stessa e comunque il massimo di 500 mq per ogni unità locale.

La S_{ul} destinata alla residenza del titolare e/o custode non potrà superare il 50% della S_{ul} produttiva e comunque per un massimo di 2 alloggi e di mq 300 per ogni unità locale.

c) Modalità d'attuazione

Ove gli interventi di recupero richiedano opere di totale sostituzione edilizia o gli ampliamenti, anche con distinti e successivi interventi, comportino aumenti della S_c superiori al 50% della S_c esistente e comunque se superiori ai 1000 mq

di Sul, il rilascio delle concessioni è subordinato alla preventiva formazione di un S.U.E. di iniziativa privata esteso all'intera area produttiva di pertinenza dell'attività locale.

Fino alla formazione di detta strumentazione esecutiva e comunque al di fuori di essa, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di sostituzione degli impianti, di catene di produzione e di macchinari obsoleti, nonché interventi di adeguamento degli impianti di depurazione e degli scarichi, nuove aperture di accessi carrai, sistemazioni di recinzioni esterne, interventi di ristrutturazione, sovrizzo, ampliamento e/o di nuova costruzione relativi alla residenza del titolare e/o custode se oggetto di singola ed autonoma richiesta, interventi di ampliamento delle strutture edilizie che rientrino nei limiti di cui al primo comma della presente lettera c).

d) Prescrizioni particolari

Per ogni intervento edilizio soggetto a S.U.E. devono essere reperite aree per il soddisfacimento degli standards a servizi secondo quanto previsto al punto 2 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Per le aree oggetto del presente articolo site a nord e a sud della provinciale San Giacomo Vercellese - Arborio, in corrispondenza dell'area industriale di nuovo impianto, il Piano definisce graficamente la localizzazione ed il dimensionamento delle aree per servizi pubblici e/o di uso pubblico annesse alle dette attività. Nel caso in cui dette aree non fossero già state prodotte o lo fossero state in misura non sufficiente rispetto ai minimi di cui all'art.21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., dovranno essere prodotte ed attrezzate fino alla concorrenza del valore minimo dello standard richiesto in occasione del primo intervento edilizio comportante la preventiva formazione di S.U.E..

Aree per insediamenti industriali ed artigianali di nuovo impianto

Sono le aree libere destinate all'insediamento di nuove strutture della media e piccola industria e artigianali

a) Destinazioni d'uso

Di norma attività produttive di tipo industriale e/o artigianale, depositi funzionali a dette attività, strutture per lo stoccaggio di materie prime, lavorati e semilavorati, prodotti per la distribuzione all'ingrosso, aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, uffici e laboratori pertinenti all'unità locale insediata; edifici destinati a residenza per il titolare e/o custode dell'unità locale.

b) Indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

Le nuove costruzioni sono consentiti nel rispetto dei seguenti indici:

$R_c = 50\%$ della Sf;

$U_t = 0,7$ mq/mq;

H = libera per edifici destinazione produttiva privi di interpiano, per i volumi tecnici e per impianti speciali; ml 10,00 per edifici a più piani;

$D_c = 1/2$ dell'altezza con un minimo di ml 5,00; in caso di convenzionamento tra privati confinanti è ammessa l'edificazione a confine, ma limitatamente ad edifici dalla medesima destinazione; con la stessa limitazione, anche senza convenzione, è ammessa l'edificazione in aderenza a pareti cieche preesistenti a confine;

$D_s =$ pari all'altezza del fabbricato e comunque non inferiore agli arretramenti indicati planimetricamente;

$D_f = 10,00$ ml rispetto a costruzioni esterne al perimetro delle aree assoggettate a S.U.E., da definire in sede di redazione della S.U.E. tra edifici interni alla medesima;

$N_p = 1$ (uno) per costruzioni adibite alla produzione e allo stoccaggio, 2 (due) per costruzioni adibite ad uffici, laboratori, vendita, residenza.

La Sul di edifici destinati ad uffici e punti vendita collegati all'attività produttiva non potrà superare il 15% della Sul complessiva dell'attività produttiva stessa e comunque il massimo di 500 mq per ogni unità locale (rispettivamente 30% e 150 mq per le attività artigianali).

La Sul destinata alla residenza del titolare e/o custode non potrà superare il 50% della Sul produttiva e comunque per un massimo di 2 alloggi e di mq 300 per ogni unità locale.

c) Modalità d'attuazione

Il rilascio delle concessioni è subordinato alla preventiva formazione di S.U.E. estesa all'intera area produttiva individuata nelle cartografie di Piano ed il cui tipo sarà oggetto di apposita determinazione deliberativa dell'A.C..

L'attuazione della S.U.E. potrà avvenire per fasi scaglionate

nel tempo e precisamente: la prima fase dovrà comunque costituire continuità territoriale ed interessare almeno il 40% della superficie dell'intera area individuata dal Piano, mentre le fasi di completamento delle aree residue, sempre comunque costituenti unità territoriali continue, potranno trovare attuazione solo nel momento in cui l'infrastrutturazione dell'area interessata dalla prima fase sia stata completata e la realizzazione delle previsioni strutturali sia stata concretamente e completamente avviata.”.

d) Prescrizioni particolari

Per ogni intervento edilizio soggetto a S.U.E. devono essere reperite aree per il soddisfacimento degli standards a servizi secondo quanto previsto ai punti 2 e 3 dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Aree destinate al Centro Sperimentale FIAT AUTO - ALFA - LANCIA

Sono le aree del territorio comunale accorpate a completamento del nucleo principale del Centro Sperimentale FIAT AUTO - ALFA - LANCIA di Balocco.

a) Destinazioni d'uso

Impianti industriali e tecnologici al servizio del Centro Sperimentale FIAT AUTO - ALFA - LANCIA.

b) Interventi ammessi e modalità d'attuazione

Gli interventi urbanistici ed edilizi ammessi sono quelli necessari alla manutenzione, al rinnovo e al potenziamento degli impianti di prova motori e telai di automobili e di veicoli commerciali ed industriali, in particolare sono ammessi interventi sull'attuale struttura viaria, sui manufatti ad essa relativi e sugli impianti tecnologici di controllo e di prova ad essa connessi; è ammessa "una tantum" la nuova costruzione di edifici da adibirsi alle funzioni suddette per una Sc di 1000 mq.

Gli interventi di manutenzione e rinnovamento parziale saranno soggetta ad autorizzazione e/o singola concessione.

Il rilascio di concessioni edilizie per interventi di nuova costruzione e di rinnovamento totale sarà assoggettato alla stipula di una speciale convenzione che preveda oltre alle modalità e ai tempi di attuazione degli interventi medesimi, la corresponsione dei relativi oneri urbanizzativi e la messa in atto di tutti gli accorgimenti necessari a ridurre l'eventuale impatto inquinante delle attività svolte.

Sono tutte le aree del territorio comunale non interessate da diversa classificazione urbanistica nelle quali le norme tendono a favorire le originarie attività agricole; esse comprendono le aree adibite alla coltivazione, all'allevamento e al mantenimento delle caratteristiche vegetazionali naturali, nonché i nuclei cascinali sede di attività agricole in funzione.

a) Destinazioni d'uso

Pascolo, prato-pascolo, coltivazione industriale del legno, prato, seminativo, colture legnose specializzate, vigne e frutteti, colture orticole e floricole specializzate, aziende agricole, allevamenti non a scala industriale, itticoltura, strutture ed attrezzature al servizio dell'attività agricola, impianti per la lavorazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

b) Interventi ammessi, indici di edificabilità e prescrizioni tipologiche

Sono ammessi:

- interventi di nuova costruzione, ampliamento e sovrizzo, restauro e risanamento conservazione, ristrutturazione interna, ristrutturazione oltreché di manutenzione ordinaria e straordinaria, per edifici residenziali rurali;
- ampliamenti e sovrizzi per un incremento della Sul abitabile di edifici residenziali rurali, in misura non superiore al 20% rispetto al volume residenziale esistente alla data di adozione del Progetto preliminare del presente P.R.G.C. e per un max di 150 mc anche se in eccedenza ai limiti di cui al successivo 4° comma, nell'ambito dei soli nuclei cascinali individuati come sede di attività agricole in funzione;
- recupero, ampliamento e sovrizzo per un incremento della Sul abitabile di edifici residenziali rurali in misura non superiore al 20% rispetto al volume residenziale esistente alla data di adozione del Progetto preliminare del presente P.R.G.C. e per un max di 150 mc, limitatamente a quegli edifici presenti nell'ambito dei nuclei cascinali individuati come sede di attività agricole in funzione per i cui intestatari non sussistano i requisiti di titolarità per il rilascio di interventi edilizi residenziali nelle aree agricole;
- la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali: stalle, sili, serre, magazzini, essiccatoi; la destinazione e la conseguente ristrutturazione a fabbricati agricoli dismessi per la localizzazione di attività di lavorazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli;
- non è ammessa, in particolare, la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente né di attrezzature per

l'allevamento industriale fatte salve quelle esistenti.

Nelle eventuali costruzioni di nuove stalle ed allevamenti ed attrezzature connesse ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle ed i ricoveri per gli animali debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a ml 15,00 elevati a 30,00 nel caso di porcili;
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di 200,00 ml e di 30,00 ml dalle abitazioni;
- in ogni caso nuovi allevamenti, stalle ed attrezzature annesse non potranno sorgere a meno a di ml 200, misurati radialmente, dal limite delle aree urbane (aree azionate nella cartografia di P.R.G.C.);
- per gli impianti zootecnici esistenti in zona agricola a meno di 200,00 ml dal limite delle aree residenziali o a meno a 30,00 ml dalla residenza del conduttore stesso, saranno permessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Nelle aree di cui in oggetto è ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

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

- a) terreni a colture orticole e floricole specializzate:
0,05 mc/mq;
- b) terreni a colture legnose specializzate:
0,03 mc/mq;
- c) terreni a seminativo e a prato permanente:
0,02 mc/mq;
- d) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno:
0,01 mc/mq conteggiati su non più di 5 ha per azienda;
- e) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali:
0,001 mc/mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda;

Rc = 30% della Sf;

H = ml 7,50 per abitazioni rurali, altezze diverse da autorizzare di volta in volta, quando dettate da particolari esigenze tecnologiche, per strutture di particolare tipo quali sili ed essiccatoi;

Ds = per nuove costruzioni ed ampliamenti ml 10,00 per strade vicinali e private, ml 20,00 per le strade comunali e ml 20,00 per strade provinciali, là ove non siano indicate in planimetria di P.R.G. fasce di rispetto;

Dc = ml 5,00 per nuove costruzioni ed ampliamenti, a confine previa convenzione tra i confinanti;

Df: = 10,00 ml.

c) Modalità di attuazione

Autorizzazione o singola concessione secondo le leggi vigenti in materia. Il rilascio di concessioni relative a interventi necessari all'installazione di impianti per la lavorazione, trasformazione e/o commercializzazione dei prodotti agricoli è subordinato alla preventiva formazione ed approvazione di S.U.E. estesa all'intero ambito dell'agglomerato rurale interessato o della proprietà catastalmente definita.

d) Prescrizioni particolari

La concessione per edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione rurale può essere ottenuta esclusivamente dai soggetti previsti al terzo comma dell'art.25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

Per quanto riguarda le modalità di definizione del volume edificabile di cui alla precedente lettera b), degli impegni a cui risulta vincolato il rilascio delle concessioni, le sanzioni eventuali per la non osservanza degli impegni di cui sopra e per quanto non contemplato nel presente articolo, si intendono applicati i dispositivi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

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

Per destinazione ad allevamento non a scala industriale si intende una qualsiasi attività del ramo che tragga almeno il 40% dei prodotti necessari alla conduzione della attività dalla coltivazione dei terreni asserviti all'azienda stessa.

Al fine del conteggio relativo al volume edificabile per abitazioni rurali, sono utilizzabili anche i lotti che compongono l'azienda localizzati in altri Comuni purché tali Comuni siano direttamente confinanti con quello di S. Giacomo Vercellese.

Premesso che con il termine di serre si indicano quelle strutture di tipo prefabbricato o eseguite in opera, destinate esclusivamente a permettere lo svolgimento di colture specializzate per le quali risultano necessarie condizioni microclimatiche non garantibili in ogni momento dell'anno, per "serre fisse" (serre) si intendono tutte quelle strutture dotate di opere di fondazione o di manufatti di ancoraggio al terreno e/o di appoggio (muri, cordoli, plinti, platee, ecc..) e per "serre precarie" (tunnels) si intendono tutte quelle strutture che non presentano invece opere di fondazione, appoggio e/o ancoraggio al terreno e che, risultando facilmente asportabili, permettano, senz'altra opera, la riconversione totale del fondo alla coltivazione a pieno campo, le aree sulle quali è possibile la realizzazione delle strutture in oggetto sono tutti i terreni classificati come agricoli all'infuori delle:

- aree boscate così classificate ai sensi della Legge n. 431/85;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua così come definite ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. ed i.;

- aree a vincolo paesaggistico-ambientale di cui all'art.41 delle presenti norme;
- e, limitatamente per le serre delle:
 - aree di rispetto cimiteriale.

Per la costruzione delle strutture in oggetto dovranno essere rispettati i seguenti indici:

Rc = riferito ad ogni singolo fondo =70% della Sf sia per le serre che per i tunnels per aziende con superficie complessiva interessata inferiore o uguale a 10.000 mq, 60% per aziende di maggiore estensione;

H = ml. 4,50 al colmo delle serre, ml. 3,50 al colmo dei tunnels;

Dc = ml. 5,00 da confini con proprietà e fondi con classificazione urbanistica diversa da quella agricola, ml.3,00 da confini tra proprietà ambedue classificate come agricole con possibilità di riduzione fino a ml. 1,50 in presenza di specifica convenzione tra i confinanti;

Ds = le misure indicate dalle fasce di rispetto definite ai sensi della L.R. 56/77 e s.m ed i.; ml 10,00 per i tunnels anche là dove il P.R.G.C. riporta le dette fasce di rispetto; secondo le prescrizioni del successivo art.43 per gli altri casi e per le recinzioni in genere;

premesso che i tunnels non costituiscono parete ai sensi del D.I. 2/4/1968 n. 1444:

Df = 10,00 ml. da pareti finestrate di edifici rurali;

Per l'esecuzione di serre e tunnels occorrerà conseguire:

- **il Permesso di Costruire** per le serre e comunque per qualsiasi manufatto che modifichi permanente lo stato dei luoghi o che costituisca elemento fisso, anche se nascosto alla vista (plinti e cordoli interrati);
- l'autorizzazione per i tunnels così come definiti alla lettera a) ed i movimenti terra purché contenuti nei limiti di cui alla successiva lettera d).

Anche alla richiesta di autorizzazione dovrà essere allegata esauriente documentazione grafica e fotografica al fine di meglio considerare la disposizione sul territorio delle strutture richieste, nonché i possibili interventi di piantumazione a mascheratura e protezione delle strutture medesime.

Specifico progetto di sistemazione delle aree libere e di piantumazione di essenze arboree tipiche a rapida crescita dovrà accompagnare qualsiasi richiesta di concessione e/o autorizzazione per la costruzione di serre o tunnels.

L'installazione di serre e tunnels non potrà avvenire a meno di 30,00 ml., misurati a raggio, da qualsiasi punto di abitazioni esistenti; la futura realizzazione di abitazioni su aree urbanisticamente classificate come residenziali, farà scattare la presente prescrizione a partire dall'inizio del ciclo produttivo successivo all'ottenimento dell'abitabilità per l'edificio in oggetto.

Tra le strutture in oggetto (tunnels e serre) dovrà comunque essere garantito uno spazio libero pari ad almeno la metà

dell'altezza della struttura più alta, anche in modo da favorire il passaggio a eventuali mezzi meccanici per la manutenzione e la pulizia.

I gruppi di riscaldamento (aerotermi) dei cosiddetti serre e tunnels "caldi", oltre ad essere in regola rispetto alle prescrizioni sui limiti di rumorosità poste dalla competente USSL, dovranno distare non meno di 50 ml. misurati a raggio da abitazioni, che non siano quella del conduttore e/o proprietario del fondo, salvo misure minori, se accettate dai confinanti mediante sottoscrizione di apposita convenzione, nel rispetto comunque delle distanze minime dai confini definite ai precedenti commi.

Le recinzioni ammesse saranno unicamente costituite da fili tesi o rete metallica, di colorazione mimetica, su paletti, in legno o ferro, infissi nel terreno o con plinti e/o cordoli di fondazione, purché interrati per almeno 20 cm.

L'equilibrio idrico complessivo del terreno non deve essere mutato dall'installazione di serre e tunnels; in caso di comprovata necessità, dovranno essere previsti appositi impianti drenanti e/o vasche volano di adeguate dimensioni. E' auspicabile l'uso di reti antigrandine o emetiche ai fine di eliminare o attenuare l'effetto riflettente dei teli di copertura dei tunnels.

Particolare cura dovrà essere messa nella delle acque irrigue e in quelli a raccolta ed incanalamento delle eventuali acque meteoriche a scorrimento superficiale al fine di non provocare interferenze e danni su fondi vicini, a meno di specifici accordi definiti mediante sottoscrizione a apposita convenzione.

Si raccomanda, anche se competenza di altri strumenti e oggetto di diversi provvedimenti, l'attenzione nell'uso di sostanze concimanti e antiparassitarie, nonché nello smaltimento dei teli plastici usati per la "pacciamatura" e degli scarti provenienti dall'impiego delle sopracitate sostanze chimiche.

Per quanto non contemplato nel presente articolo sono comunque fatti salvi tutti i disposti di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

TITOLO V° - NORME DI ATTUAZIONE PER AREE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE

Articolo 33 **Aree a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale e generale**

Sono le aree pubbliche destinate dal Piano a servizi sociali ai sensi dell'art.21 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

a) Destinazioni d'uso ed indici di edificabilità

Le destinazioni d'uso nonché gli indici di edificabilità e le prescrizioni tipologiche sono disciplinate ai sensi delle Leggi e dei Decreti vigenti in materia.

b) Prescrizioni particolari

Nell'ambito delle aree a servizi potranno essere realizzate e gestite dai privati attrezzature di interesse sociale, previa stipula convenzione dalla data di anni 30, rinnovabile, che contempli le modalità di utilizzazione degli impianti da parte della collettività, nonché la loro eventuale cessione al Comune alla scadenza del previsto periodo.

Per gli edifici esistenti adibiti ad usi difforni da quelli previsti nelle aree di cui al presente articolo, sono ammessi i soli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione interna. Limitatamente nel tempo e fino alla realizzazione delle previste infrastrutture, sulle aree destinate a servizi i proprietari potranno eseguire opere di recinzione, tettoie per ricovero attrezzi nonché qualsiasi tipo di coltivazione ammessa; le strutture così realizzate non costituiranno titolo di indennizzo in caso di esproprio dell'area.

Indipendentemente da quanto definito dal successivo art.46, le caratteristiche delle recinzioni delle aree di cui all'oggetto, saranno definite di volta in volta a seconda delle esigenze particolari che si riscontreranno all'atto dell'intervento.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art.51 della L.R. 56/77 e s.m. ed i. alle lettere c), d), e), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- per sottostazioni elettriche: superficie coperta 1/2; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali,
- per le cabine elettriche e le cabine di distribuzione del gas-metano: ammesse dovunque; se ricadenti in aree agricole la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto, può essere ridotta fino a metri 3 sempre che, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a m.t. 5;

- centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione e con rapporto massimo di copertura del lotto di pertinenza pari all' 80%.

Per tutte le dette realizzazioni devono essere previste agevole accessibilità veicolare e spazi di sosta per automezzi.

A norma del quarto comma dell'art.1 della L.R. 3/1/1978 n.1 l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale anche se non conformi alle specifiche destinazioni di Piano, non comporta necessita di variante al P.R.G.C..

TITOLO VI° - NORME DI ATTUAZIONE PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE FASCE DI RISPETTO E NELLE ZONE VINCOLATE.

Articolo 34 **Natura delle fasce di rispetto**

Le fasce di rispetto di cui al presente titolo, sono inedificabili salvo le possibilità particolari di cui agli articoli seguenti; esse comunque non sono sterili, infatti le parti dei lotti a destinazione residenziale, produttiva, direzionale e commerciale che eventualmente siano comprese nella loro profondità, producono, secondo i casi, volume (V), superficie coperta (Sc) o superficie utile lorda (Sul). Nel caso in cui si sovrappongono fasce di rispetto di diversa natura vengono applicate le norme specifiche che risultano più restrittive.

Fasce di rispetto a protezione di nastri e di incroci stradali

Profondità desumibile dalle cartografie di Piano secondo quanto disposto quantitativamente dal Nuovo Codice della Strada (D.Leg. n.285/92 e s.m. ed i.).

- a) Interventi ammessi per edifici residenziali
Manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, modifiche degli accessi carrai e delle recinzioni.
- b) Interventi ammessi per edifici produttivi direzionali e commerciali
Manutenzione ordinaria e straordinaria, sostituzione di impianti produttivi obsoleti; modifiche degli accessi carrai e delle recinzioni.
- c) Interventi ammessi per gli edifici rurali
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, modifiche degli accessi carrai e delle recinzioni, ampliamento della Sc non superiore al 20%. Gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura salvaguardata.
- d) Altri interventi ammessi
Sono ammessi, a titolo precario gli impianti per la distribuzione dei carburanti da realizzarsi secondo le specifiche prescrizioni degli organismi competenti vigenti al momento dell'eventuale realizzazione.
Sono inoltre ammesse piste ciclabili e percorsi pedonali, parcheggi e sistemazioni a verde.
E' pure ammessa la costruzione o la modifica di recinzioni ed accessi carrai, previa autorizzazione degli Enti competenti e secondo quanto previsto al successivo art.43.
Potranno essere individuati all'interno delle fasce in oggetto, parcheggi e verde previsti al servizio delle attività produttive, direzionali e commerciali.

Articolo 36 Fasce di rispetto di fiumi e torrenti

Profondità di ml 100,00 dal limite della proprietà demaniale o, in caso diverso, secondo quanto previsto in cartografia di Piano.

- a) Interventi ammessi per edifici residenziali
Manutenzione ordinaria e straordinari, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo, modifiche di accessi e recinzioni. Gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello del corso d'acqua salvaguardato.
- b) Interventi ammessi per edifici produttivi, direzionali e commerciali
Manutenzione ordinaria e straordinaria, sostituzione di impianti produttivi obsoleti, modifiche accessi carrai, e recinzioni, parcheggi anche al fine dell'individuazione degli standards aggiuntivi al servizio di attività produttive, direzionali e commerciali.
- c) Interventi ammessi per gli edifici rurali
Manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione, restauro, risanamento conservativo.

Articolo 37 Fascia di rispetto cimiteriale

Secondo quanto previsto in cartografia di Piano in conseguenza dell'approvazione da parte dei competenti organismi regionali della riduzione richiesta rispetto ai 150 m di cui al 5° comma dell'art.27 della L.R. 56/77 e s.m. ed i..

a) Interventi edilizi ammessi

Nella fascia in oggetto:

- non sono ammessi interventi di nuova costruzione né interventi di ampliamento eventualmente esistenti;
- sono invece ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo di ristrutturazione oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati di impianti sportivi all'aperto, di colture agricole comprese le arboree industriali, i tunnels per le colture floricole ed orticole specializzate.

Articolo 38 Fasce di rispetto dei depuratori fognari

Nelle fasce individuate dal P.R.G.C. a tale scopo è fatto divieto di qualsiasi tipo di intervento edilizio; sono unicamente ammessi interventi tecnologici tesi al potenziamento delle specifiche strutture salvaguardate, interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione degli edifici esistenti, nonché la conduzione agricola del suolo con l'esclusione della costruzione di qualsiasi tipo di struttura.

Là dove nel territorio comunale fossero presenti impianti di depurazione costituiti da vasche tipo Imhoff dimensionate per nuclei residenziali non superiori alle 20 persone, dovranno essere messe a dimora adeguate alberature al fine di creare un'utile barriera verde di schermatura tra l'infrastruttura e gli esistenti edifici residenziali.

Fasce di rispetto delle captazioni idropotabili

I punti di captazione idropotabile sono indicati sulle tavole del P.R.G.C. unitamente alle rispettive fasce di rispetto di ml 200,00 misurate a raggio, ai sensi del D.P.R. 24/5/1988 n. 236.

All'interno delle fasce in oggetto è tassativamente proibita la costruzione di nuove fognature, è inoltre proibita l'esecuzione di opere e la costruzione di manufatti che non siano dipendenti o direttamente connessi alle opere di presa o alla loro protezione.

Modificazioni delle fasce in oggetto saranno possibili solo in seguito all'effettuazione di specifiche indagini di carattere idrogeologico e all'approvazione dei competenti organi regionali.

La modificazione delle dette fasce avrà come conseguenza l'applicazione della normativa di cui al citato D.P.R. nelle nuove aree soggette a vincolo.

Nelle aree non più soggette a vincolo saranno immediatamente cogenti le specifiche norme di attuazione relative alle diverse classificazioni urbanistiche indicate dal P.R.G.C..

Articolo 39bis **Fasce di rispetto dei gasdotti**

Profondità di 18 m dall'asse della condotta e comunque secondo le prescrizioni che saranno di volta in volta fornite dall'Ente competente.

In dette fasce tutti gli interventi edilizi dovranno ottenere il nulla osta della società di gestione che, secondo il tipo di intervento richiesto potrà negare, assentire o prescrivere l'esecuzione di idonee opere di difesa.

Gli allegati A.1 della Relazione di Piano (Elaborati geologico-tecnici) e le loro successive integrazioni suddividono il territorio comunale in zone dalla geomorfologia diversa che può o meno condizionare il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie all'effettuazione di operazioni preliminari di indagine geologico-tecnica.

Il territorio comunale risulta suddiviso in:

- aree idonee all'insediamento per le quali non sono previsti vincoli e non sono richieste indagini particolari (classi I e II);
- aree a edificabilità condizionata nelle quali, a monte di ogni intervento edificatorio ammesso, devono essere condotte opportune indagini geologico-tecniche con verifiche di stabilità ai sensi del D.M. 11.03.1988, n.47 (classe IIa);
- aree non idonee all'insediamento salvo nei casi in cui siano messi in atto interventi di riassetto territoriale (classi IIIa e IIIb).

Negli interventi di modificazione del suolo ed in quelli comportanti edificazione, si dovrà ottemperare, se se ne verificasse il caso, ai disposti della L.R. 56/77 e s.m. ed i...

Le prescrizioni particolari riportate nelle schede identificative degli interventi edificatori previsti dal Piano contenute nella Relazione Geologico-tecnica e nella Relazione di integrazione (febbraio '99) di questo facenti parte integrale, hanno valore di norma e ad esse deve essere ottemperato sia in fase di progettazione che di attuazione degli interventi.

Fermo restando quanto sopra affermato i contenuti dell'elaborato geologico-tecnico-integrazioni, allegato alla delibera n. 14 del 09.04.1999, devono comunque intendersi così corretti:

- Area 6
 - In carenza di uno studio idraulico più completo sul torrente Rovasenda e di una più puntuale individuazione degli interventi di difesa atti a garantire una totale sicurezza dell'area anche TR = 200 anni, si inserisce l'area in classe III. Nuove opere o costruzioni saranno ammesse solo a seguito della realizzazione di interventi di riassetto territoriale finalizzati all'eliminazione o minimizzazione della situazione di rischio. Con tali interventi si dovranno definire gli obiettivi che le opere devono raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. L'utilizzazione delle aree, comunque, dovrà quindi essere considerata sospesa sino alla verifica delle opere completate
- Area 8:
 - Per una profondità pari a 40 metri dal rio Oriol è individuata una fascia rientrante nella classe III. Oltre tale limite il territorio è inserito cautelativamente in classe II con gli interventi sistematori previsti quali: innalzamento della soglia delle costruzioni, muro di contenimento per acque a bassa energia.

- Area 9 -11 - c
 - In considerazione del fatto che tali aree potrebbero essere interessate da fenomeni di esondazione da parte del torrente Rovasenda con TR medio-elevato la classe di rischio loro attribuita è la III.

- Area 10
 - Il posizionamento dell'area è in classe III. Nuove opere o costruzioni saranno ammesse solo a seguito della realizzazione di interventi di riassetto territoriale finalizzati all'eliminazione o minimizzazione della situazione di rischio. Con tali interventi si dovranno definire gli obiettivi che le opere devono raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. L'utilizzazione delle aree, comunque, dovrà quindi essere considerata sospesa sino alla verifica della validità delle opere completate.

TITOLO VII° PRESCRIZIONI PARTICOLARI E NORME FINALI

Articolo 41 Prescrizioni particolari

Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammesse insegne pubblicitarie; è ammessa la sola segnaletica.

Tutti gli edifici a manufatti accessori esistenti nel territorio comunale, quali: cappelle votive, edicole, fontane, arredi fissi, ponticelli, si intendono salvaguardati e da recuperare integralmente, indipendentemente dalla classificazione urbanistica della zona in cui ricadono.

Tra le aree classificate dal Piano in modo diverso da quelle agricole e sui loro perimetri verso le aree agricole, eventuali recinzioni potranno presentare muretto pieno di fondazione non più alto di 0,70 m. e soprastanti elementi di cancellata in ferro, prosecuzione della muratura o elementi prefabbricati comunque a giorno, cioè con un rapporto del vuoto sul pieno pari almeno al 50%, adeguatamente intonati per disegno e colore alle più generali indicazioni di decoro edilizio indicate per l'intorno e per un'altezza complessiva massima di 2,00 m.

All'interno delle "corti" come definite al numero 17) dell'art.6 delle presenti norme, è fatto divieto di redigere qualsiasi tipo di delimitazione di proprietà. Per le delimitazioni di proprietà.

Nelle aree agricole eventuali recinzioni di fondi potranno essere realizzate unicamente con rete metallica su pali di sostegno in ferro, legno o cemento con altezza massima a ml 2,50 infissi su basamento in cls., anche continuo, ma completamente interrato, mentre le recinzioni dei lotti di stretta pertinenza delle abitazioni rurali potranno avere le medesime caratteristiche di quelle ammesse per le aree residenziali.

Le distanze minime da rispettare in caso di nuova costruzione o rifacimento di esistenti recinzioni e muri di cinta sono definite e regolamentate dal successivo art.43.

Ai sensi del Nuovo Codice della Strada (D.Leg. n.285/92 e s.m. ed i.), le barriere mobili di chiusura degli accessi carrai dovranno essere collocate alla distanza minima di 5,00 m. dal filo della sede stradale indipendentemente dal tipo di viabilità sulla quale si affaccino; all'interno della delimitazione del Centro Abitato definita ai sensi del Codice suddetto, deroghe alla distanza minima sopra prescritta potranno essere concesse dal Sindaco, sentita la C.E., solo in presenza di barriere ad apertura automatica comandate da telecomando.

Classificazione dei tipi di viabilità - Distanze di fabbricati e recinzioni dalle sedi viarie

Ai sensi del Nuovo Codice della Strada, D.Leg. n.285/92 integrato dal D.Leg. n.360/93, e del suo Regolamento d'applicazione, D.P.R. n.495/92 integrato dal D.P.R. n.147/93, le strade individuate dal Piano sono classificate tutte come di tipo: "F - Strade urbane ed extraurbane opportunamente sistemate per l'uso pubblico ai fini della circolazione dei pedoni, dei veicoli e degli animali", comprese quelle vicinali, altrimenti dette "poderali o di bonifica", localizzate esternamente al centro abitato, ma di uso pubblico.

Le distanze dalla mezzeria della sede viaria per gli edifici di nuova costruzione, per le ricostruzioni di edifici integralmente demoliti e per gli ampliamenti fronteggianti la strada, nonché per le recinzioni, sono definite dalla seguente tabella a seconda che si considerino aree interne alla delimitazione del Centro Abitato definita ai sensi del Nuovo Codice della Strada, aree esterne a tale delimitazione, ma edificabili o trasformabili ai sensi del vigente P.R.G.C. o aree genericamente esterne al Centro Abitato (aree agricole):

classificazione	larghezza carreggiata	corsie n.	larghezza banchina o marciapiede (se già esistente o se di nuova previsione si aggiunge alle distanze minime previste)	allineamento in arretramento dalla mezzeria stradale (sono sempre fatte salve maggiori distanze previste dalle norme delle aree di appartenenza)									
				1a		1b		2		3			
				E	R	E	R	E	R	E	R		
F vicinale	fino a m. 3,00	2	0,50	(*)	(*)	(*)	(*)	4,50	3,00	(#)	11,50	4,50	
F vicinale	fino a m. 5,00	2	0,50	(*)	(*)	(*)	(*)	5,50	3,50	(#)	12,50	5,50	
F	fino a m. 7,50	2	1,00	(*)	(*)	8,75	5,75	(#)	8,75	5,75	(#)	23,75	6,75

Le lettere e i simboli che compaiono nella tabella hanno il seguente significato:

- 1a = internamente alla delimitazione del Centro Abitato (entro le Aree di Ristrutturazione) definita ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada (D.Leg. 30/04/1992 n.285 e s.m. ed i.),
- 1b = internamente alla delimitazione del Centro Abitato (fuori dalle Aree di Ristrutturazione) definita ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada (D.Leg. 30/04/1992 n.285 e s.m. ed i.),
- 2 = fuori dal centro abitato come delimitato ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada (D.Leg. 30/04/1992 n.285 e s.m. ed i.), ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale,
- 3 = fuori dal centro abitato come definito ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada (D.Leg. 30/04/1992 n.285 e s.m. ed i.),
- E = arretramenti per i fabbricati,
- R = arretramenti per le recinzioni,
- (*) = in allineamento con esistenti cortine edilizie salvo i casi particolari in cui sia richiesta la modifica dei medesimi,
- (#) = o in allineamento con cortine edilizie o edifici esistenti.

Articolo 44 **Deroghe**

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici o di uso pubblico e limitatamente alla distanza dai confini e dal ciglio stradale, alle altezze e al numero di piani fuori terra eventualmente prescritti.

Le deroghe di cui al presente articolo potranno essere esercitate unicamente in base ai contenuti della Circolare Regione Piemonte n. 21/URE del 30/12/1991.

Articolo 45 Competenze

Per quanto non contemplato nelle presenti norme valgono i disposti delle Leggi, dei decreti e dei Regolamenti vigenti in materia.

Le prescrizioni del presente Strumento Urbanistico Generale abrogano quelle eventualmente in contrasto contenute nel Regolamento Edilizio vigente.

Articolo 46

Norme transitorie

L'eventuale approvazione di dispositivi legislativi statali o regionali che modifichino aspetti procedurali, atti amministrativi o parametri di valore sovracomunale sarà recepita automaticamente dal presente dispositivo normativo senza che il fatto comporti il ricorso ad una variante del P.R.G.C..

Ai fine dell'esatta interpretazione delle tavole di Piano, in caso di discordanza delle planimetrie a diversa scala, prevale sempre l'indicazione grafica riportata su quelle a scala metrica più grande (più dettagliata).

Gli indici e le prescrizioni contenuti nelle presenti norme, laddove contrastino con norme e regolamenti comunali vigenti, ne costituiscono variante a tutti gli effetti.