

# COMUNE DI MANGO

Provincia di Cuneo



## P.R.G.C. - VARIANTE PARZIALE N. 3

comma 7, Art. 17 L.R. 56/77 smi

Progetto definitivo

**NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

**testo coordinato**

Progetto preliminare adottato con D.C.C. n. 3 del 15.02.2019

Progetto definitivo approvato con D.C.C. n. 15 del 09.04.2019

IL REDATTORE (Arch. Giorgio Soria) IL COLLABORATORE (Dott. Riccardo Borello)	IL RESPONSABILE DEL SERVIZIO (Geom. Massimo Marello)	IL SINDACO (Geom. Silvio Stupino)	IL RESPONSABILE
F.TO DIGITALMENTE	F.TO DIGITALMENTE	FIRMATO DIGITALMENTE	F.TO DIGITALMENTE

Il testo delle Norme di Attuazione della Variante Strutturale n. 2 è stato integrato con le modifiche apportate dalle Varianti Parziali n. 1 e n. 2.

Le modifiche apportate con la presente variante sono scritte in carattere **“grassetto”**.

Gli eventuali stralci sono evidenziati in carattere ~~barrato~~.

## CAPITOLO I

### NORME GENERALI

- ART. 1 - Oggetto delle norme di attuazione

Le seguenti norme indicano le prescrizioni generali per l'attuazione del Piano Regolatore Generale. Norme specifiche riferite a particolari situazioni sono contenute nel R.E. e nelle Tabelle di zona.

- ART. 2 - Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale

Il Piano Regolatore Generale viene attuato attraverso:

- strumenti urbanistici esecutivi la cui preliminare approvazione subordina il rilascio del permesso di costruire di cui all'Art. 10 D. Lgs. n. 301/2002 o consente la denuncia di inizio di attività di cui alla lett. b) comma 3 Art. 22 del D. Lgs. suddetto;
- intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire, denuncia di inizio di attività ed attività edilizia libera di cui all'Art.6 D. Lgs. 301/2002.

L'attuazione del P.R.G. avviene tramite:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.) (Il Comune di Mango è esonerato dall'obbligo di dotarsi di P.P.A. ai sensi Art. 36 L.R. 56/77)

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della Legge 28.1.1977 n. 10 é uno strumento programmatico in quanto indica gli interventi sul territorio, le aree e le zone con cui si realizzano le previsioni del Piano Regolatore Generale, nonché le

opere di urbanizzazione relative al soddisfacimento del fabbisogno pregresso e quelle relative alle aree di nuovo impianto.

Il Programma di Attuazione, qualora il Comune lo voglia redigere deve essere riferito ad un arco temporale non inferiore a 3 anni e non superiore a 5 anni; é adottato e approvato secondo le modalità e con i contenuti di cui agli artt. 33; 34; 35; 37 della L.R. n. 56 del 5.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni.

b) Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

- b.1) Piani Particolareggiati, di cui agli artt. 13 e seguenti della legge 17/8/1942 n. 1150, e successive modificazioni ed all'art. 27 della legge 22/10/1971 n. 865 e artt. 38; 39; 40; l.r. 5/12/1977 n. 56; (P.P.E)
  - b.2) Piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni; (P.E.E.P.)
  - b.3) Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt. 27 - 28 - 30 della Legge 5/8/1978 n. 457; (P.R.E.)
  - b.4) Piani Esecutivi Convenzionati di cui agli artt. 43; 44 della L.R. n. 56 del 5/12/1977; (P.E.C.)
  - b.5) I Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. n. 56 del 5/12/1977. (P.T.)
- c) Intervento edilizio diretto tramite permesso di costruire o denuncia di inizio attività od attività di edilizia libera come definita all'Art. 6, Art. 10 ed Art. 22 del D. Lgs. 27.12.2002 n.301.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed

eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'Art. 46 della L.R. 5/12/1977 n. 56.

- ART. 3 - Permessi di costruire

Ai sensi dell'Art. 13 del Decreto Legislativo 27.12.2002 n. 301 il permesso di costruire viene rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio Comunale per ogni attività che comporti la trasformazione urbanistica o edilizia del territorio comunale quando l'intervento proposto sia conforme alle previsioni del presente Piano Regolatore Generale, a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi ed attuativi, al Regolamento Edilizio e alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.

Fatti salvi i casi previsti dall'Art. 17, comma 3, D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione nonché di costruzione; l'Art. 16 del D. Lgs. n. 301/2002 suddetto detta le modalità di corresponsione di tali contributi.

- ART. 4 - Campo di applicazione del permesso di costruire

Costituiscono trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio ogni intervento che comporti la modifica dell'ambiente e lo sfruttamento delle risorse o che incida sugli equilibri funzionali all'interno di P.R.G. Non costituisce trasformazione urbanistica la semplice modifica della destinazione colturale agricola quando non sia soggetta a specifiche prescrizioni regolamentari o normative di P.R..

Ai sensi dell'Art. 10 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301, sono considerati interventi comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio, e quindi subordinati al rilascio del permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;

- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone di centro storico di P.R.G. comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Qualora la Regione stabilisca con legge quali mutamenti, connessi o non connessi a trasformazioni fisiche, dell'uso di immobili o di loro parti, siano subordinati a permesso di costruire o a denuncia di inizio attività, detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G.

Qualora la Regione individui, altresì, con legge ulteriori interventi che, in relazione all'incidenza sul territorio e sul carico urbanistico, siano sottoposti al preventivo rilascio del permesso di costruire, detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G. La violazione delle disposizioni regionali emanate ai sensi del presente comma non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D. Lgs. 27.12.2002 n.301.

Sono, inoltre considerati interventi di nuova costruzione e quindi assoggettati a permesso di costruire i seguenti altri interventi definiti al punto e) Art. 3 D. Lgs. 27.12.2002 n.301:

- d) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla successiva lettera h);
- e) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- f) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- g) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- h) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

- i) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- j) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

I progetti e le domande relative ai permessi di costruire devono indicare la destinazione d'uso degli immobili o delle singole parti di essi.

Non é consentito modificare la destinazione d'uso senza apposito permesso di costruire, se non nel caso previsto dal comma seguente.

Non sono soggetti a permesso di costruire o denuncia di inizio di attività i mutamenti della destinazione d'uso delle unità immobiliari aventi volume non superiore a 700 mc., non comportanti opere edilizie e non contrastanti con il Piano Regolatore Generale, le modificazioni delle colture agricole senza esecuzione di scavi e gli interventi di "attività edilizia libera" come definiti all'Art. 6 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 ed al successivo Art.5 delle presenti norme.

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

Il permesso di costruire è rilasciato dal Dirigente o Responsabile del competente Ufficio al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo con le modalità, le procedure e per gli effetti di cui agli Artt. 11, 12 e 13 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301 purchè in conformità della Legge del P.R.G. e del R.E.C.

Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 301/2002. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.

Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinato al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.

Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.

- ART. 5 - Interventi subordinati a denuncia di inizio attività ed interventi di attività di edilizia libera

Mediante denuncia di inizio attività sono realizzabili gli interventi non riconducibili all'elenco di cui al precedente articolo e di cui agli articoli 10 e 6 del D. Lgs. 27.12.2002 n. 301, che siano conformi alla previsione del P.R.G., del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione



dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

- a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D. Lgs. 301/2002;
- b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;
- c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizione plano-volumetriche.

La Regione con legge può ampliare o ridurre l'ambito applicativo delle disposizioni di cui ai commi precedenti; detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G. Restano, comunque, ferme le sanzioni penali previste all'articolo 44 del D. Lgs. 301/02.

Gli interventi di cui al precedente comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D. Lgs. 301/02. La Regione può individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione; detta legge costituisce automaticamente Variante al P.R.G.

La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 precedenti che riguardano immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

E' comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2 precedenti, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D. Lgs. 301/02 salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 5 stesso Decreto. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D. Lgs. 301/02 ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 stesso Decreto.

Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.

La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.

Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14 bis, 14 ter, 14 quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 1 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.

La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.

Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al precedente comma 7 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. E' comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.

Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Gli interventi di attività edilizia libera, salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dal presente P.R.G., e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, possono essere eseguiti senza titolo abilitativo e sono i seguenti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

- ART. 6 - Prescrizioni generali per gli interventi edilizi

Qualora le norme di Piano consentono interventi di nuove costruzioni, demolizione e ricostruzione, anche per minime porzioni, ed in ogni caso di riattivazione muraria esterna degli edifici, fermo l'obbligo di chiedere l'autorizzazione per le semplici demolizioni di superfetazioni, si osservano le seguenti prescrizioni:

- materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali e decorativi (quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi, archi, travature, volte, tipi di muratura) debbono essere mantenuti, ripristinati o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le tinteggiature debbono essere intonate alla tipologia di zona e nel rispetto delle caratteristiche di insieme e delle preesistenze ambientali. Pertanto vengono autorizzate, previa campionatura, dal Responsabile del Servizio, sentito il parere della Commissione edilizia.

Le stesse norme si applicano per qualunque intervento esterno sugli edifici esistenti.

Oltre le prescrizioni suddette, a tutela della struttura insediativa e del paesaggio, nelle aree agricole e nei nuclei frazionari, dovranno essere applicate le seguenti norme:

- a) Ogni intervento edilizio dovrà armonicamente essere inserito nell'ambiente circostante, evitando impatti visivi contrastanti e compromissioni della continuità di percezione e dell'ampiezza. Il modo di costruire dovrà essere coerente con quello della struttura agricola tradizionale senza sconvolgere l'assetto delle strade e delle colture. Le tipologie devono essere intonate alla semplicità dell'edificato tradizionale sia nell'impianto, nell'articolazione volumetrica e nell'uso dei materiali sia per i nuovi insediamenti che per l'ampliamento di quelli esistenti. Questi ultimi dovranno adottare criteri di ampliamento con partiture architettoniche non contrastanti con le preesistenze.
- b) Sui fabbricati rurali che conservano un discreto valore documentario della "vecchia cascina" gli interventi dovranno essere dettati alla salvaguardia di tutti gli elementi architettonici, tipologici e caratterizzanti.

Dovranno esclusivamente essere sottoposti a manutenzione e restauro conservativo le cappelle, le chiesette ed i piloni votivi lungo le strade anche non evidenziati in cartografia.

- c) Gli edifici per attività produttive agricole (compresi i cosiddetti capannoni) dovranno essere realizzati, quanto più possibile, aderenti ai modelli presenti rappresentati dai rustici tradizionali per quanto riguarda le partiture architettoniche (facciate, porte, finestre) le pendenze delle falde di copertura ed i materiali di copertura e di rifinitura. Dovranno essere evitate le strutture prefabbricate "in vista" sia a tetto piano o a falde poco inclinate ed anche nelle facciate. Queste ultime quanto prefabbricate a pannelli in calcestruzzo dovranno essere rivestite in mattoni ed intonacate o risolte con tinteggiatura chiara tradizionale stesa su blocchetti prefabbricati resi a superficie liscia o frattazzate. Sono vietati i sistemi di apertura per finestre o luci "a nastro" tipicamente derivate dai prefabbricati industriali. Sia per i fabbricati produttivi che per le abitazioni il manto di copertura dovrà essere in coppi piemontesi vecchi o frammisti vecchi e nuovi o tegole piane marsigliesi entrambi di laterizio.

La forma del tetto, per garanzia di un corretto inserimento ambientale, può essere risolta del tipo "a capanna" composto da due falde inclinate unite al colmo o del tipo "a padiglione", composto da quattro falde. I cornicioni dovranno essere inclinati come la pendenza della falda ossia "a pantalera in legno" od eseguiti con solette sottili anche in calcestruzzo a vista. L'inclinazione delle falde, elemento importante per il paesaggio, dovrà osservare pendenze comprese fra il 30 ed il 40% ed essere uguale per tutte le falde.

- d) Per i materiali di rifinitura delle facciate si potrà usare l'intonaco a cemento o a calce. Molta prudenza deve essere usata per rivestimento in mattone "a vista": se usato non dovrà essere a mattoni rossi o scuri con sabbiatura grossa. Dovranno essere usati mattoni fatti a mano di colore naturale chiaro, non sabbiati o con sabbiatura fine con giunti di malta tenuti "a raso" e non resi di colore bianco.

Sono vietati i rivestimenti di facciata tipo ceramicato, piastrelle in gres, Klinker e similari, e la perlinatura in legno.

Le finestre dovranno avere altezza maggiore della larghezza e non essere del tipo "a nastro"; sono vietate le vetrate a campo unico di grande ampiezza. Per

le abitazioni gli infissi esterni saranno in legno biaccato od al naturale con impregnanti scuri e dovranno essere muniti di persiane tipo gelosie in legno. Gli infissi in ferro verniciato o laccato sono considerati adeguati per tettoie, rimesse, garages e cantine. Sono vietati gli infissi in alluminio anodizzato dorato o argentato e le persiane in plastica o lamiera metallica.

Gli infissi dovranno essere messi in opera verso il filo interno delle murature.

Le tinteggiature date sugli intonaci saranno da preferire in colori tenui, chiari rosati e ocra chiaro. Da evitare il bianco puro che contrasta eccessivamente con il contesto territoriale circostante ed i colori scuri.

Gli elementi di metallo (cancellate, ringhiere, infissi ecc.) andranno finiti a tinte scure quali il verde, il bruno o il grigio. Si dovranno evitare il bianco puro e le tinte chiare.

- e) Per la tutela dell'ambiente e della stabilità idrogeologica del terreno sono vietati disboscamenti, livellamento incontrollato del suolo e la perturbazione dell'idrografia degli impluvi minori se non finalizzati a ridurre fenomeni erosivi o ad interventi di bonifica e gestione forestale e agraria.

Per la tutela del paesaggio, dell'ambiente, della fauna e delle acque nelle aree agricole (esclusa quelle specificatamente individuata come area per coltivazione di cava per inerti) non è ammesso aprire cave, eseguire movimenti di terra incontrollati senza l'autorizzazione comunale, modificare il regime idrogeologico dei rivi, addurre le acque di falda, modificare il regime di convogliamento e di raccolta delle acque piovane, costruire gli scarichi e riporti di macerie e altri materiali di rifiuto.

- f) I muri di contenimento, per la parte, fuori terra, dovranno essere sempre adeguatamente rivestiti con pietra a vista o mattoni pieni "chiari" anche alternati tra loro con possibile intonacatura delle parti realizzate in sfondato.

I muri potranno essere anche interamente eseguiti in blocchi di pietre con giunti incassati. Dovranno quindi essere eliminate le ampie superfici di cemento in vista.

- g) Le norme di cui ai precedenti punti a) b) c) d) f) valgono anche per tutte le aree residenziali (compreso il Centro Storico ove attinenti oltre a quelle proprie dettate dal successivo articolo 11) e per tutte le aree produttive. Nelle aree produttive esistenti e di completamento, la Commissione Edilizia potrà, circa le

norme inerenti il materiale di copertura, le inclinazioni delle falde di copertura e la tipologia del cornicione, accertata l'impossibilità tecnica di applicare le suddette norme, valutare caso per caso l'applicazione di soluzioni tipologiche ed i materiali diversi.

Inoltre ogni intervento è subordinato alla verifica della classe di edificabilità alla quale appartiene l'area in cui ricade l'intervento ed al successivo rispetto delle relative prescrizioni contenute nell'art. 25 delle presenti N.T.A.

Per ogni intervento dovrà essere verificata la compatibilità con la classificazione acustica della zona in cui ricade l'intervento stesso ed essere verificato che le attività insediate emettano rumori contenuti nei valori limite assoluti della classe di appartenenza riportano sulla tavola del Piano di Classificazione acustica vigente di cui alla L.R. 52/2000.

## CAPITOLO II

### CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO

- ART. 7 - Classi di destinazione d'uso del territorio

Il P.R.G. individua varie classi di destinazione d'uso che sono assimilabili alle seguenti:

- 1) aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale;
- 2) aree destinate ad usi residenziali;

- 3) aree destinate ad usi agricoli;
- 4) aree destinate ad usi produttivi;
- 5) aree soggette a vincoli di inedificabilità e/o di rispetto;
- 6) aree destinate ad impianti tecnologici ed alla viabilità.

Sono inoltre individuati in base a caratteristiche paesaggistiche, colturali, ecc., vincoli sulla possibilità di interventi edificatori e di mutamento della destinazione d'uso nell'ambito di ogni singola area, con definizioni circa gli strumenti urbanistici e le modalità ammesse per gli interventi.

- ART. 8 -           Impianti tecnologici

Gli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi, realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti quali fognatura, acquedotto, rete di distribuzione ed adduzione gas, rete di telefonia fissa, illuminazione pubblica, rete di distribuzione energia elettrica a bassa e media tensione, ecc., aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G.I., possono prescindere dalle destinazioni di zona, dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G.I. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

Gli impianti tecnologici, come definiti dalla Legge 22.2.2001 n. 36, ossia gli impianti di elettrodotti per Alta Tensione, stazioni e sistemi o impianti fissi e mobili radioelettrici sia trasmettitori che ricevitori comprese le apparecchiature accessorie in una data postazione necessarie ad assicurare un servizio di radiodiffusione, di radiocomunicazione o radioastronomia (antenne, cabine, stazioni, ponti, tralicci, parabole ecc.), impianti per telefonia mobile ed accessori connesse quali stazione radio di terra ecc. di impianto fisso per radiodiffusione e strutture connesse e comunque tutte le strutture fisse o mobili che generano campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici, esclusi gli apparecchi e dispositivi di uso domestico e quelli per uso diagnostico o terapeutico, non possono essere autorizzati e costruiti (a prescindere dalle destinazioni di zona e dai parametri



normativi di P.R.G.) solamente su aree specificatamente individuate ed autorizzate dal Consiglio Comunale in funzione del minor impatto ambientale possibile e solo quando vengano rispettate tutte le norme, prescrizioni e scelte di localizzazione previsti dalla citata Legge 22.2.2001 n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici". Dovranno inoltre, sempre, essere osservate le disposizioni della Circolare Ministero Ambiente 3.8.1999 n. 3218/99/SIAR, nella quale si fa presente che in prossimità di luoghi popolati dall'infanzia (asili nido, scuole, campi da gioco, abitazioni) possono essere realizzate ed esercitate opere elettriche i cui valori di induzione magnetica non superino i 0,2 microtesla.

Gli impianti esistenti dovranno adeguarsi alla normativa di cui sopra.

Inoltre per l'installazione o modifica degli impianti dovranno sempre e comunque essere rispettati i disposti della specifica normativa di settore anche se non riportata sulle presenti norme.

- ART. 9 -           Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale

Il Piano Regolatore Generale in relazione alla capacità insediativa teorica, nel rispetto degli standards minimi previsti all'Art. 21 della L.R. 05.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, individua le aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico quali:

- 1) Aree per attrezzature e servizi di interesse pubblico: la destinazione d'uso di tali aree e dei relativi edifici, ha quale finalità la realizzazione o il mantenimento di servizi pubblici. La proprietà immobiliare ammessa è esclusivamente pubblica: comunale o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi.
- 2) Aree di verde attrezzato e di verde urbano di arredo: la destinazione di tali aree ha quale obiettivo il miglioramento qualitativo e una maggior utilizzazione degli spazi liberi adibiti, con adeguate sistemazioni, allo svago, al gioco, allo sport e al tempo libero.
- 3) Attrezzature per lo sport.

#### 4) Parcheggi pubblici.

L'attuazione di tali aree avverrà con progetti esecutivi di iniziativa Comunale o di Ente Pubblico istituzionalmente competente, o, anche, a completamento di interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia, in esecuzione di oneri convenzionati e/o in forza di esplicite condizioni previste contestualmente al rilascio del permesso di costruire, a scomputo parziale e/o totale degli oneri di urbanizzazione secondaria.

##### - ART. 10 - Aree destinate ad usi residenziali

Le aree residenziali sono quelle destinate, nel rispetto degli indici e dei vincoli contenuti nelle Norme Tecniche di Attuazione, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa quali: uffici, negozi di vendita al dettaglio, magazzini, depositi, attività professionali ed artigianali di servizio (non nocive e non moleste), edifici pubblici e di interesse pubblico.

E' ammesso il commercio al dettaglio nel rispetto di quanto definito al successivo Art. 20 bis "Insediamenti commerciali".

Sono esclusi depositi o magazzini di merce all'ingrosso, industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie e ricoveri di animali per allevamento, ferme restando le limitazioni previste dall'art. 216 Testo Unico Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni, nonché quelle norme emanate ed emanate relative alla tutela dell'ambiente e della salute pubblica.

Le aree libere di pertinenza dei fabbricati devono essere sistemate a giardino, orto, o pavimentate; non sono ammessi accumuli a cielo libero di materiali e rottami in genere.

Le aree residenziali si distinguono, anche per le specifiche modalità di attuazione, in diverse aree e sub-aree omogenee, di cui ai successivi articoli.

- ART. 11 - Aree edificate di origine antica di recupero ambientale (C.S.)

Sono le aree di “centro storico” individuate sulla tavola 3.0/V2 in scala 1:1.000, costituente l’elaborato grafico di progetto del P.R.G.

In altre parole sono le parti dell’abitato di interesse ambientale, o anche solamente documentario, ove per le condizioni di degrado ed obsolescenza si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

In tali aree gli obiettivi principali sono la conservazione, il risanamento, la ricostruzione, una migliore utilizzazione ed, in generale, la rivitalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

In esse oltre alle abitazioni sono ammessi negozi di vendita al dettaglio, magazzini, depositi, botteghe artigiane (purchè non siano causa di molestia), edifici pubblici e di interesse generale. Nelle aree comprese nell’ambito dell’ “Addensamento storico rilevante A.1”, evidenziato sulla tavola 8/V2, sono ammesse attività di vendita al dettaglio ai sensi di quanto definito al successivo articolo 20 bis.

Sono esclusi industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri animali per allevamento, fermo restando le limitazioni previste dall’Art. 216 del Testo Unico Leggi Sanitarie di cui al R.D. 27.07.1934 n. 1265 e successive modificazioni, nonché quelle norme emanate ed emandate relative alla tutela dell’ambiente e della salute pubblica.

Il P.R.G. si attua con intervento edilizio diretto (permesso di costruire o denuncia di inizio attività) o tramite Piani di Recupero, oppure mediante Piani Particolareggiati Esecutivi.

Il P.R.G. indica, tramite la Tav. 3.0/V2 “Planimetria di progetto IV – Assetto del nucleo antico” scala 1:1.000, gli interventi ammessi sia con intervento diretto che tramite Strumento Urbanistico Esecutivo.

Gli ambiti di S.U.E. dovranno presentare le seguenti caratteristiche:

- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- essere estesi a tutto l'insieme edilizio caratterizzato da un unico momento costruttivo e comunque da una evidente continuità tipologica.

Il rilascio del permesso di costruire è di norma subordinato alla formazione di Piano di Recupero, o di Piano Particolareggiato, per gli interventi di:

- ristrutturazione edilizia di tipo B: sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

La ristrutturazione edilizia di tipo B – ammette variazioni di superficie utile e recupero di volumi, in particolare consente l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi compatibili con quelli ammessi nel "Centro Storico" e con i caratteri strutturali degli edifici.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B prevista per gli edifici ubicati nel "Nucleo Antico" non sono ricompresi quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione del fabbricato; gli interventi di ristrutturazione di tipo B sono ammessi solo sui fabbricati contrassegnati con apposita retinatura sulla tavola 3.0/V2;

- ristrutturazione edilizia di tipo B integrale "ReBi" oltre agli interventi ammessi per la ristrutturazione di tipo B e cioè l'aumento della superficie utile e il riutilizzo dei volumi esistenti destinati ad usi diversi compatibilmente con quelli ammessi nel "Nucleo antico" e con i caratteri strutturali degli edifici stessi, sono ammessi

anche interventi consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio comunale e nella tabella di zona n. 1; gli interventi di ristrutturazione di tipo B integrale sono ammessi solo sui fabbricati contrassegnati con apposita retinatura sulla tavola 3.0/V2;

- utilizzazione per fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con l'esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente;
- in sede di ristrutturazione edilizia è applicabile il disposto di cui al successivo Art. 33.

In assenza dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi interventi diretti di:

- manutenzione ordinaria: precisati al successivo Art. 31, lettera a;
- manutenzione straordinaria: : precisati al successivo Art. 31, lettera b;
- restauro e risanamento conservativo: precisati al successivo Art. 31, lettera c;
- ristrutturazione edilizia di tipo A: sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

La ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

La ristrutturazione di tipo A assicura, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e maggiori carichi urbanistici.

E' ammessa la modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con quelle ammesse nel "Nucleo Antico" e con i caratteri strutturali degli edifici.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A sono ammessi solo sui fabbricati contrassegnati con apposita retinatura sulla tavola 3.0/V2;

- ristrutturazione edilizia e adeguamento delle altezze dei piani alle norme igienico-sanitarie, con un innalzamento massimo di m. 1,10 della linea di gronda e della quota del colmo, senza superare quelle degli edifici confinanti, per l'edificio ubicato in Via Vittorio Emanuele ed appositamente evidenziato sulla tavola 3.0/V2.
  
- per l'edificio "ex ristorante-albergo Italia" appositamente contrassegnato in cartografia sulla tavola 3.0/V2 è ammessa con intervento diretto, previo parere di cui al comma 7 dell'art. 49 della L.R. 56/77 smi, l'esecuzione di una ristrutturazione edilizia (con l'esclusione della totale demolizione e ricostruzione) per la riqualificazione dell'intero complesso. L'intervento potrà comportare la parziale sopraelevazione dell'edificio per l'adeguamento igienico sanitario di cui all'art. 33 delle presenti norme e/o per l'adeguamento architettonico della copertura al contesto insediativo storico esistente, anche con la risagomatura e l'alterazione delle pendenze della stessa al fine di conformarla alla tipologia "piemontese"; la sopraelevazione ammessa dovrà avvenire nel pieno rispetto dei fili di fabbricazione esistenti ai sensi del D.M. 1444/68, non potrà comportare aumenti di superficie utile lorda, non potrà comportare aumento dei numeri dei piani fuori terra e comunque non potrà essere superiore a 120 cm.

Le aree libere o rese libere sono inedificabili.

I progetti debbono comunque rispettare le seguenti modalità:

- le coperture devono essere ricostruite in coppi laterizi piemontesi vecchi di recupero secondo la sagoma ed i particolari architettonici che conservino le caratteristiche tipologiche esistenti dell'edificio interessato dall'intervento e più in generale della zona;
- le finestre, balconi, cornicioni, gronde, comignoli, ingressi, luci, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale non possono subire alterazioni contrastanti rispetto a quella originaria; in particolare è consentito soltanto l'uso dei serramenti in legno e chiusure esterne a persiane gelosie alla piemontese (con aletta larga); inoltre i balconi dovranno essere eseguiti in lastre di pietra, o legno, se preesistevano di tale tipo oppure in soletta di cemento di spessore cm. 8-10 con modiglioni in pietra o cemento intonacato tradizionale; le finestre devono avere davanzali in pietra e stipiti ed architravi in muratura intonacata; i cornicioni devono essere realizzati in legno "a pantalera" con esclusione di rivestimenti in tavolato a vista, oppure in calcestruzzo o mattoni del tipo sagomato, essi devono avere la sporgenza minima di 50 cm; i canali devono essere in vista, in lamiera verniciata o in rame; i pluviali in lamiera verniciata, in rame o in ghisa; i camini nuovi dovranno essere eseguiti avendo a modello quelli presenti nel centro storico; i nuovi intonaci dovranno essere eseguiti con frattazzo "alla piemontese" sull'esempio di quelli presenti negli edifici di più antico impianto;
- le volte, se non in condizioni stabili precarie a tutela della pubblica incolumità, devono essere mantenute ed i solai in legno di pregevole fattura devono essere ripristinati con le caratteristiche tipologiche preesistenti;
- è prescritto il mantenimento della pietra a vista delle murature, ove preesistente, intonaci di finitura rustici, ringhiere in ferro conformi al preesistente o se mancanti, non contrastanti con le tipologie di zona;
- non è consentito l'uso, sulla facciata principale e sugli altri prospetti, di rivestimenti di muri o stipiti di finestre e porte in marmo, materiale ceramicato o similari. fa eccezione l'uso della pietra di Luserna o simile, martellinata per zoccolature, davanzali, soglie o gradini scale esterne;

- in caso di ricostruzione di muri perimetrali obsoleti non è consentita la modifica dei fili di fabbricazione preesistenti e l'incremento della superficie utile di calpestio;
- in caso di interventi di risanamento e di manutenzione straordinaria delle facciate è fatto obbligo di eliminare i materiali contrastanti con quelli descritti ai punti precedenti; in particolare per gli "edifici in contrasto ambientale per tipologia e materiali e le facciate in forte contrasto ambientale appositamente evidenziati sulla tavola 3.0/V2 le difformità dovranno essere eliminate e sostituite con materiali e tipologie conformi alle presenti norme e qualsiasi intervento previsto è subordinato all'eliminazione di tali difformità.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà anche prevedere l'eliminazione di tettoie, baracche, depositi, accumuli di materiali, ed ogni altra costruzione accessoria, ritenute in sede di rilascio di permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

Le destinazioni d'uso in atto, sono di norma, confermate: sono consentite, nei limiti di cui al precedente Art. 10, variazioni alle destinazioni d'uso. E' ammessa altresì, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia, l'utilizzazione a fini abitativi delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio dell'agricoltura, con esclusione delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato principale già in parte destinato a residenza.

Per il decoro dell'ambiente tutti gli edifici che non presentino le sufficienti condizioni di manutenzione, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, nonché presentino condizioni statiche inaccettabili per la pubblica incolumità, il Sindaco potrà imporre al proprietario dell'immobile l'esecuzione di tutte quelle opere che risultino indispensabili per ovviare agli inconvenienti suddetti.

In ogni caso il Comune potrà con specifiche deliberazioni consiliari, indicare gli interventi sugli immobili, aree o complessi edilizi, che in aggiunta alle indicazioni del P.R.G., dovranno essere subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo.



Non sarà ammessa in alcun caso la realizzazione di recinzioni cieche per nuove delimitazioni fondiarie.

- ART. 12 - Edifici di interesse storico-artistico

Gli edifici di carattere storico-artistico sono quelli individuati sulla cartografia di Piano Regolatore Generale.

Su tali edifici e comunque su quelli compresi negli elenchi di cui alla Legge 29.06.1939 n. 1497 e 01.06.1939 n. 1089, qualunque sia la zona in cui sono inseriti, sono consentiti solo gli interventi di restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni di cui all'ottavo comma dell'Art. 24 della L.R.56/77.

Le eventuali opere di manutenzione straordinaria volte a rinnovare e/o sostituire parti strutturali degli edifici, devono essere eseguite con materiali aventi le medesime caratteristiche di quelli esistenti.

Non sono assolutamente ammesse variazioni delle quote degli orizzontamenti, della forma e delle tipologie delle strutture nonché della posizione delle scale.

Per gli edifici vincolati a norma della Legge 1089 del 1939 ogni tipo di intervento è subordinato ai pareri della Sovrintendenza per i Beni Culturali ed Ambientali e della Regione per quanto rispettivamente di competenza e nei limiti di delega di cui all'Art. 82 D.P.R. 616/77.

In particolare per gli interventi su edifici vincolati ai sensi della L. 1089/39 ricadenti in aree tutelate ex art. 24 Legge Regionale urbanistica ed assoggettati a P. di R., si applicano le procedure autorizzate di cui all'Art. 41 bis, 6° comma L.R. 61/84.

- ART. 13 - Aree residenziali esistenti a capacità insediativa esaurita (R.E.)

Sono le aree il cui tessuto edilizio è di epoca recente o già recuperato ai fini residenziali o in cui interventi di ristrutturazione puntuale non comportano aumento del carico urbanistico essendo l'attuale capacità insediativa esaurita.

In esse il P.R.G. propone, con l'inserimento di zone adibite a spazio pubblico, il miglioramento dell'impianto urbanistico attuale, finalizzato ad una più elevata qualità dell'ambiente. In tali aree il P.R.G. conferma la volumetria esistente secondo l'indice di densità fondiaria riportato nelle tabelle di zona.

L'attuazione delle previsioni del P.R.G. avverranno, di norma, con intervento diretto da parte del Comune per il miglioramento delle opere tecniche ed infrastrutturali, nonché per l'attuazione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano.

Le aree libere saranno inedificabili e convenientemente sistemate a prato, giardino, orto e pavimentate; in esse è vietata la formazione di depositi, accumuli di materiali, baracche, tettoie e similari. Nuove costruzioni sono ammesse esclusivamente nel lotto libero edificabile compreso nell'area R.E.3 evidenziato sulla tavola 8/V2 "Assetto del Capoluogo", secondo quanto definito dall'articolo 14, comma 7, punto 2) delle presenti N.T.A.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite permesso di costruire o D.I.A. salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quanto sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

Gli interventi diretti, ammessi sugli edifici esistenti, sono esclusivamente i seguenti:

- 1) manutenzione ordinaria e straordinaria;
- 2) demolizioni superfetazioni;

- 3) restauro e risanamento conservativo;
- 4) ristrutturazione interna senza aumento delle superfici utili di calpestio;
- 5) variazioni di destinazione d'uso compatibili con le strutture esistenti degli edifici;
- 6) realizzazione volumi tecnici per installazione impianti tecnologici e igienico-sanitari alle abitazioni;
- 7) sistemazioni esterne alle aree di pertinenza degli edifici, ivi comprese le recinzioni;
- 8) ampliamenti e sopraelevazioni una-tantum, di edifici esistenti, fino ad un aumento massimo del 20% del volume esistente, salvo il rispetto delle prescrizioni delle tabelle di zona e con un rapporto max di copertura pari ad 1/2;
- 9) è applicabile il disposto di cui al successivo Art. 34;
- 10) demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti per fabbricati unifamiliari, salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità fondiario.

Nell'area è fatto divieto in tutti i tipi di intervento di:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, ringhiere, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali e sovrastrutturali in legno o pietra, con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture in coppi con materiali di diverse caratteristiche;
- usare nelle parti in vista dell'edificio materiali, colori, elementi costruttivi di qualunque tipo, diversi da quelli preesistenti o da quelli tradizionali.

Valgono inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà provvedere nell'area di pertinenza dell'intervento, alla sistemazione definitiva delle pavimentazioni, degli spazi a verde, per giardini od orti privati;
- contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G. si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche, sopraelevazioni ed ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibili con l'ambiente;
- per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi e tinteggiature;
- le esigenze aggiuntive delle abitazioni esistenti potranno essere soddisfatte anche mediante il recupero dei volumi ammessi alla residenza quali loggiati, porticati, fienili e stalle.

In ogni caso:

- non è ammessa la creazione di nuove scale aggettanti rispetto al filo dei balconi o formanti maniche interne;
- la chiusura dei volumi riutilizzati dovrà essere effettuata senza alterare i caratteri tipologici della preesistenza. In particolare in presenza di loggiati o colonnati di interesse architettonico la loro chiusura potrà essere effettuata mediante vetrata interna che lasci chiaramente in vista il disegno di facciata originario;
- il tamponamento con muratura dovrà essere eseguito nello stesso materiale delle preesistenze in ossequio alle prescrizioni di cui all'Art. 6 precedente;
- le coperture dovranno essere di tipo tradizionale con sporgenze realizzate in travi lignee passafuori lasciati a vista, eventualmente rifiniti sulla facciata superiore con tavole di legno; oppure con cornicione sagomato in muratura;

- eventuali nuovi balconi dovranno essere realizzati con tecniche e disegno tradizionali ed avere un aggetto non superiore a mt. 1,20;
- le aperture dovranno avere taglio verticale di tipo tradizionale ed essere munite di serramenti e persiane in legno;
- le sopraelevazioni potranno avvenire, in deroga alle distanze dai confini e dai fabbricati fissate nelle tabelle di zona, sul filo dell'edificazione esistente. Altresì gli ampliamenti consentiti dal piano potranno avvenire in deroga alle distanze fissate sulle tabelle di zona, lungo i fili di fabbricazione esistenti, per quanto riguarda le distanze dai cigli stradali. Dette deroghe dovranno tuttavia essere sottoposte a deliberazione del C.C. per gli edifici che prospettano su strade e spazi pubblici.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi serramenti in legno;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di

riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano con un max di mt. 4,50 per i locali degli edifici produttivi e artigianali annessi;

- la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt.: i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal codice civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 0.9/V2 "Vincoli"; tav. 8/V2 "Assetto del Capoluogo" e tav. 9/V2 "Assetto delle frazioni", ed in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella "Relazione e normativa geologica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Nelle aree comprese nell'ambito dell' "Addensamento storico rilevante A.1" sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica di quanto definito al successivo articolo 20 bis "Insediamenti commerciali".

- ART. 14 - Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)

Le aree residenziali esistenti e di completamento sono le zone urbanizzate destinate, nel rispetto delle previsioni del P.R.G. dei vincoli ed indici contenuti nelle N.T.A. e nelle relative Tabelle di Zona, prevalentemente alla residenza.

In esse sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente Art. 10. Nelle aree comprese nell'ambito dell' "Addensamento storico rilevante A.1" sono ammesse attività di vendita al dettaglio previa verifica di quanto definito al successivo articolo 20 bis "Insediamenti commerciali".

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite permesso di costruire o D.I.A., fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi (Piani Esecutivi Convenzionati o Piani di Recupero) quando le infrastrutture tecniche e sociali delle aree risultano insufficienti o quando sia necessaria una ristrutturazione del tessuto urbanistico esistente ossia la demolizione e ricostruzione estesa ad un fabbricato plurifamiliare o ad un complesso di fabbricati.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione di Programma Pluriennale di Attuazione o con specifiche delibere consiliari ai sensi dell'Art. 32, 2° comma e Art. 34, 1° comma della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

In assenza di strumento attuativo e nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, è consentito operare con permesso di costruire o D.I.A. (quest'ultima ove ammessa) nei casi seguenti:

1) Interventi sui fabbricati esistenti:

- adeguamento igienico sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti di cui al successivo art. 34 con ampliamento non superiore per ogni unità abitativa al 20% del volume esistente e comunque a 75 mc;
- parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
- demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria nel rispetto delle dimensioni del perimetro (inteso come somma di tutti i lati) e di altezza preesistenti per i fabbricati unifamiliari salva la verifica della volumetria massima che non dovrà comunque superare quella risultante dall'applicazione dell'indice di fabbricabilità e salvo gli aumenti di volumetria di cui al punto precedente;
- utilizzazione per fini abitativi di magazzini esistenti o delle strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, quando tali strutture siano

sostanzialmente incorporate nel nucleo abitativo preesistente con esclusione tassativa delle tettoie;

- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq di superficie utile sono comunque consentiti, fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona;
- la sopraelevazione di porzioni di fabbricati esistenti, per consentire l'aumento di cubatura di cui ai punti precedenti o il miglioramento funzionale dei fabbricati stessi, potrà avvenire, anche in deroga alle distanze fissate dalle Tabelle di Zona, sui fili di fabbricazione esistenti purchè il fabbricato che risulta dalla sopraelevazione non sia munito di superfici finestrate verso i confini prospicienti e l'altezza della sopraelevazione non superi quella della parte del fabbricato non interessata dalla sopraelevazione stessa;
- ampliamento "una tantum" di mc. 250, oltre al 20% già previsto al 1° trattino del punto 1, per il fabbricato ubicato nel Capoluogo, compreso nell'area R.C.11 e puntualmente segnalato sulla tavola 8/V2 "Assetto del Capoluogo (1:2.000)". L'intervento potrà essere eseguito in aderenza al fabbricato esistente sul lotto di proprietà o staccato dallo stesso e nel rispetto delle distanze fissate dalla tabella di zona n. 14;
- apporto di nuova cubatura di mc. 700 sul fabbricato appositamente individuato con il numero (1) sulla Tav. 8/VP8 "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 8 e sulla Tav. 8/V2, realizzato sull'ex lotto libero dell'area R.C.8 lungo la strada Provinciale all'uscita del Capoluogo per Neive, al fine di rendere abitabile il sottotetto esistente di n. 3 unità abitative;
- ristrutturazione, tramite demolizione e successiva ricostruzione assoggettata a permesso di costruire diretto, del fabbricato Rivetti Gabriele (F. 13 mappali 428 – 441) in area R.C.11 appositamente individuato con il numero (4) sulla Tav. 8/VP8 "Assetto del Capoluogo (1:2.000)" di Variante Parziale n. 8 e sulla



Tav. 8/V2,, in Via del Cimitero o dei Martini al quale è consentito un apporto di nuova cubatura in rispetto a quello esistente di mc. 400 (oltre l'aumento già previsto del 20% al 1° trattino punto 1) e la maggiorazione dell'altezza preesistente in modo da ottenere un piano terreno e n. 2 piani superiori abitabili. L'intervento è vincolato all'impegno del proprietario ad arretrare il fabbricato ad una distanza dal ciglio stradale da concordarsi con la Giunta Comunale al momento della presentazione del progetto ed a cedere gratuitamente al Comune il terreno necessario per l'ampliamento della strada Comunale stessa.

Dovranno essere impiegati materiali esterni e forme architettoniche similari all'edilizia presente nelle aree di centro storico;

- nell'area R.C.17 (ex P.E.4) sono previste la demolizione degli edifici a destinazione produttiva e ricostruzione con recupero della volumetria preesistente a fini residenziali, con ampliamento fino al 40% della volumetria preesistente. La porzione di fabbricato evidenziata con il numero 1 sulla tavola 8/V2 "Assetto del Capoluogo", ricadeva nell'area a vincolo cimiteriale, potrà essere recuperata a fini residenziali solo mediante demolizione e ricostruzione nell'ambito dell'area R.C17.

La volumetria preesistente dovrà essere qualificata tramite perizia asseverata firmata da tecnico abilitato.

- nell'area R.C.19 (ex P.E.1) è prevista la demolizione dell'edificio produttivo esistente, condizione necessaria per la nuova edificazione di fabbricato residenziale con volumetria massima assentibile pari a 794 mc.; dovrà essere mantenuta la fascia verde privato indicata in cartografia; la nuova costruzione dovrà ambientarsi nel contesto in cui si colloca e rispettare le tipologie edilizie della zona nonché i parametri edilizi ed urbanistici riportati nella relativa tabella di zona.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante

prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;

- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti le proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt 3,00 su di un unico piano;
- la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt; i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal codice civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

La normativa specifica è articolata nel Regolamento Edilizio Comunale.

- 2) Nuovi interventi edilizi nei lotti liberi, individuati sulla cartografia di Piano, che alla data di entrata in vigore del P.R.G. risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico ed in aree già dotate delle infrastrutture tecniche, ovvero esiste l'impegno del Comune di realizzarle, ovvero quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato.

Tali interventi dovranno rispettare le tipologie edilizie prevalenti e l'indice di utilizzazione fondiaria massima previsto dalle relative tabelle di zona. Gli spazi pubblici a verde e parcheggi, contrassegnati dalla cartografia di Piano sui lotti edificabili, dovranno essere realizzati a cura e spese del concessionario

contestualmente all'attuazione dei lotti e dismessi gratuitamente al Comune o mantenuti ad uso pubblico a scomputo della quota parte degli oneri di urbanizzazione primaria riferita, nelle tabelle parametriche comunali, a detti servizi.

Sul lotto compreso all'interno dell'area R.C.14 appositamente contrassegnato sulla tavola 8/V2 "Planimetria di Progetto III - Assetto del Capoluogo" è consentito il completamento della struttura esistente con apporto di cubatura una tantum pari a 900 mc. da impiegarsi anche eventualmente per l'edificazione di due edifici distinti, ma esclusivamente sul mappale identificato al N.C.T. al Foglio n. 6 particella n. 460, senza possibilità alcuna di cessione di volumetria ad altri lotti.

La realizzazione dell'intervento potrà avvenire mantenendo dal confine stradale della SP51 una distanza non inferiore a quella della struttura esistente.

Ai fini della sicurezza stradale l'area di proprietà in direzione Mango dovrà essere mantenuta libera da ostacoli (alberi, siepi, recinzioni, ecc. ...) ed il posizionamento dell'accesso alla stessa dovrà essere preventivamente concordato ed autorizzato dall'ufficio tecnico provinciale.

Nell'area R.C.8 la strada del Campeto e la strada interna ad essa adiacente dovranno essere riunite al fine di avere un unico accesso sulla strada provinciale Mango – S. Stefano Belbo.

Per il lotto in area R.C.8 posto a valle della Strada Provinciale l'altezza dei fabbricati di mt. 9,00, di cui alla Tabella di zona 11, è ridotta a mt. 7,00 misurato sul fronte di valle e sono consentiti esclusivamente fabbricati con un piano fuori terra ed un piano seminterrato. Le mansarde dovranno avere altezza massima sui lati pari a mt. 1,60 (nel caso non siano abitabili dovranno avere altezza media interna inferiore a mt. 2,70 con superficie finestrata illuminante derivante da lucernari e/o finestre inferiore a 1/8 della superficie del pavimento con limite massimo di 1 mq. finestrato ogni 10 mq. di pavimento al netto dei muri), il fronte a valle dei fabbricati dovrà avere una altezza massima di mt. 7,00 alla gronda e a monte inferiore a 5,50 mt. in modo da dare un'altezza media tra il fronte a valle e quello a monte non superiore a mt. 5,50.

Sempre per il lotto posto a valle della Strada Provinciale, la realizzazione di nuove costruzioni dovrà essere attuata con permesso di costruire diretto previa stipula, ai

sensi 5° comma art. 49 L.R. 56/7 di atto unilaterale di impegno dei richiedenti da trascriversi nei pubblici registri, dal quale risulti l'impegno dei richiedenti stessi:

- ad eseguire a loro cura e spese tutte opere di urbanizzazione secondo un progetto approvato dalla Giunta Comunale, previo lo scomputo completo degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;
- alla dismissione delle aree destinate a spazi pubblici da reperire secondo la quantità e ubicazione evidenziate in cartografia sulla tavola 8/V2 "Assetto del Capoluogo" contraddistinta come verde pubblico.

Nell'area R.C.18 del Capoluogo il recupero a destinazione residenziale della porzione costituente la ex area produttiva P.E.3 si attua mediante Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) il cui ambito è evidenziato sulla tavola 8/V2 "Assetto del Capoluogo" e coincide con la perimetrazione della ex area P.E.3.

Il recupero dovrà avvenire tramite intervento di ristrutturazione urbanistica e potrà essere realizzata la volumetria derivante dall'applicazione dell'indice di densità edilizia territoriale pari a mc/mq. 1,2, dovranno essere osservati parametri definiti dalle relative tabelle di zona.

Lo strumento urbanistico esecutivo oltre alla quantità di spazi pubblici pari a 15 mq/ab. destinati a verde e parcheggi già individuati in cartografia dovrà prevedere ulteriori 10 mq/ab., ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., che potranno essere monetizzati o dismessi gratuitamente a favore del Comune.

L'individuazione topografica operata dalla tavola di Piano delle aree per servizi, può essere diversamente disposta nell'ambito di P.E.C. fermo restando la quantità complessiva prevista, qualora l'A.C. ne riscontri l'utilità determinata da una migliore accessibilità e possibilità di fruizione.

Sia per gli interventi di cui al punto 1), sia per quelli di cui al punto 2) e sia per quelli puntualmente normati relativi all'area R.C.17 potranno essere richiesti ed individuati, di volta in volta dalla Commissione Edilizia, in fase di esame del permesso di costruire, gli spazi per parcheggio pubblico o ad uso pubblico secondo gli standards previsti all'Art. 21 L.R. 56/77, anche quando gli stessi non sono contrassegnati sulla cartografia di Piano.

**Nel lotto libero di completamento individuato con la sigla LL.1 sulla Tav. di Piano 7VP3, di superficie pari a 1.760 mq., è consentita la nuova**

**edificazione residenziale di una volumetria massima pari a 1.007,3 mc., previo il rispetto dei parametri urbanistici prescritti dalla tabella di zona n. 35 riferita all'ambito Nuclei Frazionali Rurali.**

**Nel lotto libero di completamento individuato con la sigla RC14.1 sulla Tav. di Piano 8VP3, di superficie pari a 1.485 mq., è consentita la nuova edificazione residenziale di una volumetria massima pari a 1.097 mc., previo il rispetto dei parametri urbanistici prescritti dalla tabella di zona n. 17 riferita all'ambito RC14.**

La normativa specifica è articolata dal Regolamento Edilizio Comunale e secondo i disposti degli artt. 39, 40, 41, dovranno comunque essere mantenuti gli allineamenti e le tipologie degli edifici contigui esistenti.

Le altezze massime e i limiti massimi di confrontanza e di distanza dai confini sono fissati dalle Tabelle di Zona.

L'edificazione può essere autorizzata anche quando l'intervento si configura come ampliamento di fabbricato esistente ubicato in aderenza al lotto individuato sulla cartografia di Piano.

La tav. 8/V2 "Assetto del Capoluogo 1:2.000" individua con apposita campitura l'area del distributore di carburante esistente "": in essa si confermano le destinazioni in atto e sono consentiti gli interventi di adeguamento e completamento dell'impianto nel rispetto delle prescrizioni fissate dalla D.G.R. n. 48-29266 del 31.1.2000 e dalla L.R. n. 8/99.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 0.9/V2 "Vincoli"; tav. 8/V2 "Assetto del Capoluogo" e tav. 9/V2 "Assetto delle frazioni", ed in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25, nella "Relazione e normativa geologica", nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" di Variante n. 1 e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" di Variante Strutturale n. 2 redatte dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 15 - Aree residenziali di nuovo impianto (A.E.)

Le aree a destinazione residenziale di espansione sono quelle prive, parzialmente o totalmente, delle infrastrutture pubbliche e individuate per l'ampliamento dell'aggregato urbano.

Nelle aree A.E.1, A.E.2, A.E.3 e A.E.6, il P.R.G. si attua con permesso di costruire previa stipula, ai sensi del 5° comma, art. 49, L.R. n. 56/77, di apposito atto unilaterale di impegno dei richiedenti (che per l'area A.E.3 dovrà essere contestuale") da trascriversi nei pubblici registri, dal quale risulti l'impegno dei richiedenti stessi:

- ad eseguire a loro cura e spese tutte le opere di urbanizzazione secondo un progetto delle opere stesse approvato dalla Giunta Comunale;
- alla dismissione delle aree necessarie alla realizzazione di parcheggi e di aree verdi attrezzate secondo le quantità e l'ubicazione individuate sulla planimetria di progetto (tav. 8/V2).

L'attuazione dell'area A.E.3 dovrà prevedere adeguate piantumazioni per ridurre l'impatto ambientale ed una altezza massima dei fabbricati non superiore a mt. 6,50.

Nelle aree di espansione residenziale l'indice di fabbricabilità territoriale è fissato nella misura di 0,50 mc/mq, con una concentrazione fondiaria massima di 0,70 mc/mq.

La distanza tra gli edifici non potrà essere inferiore al ribaltamento dell'edificio più alto con un minimo di mt. 10; la distanza dai confini di proprietà dovrà essere almeno pari alla metà dell'altezza del fronte corrispondente e non potrà essere inferiore a mt. 5.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 0.9/V2 "Vincoli"; tav. 8/V2 "Assetto del Capoluogo",

ed in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25, nella "Relazione e normativa geologica" e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" di Variante n. 1 e nella "Relazione geologico-tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica" di Variante Strutturale n. 2 redatte dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 16 - Aree a verde per giardini e parchi privati

Sono quelle parti di territorio già impiantate a giardini o parchi privati e a verde ad uso agricolo.

In tali aree, indicate nelle tavole del P.R.G. è d'obbligo il mantenimento e la formazione del verde per giardini, parchi privati e verde ad uso agricolo.

Le colture legnose esistenti non potranno essere in nessun caso indebolite o abbattute se non per il risanamento ecologico.

Nelle aree a parco privato non è ammessa la costruzione di alcun manufatto ed alcuna modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto vegetale ed idrogeologico.

- ART. 17 - Area di edilizia economica e popolare esistente (E.E.P.S.)

L'area residenziale per edilizia economica e popolare ubicata sul territorio comunale di MANGO, lungo la strada Comunale dei MARTINI, e già stata realizzata a mezzo del precedente strumento urbanistico approvato, di conseguenza il P.R.G., nel prendere atto di tale situazione, recepisce e provvede ad individuare cartograficamente tale area.

Inoltre in essa il P.R.G. conferma la volumetria esistente secondo l'indice di densità fondiaria riportato nella relativa tabella di zona e propone il miglioramento dell'attuale impianto urbanistico attraverso la formazione di verde privato di arredo e la sistemazione a parcheggio e/o giardino delle aree di

pertinenza degli edifici, il tutto al fine di perseguire una più elevata qualità dell'ambiente.

In tale area sono ammessi usi sussidiari ed attività compatibili con la destinazione abitativa di cui al precedente art. 10.

Le aree libere sono inedificabili e dovranno essere convenientemente sistemate a prato, giardino, orto o pavimentate, è vietata la formazione di depositi od accumuli di materiali.

Le previsioni del P.R.G. si attuano, di norma, con interventi diretti tramite permesso di costruire o D.I.A.

Nel rispetto delle presenti norme e delle tabelle allegate, è consentito operare con permesso di costruire o D.I.A. nei casi seguenti:

- modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.

Le esigenze supplementari per superficie di deposito, magazzino, sosta coperta, potranno essere soddisfatte mediante costruzione di bassi fabbricati e tettoie purchè siano rispettate le seguenti condizioni:

- il nuovo inserimento dovrà derivare da uno studio esteso a tutta l'area di proprietà al fine di uniformarlo all'impianto tipologico esistente mediante prosecuzione di edifici a schiera o contrapposizioni simmetriche agli edifici esistenti con esclusione tassativa di maniche interne, salve le norme successive;
- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq. di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, struttura del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;



- la superficie coperta risultante, computata includendo tutti i fabbricati insistenti sul lotto o sui lotti contermini formanti la proprietà, non dovrà essere superiore ad 1/2 della totale superficie fondiaria;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quella dei fabbricati preesistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è mt. 3,00 su di un unico piano;
- la distanza dell'edificio da pareti finestrate dovrà essere non minore di 10 mt.; i bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal codice civile;
- sono tassativamente da escludersi strutture ed elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, copertura) ad esclusione di eventuali orizzontamenti.

La normativa specifica è articolata nel Regolamento Edilizio Comunale.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 0.9/V2 "Vincoli"; tav. 8/V2 "Assetto del Capoluogo", ed in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella "Relazione e normativa geologica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 18 - Aree destinate ad insediamenti produttivi

Le aree per insediamenti produttivi sono riservate ad edifici ed attrezzature per l'attività industriale manifatturiera, edilizia, impiantistica, ecc., nonché per attività artigianali e commerciali per la vendita all'ingrosso e al dettaglio. Ai fini dell'ammissibilità delle attività commerciali al dettaglio dovrà essere rispettato quanto definito dal successivo articolo 20 bis.

Sono altresì ammesse costruzioni per l'insediamento di magazzini, silos, rimesse, depositi, uffici ecc.; edifici ed attrezzature per attività ricreative socio-culturali e per il tempo libero degli addetti.

Non sono ammesse costruzioni adibite a residenza salvo quelle per il proprietario ed il custode qualora ne sia dimostrata la necessità. La superficie residenziale massima ammissibile per ogni impianto produttivo sarà di 150 mq. Le caratteristiche costruttive delle residenze ammesse saranno quelle di zona con un'altezza massima consentita di m 7,50 con 2 piani fuori terra.

Nelle aree previste nel 1° comma del presente articolo sono vietati gli insediamenti produttivi che per qualsiasi ragione (di igiene, di sicurezza e di pubblica incolumità) dovessero recare molestia od essere pregiudizievoli per le aree residenziali vicine e per le destinazioni d'uso in atto.

L'esistenza delle caratteristiche igieniche di sicurezza e pubblica incolumità, di cui al comma precedente, sono dichiarate con giudizio insindacabile del Consiglio Comunale previo parere dell'Ufficiale Sanitario e, ove occorra, dalla Commissione Edilizia.

L'insediamento delle attività di cui al 1° comma del presente articolo dovrà comunque essere subordinato all'osservanza delle disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Nel caso di insediamenti commerciali al dettaglio devono essere osservate le norme stabilite dal successivo articolo 20 bis.

Le aree per insediamenti produttivi si dividono in:

- 1) aree per insediamenti artigianali esistenti che si confermano;
- 2) aree per insediamenti artigianali esistenti e di completamento.

Le prescrizioni particolari per le due classificazioni suddette sono riportate ai successivi articoli.

- ART. 19 - Aree destinate ad insediamenti artigianali esistenti che si confermano (P.E.)

Sono le aree esistenti nel tessuto edilizio del centro abitato o presenti sul territorio comunale da confermare nelle loro attuali destinazioni d'uso e in quelle del precedente Art. 18, con gli insediamenti produttivi da mantenere, riordinare, ristrutturare ed ampliare.

In queste aree sono ammessi interventi edilizi diretti, concernenti opere di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione con il mantenimento della destinazione di cui all'Art. 18, demolizioni, ricostruzioni e nuovi interventi ammessi dalle norme e prescrizioni dell'ultimo comma del presente articolo.

In queste aree sono pure ammesse le costruzioni di cui al 2° e 3° comma del precedente articolo.

Gli interventi possono essere autorizzati con permesso di costruire con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- 1) per tutte le aree, ad esclusione della P.E.6, il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 1/2 della superficie fondiaria; per l'area P.E.6 il rapporto massimo di copertura deve essere pari a 2/3 della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini deve essere mai inferiore a ml. 5,00;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt. 5,00;
- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 18 dovrà essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq. per ogni 100 mc. di costruzione;
- 5) l'altezza massima non potrà superare quella esistente. Fanno eccezione le attrezzature tecnologiche ausiliarie alle attività produttive ed i reparti di

lavorazioni speciali con superficie non superiore ad 1/25 della superficie coperta del fabbricato principale, per i quali dovrà essere dimostrata la necessità di altezza maggiore e dovranno essere allegati alla domanda di concessione il progetto dettagliato ed il progetto dell'impatto ambientale. Potranno comunque essere prescritte, a giudizio della Commissione Edilizia idonee piantumazioni per ridurre l'impatto con l'ambiente circostante;

- 6) nell'area P.E.6 in corrispondenza del lato meridionale dovrà essere mantenuta una fascia di inedificabilità di metri 10 dall'asse del piccolo fosso di drenaggio immissario del Rio Robaldo. Ogni ampliamento dell'esistente o nuova edificazione dovrà essere preceduta da una relazione geologico-tecnica che certifichi il rigoroso rispetto delle condizioni di sicurezza, in accordo al D.M. 11.03.88 ed alla normativa generale esplicitata nel Capitolo 2 della Relazione e normativa geologica, inoltre dovranno essere rispettate le prescrizioni puntuali contenute nella Relazione geologico tecnica redatte dal geologo dott. O. Costagli.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 0.9/V2 "Vincoli"; tav. 7/V2 "Assetto del territorio comunale" e tav. 8/V2 "Assetto del Capoluogo", ed in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella "Relazione e normativa geologica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 20 -           Aree per insediamenti produttivi artigianali esistenti e di completamento (P.C.)

Le aree in oggetto sono quelle con destinazione d'uso prevista dall'Art. 18 già occupate in parte da insediamenti esistenti da mantenere, riordinare, ristrutturare in loco o ampliare e da completare nei lotti liberi, da nuovi impianti produttivi.

In tali aree oltre alla possibilità di ampliamento e ristrutturazione degli impianti produttivi esistenti è possibile procedere alla realizzazione di nuovi impianti ad integrazioni di quelli già esistenti.

In area PC3 è consentita la nuova edificazione di completamento con destinazione d'uso commerciale al dettaglio, all'ingrosso, pubblico esercizio, in piena conformità a quanto stabilito dal successivo art. 20/bis, direzionale e residenziale nei limiti previsti al comma 3 del precedente art. 18, con divieto assoluto di insediamento attività industriali e/o artigianali di qualsiasi genere ed ogni altra attività rumorosa, molesta e/o insalubre.

Nelle aree in oggetto individuate sulla cartografia di Piano sono ammessi interventi edilizi diretti con le seguenti norme:

- 1) il rapporto massimo di copertura per ogni lotto deve essere pari a 3/5 della superficie fondiaria;
- 2) la distanza minima dai confini non deve mai essere inferiore a mt 5;
- 3) la distanza minima dal ciglio stradale mt 5;
- 4) per gli edifici destinati alla residenza ammessi come indicati al precedente articolo 18 deve essere vincolata a verde privato una superficie non inferiore a 25 mq per ogni 100 mc di costruzione;
- 5) la dotazione minima di aree per attrezzature funzionali ai nuovi insediamenti, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie, è stabilita nel 10% della superficie fondiaria.  
La dotazione minima di cui sopra deve essere destinata per il 5% ad aree di parcheggio ed il restante 5% per tutte le altre attrezzature e spazi di carattere collettivo;
- 6) l'altezza massima non potrà superare i mt. 9,00. Fanno eccezione le attrezzature tecnologiche ausiliarie alle attività produttive ed i reparti di lavorazioni speciali con superficie non superiore ad 1/25 della superficie coperta del fabbricato principale, per i quali dovrà essere dimostrata la necessità di altezza maggiore e dovranno essere allegati alla domanda di concessione il progetto dettagliato ed il progetto dell'impatto ambientale. Potranno comunque essere prescritte, a giudizio della Commissione Edilizia idonee piantumazioni per ridurre l'impatto con l'ambiente circostante.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 0.9/V2 "Vincoli"; tav. 8/V2 "Assetto del Capoluogo", ed in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25, nella "Relazione e normativa geologica" e nella "Relazione geologico tecnica" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 20 bis -        Insediamenti commerciali

In applicazione della D.C.R. n. 59-10.831 del 24.03.2006 il Comune di MANGO ha approvato i "Criteri Comunali ai sensi dell'art. 8, c. 3 D. Lgs. 114/98 e dell'Art. 4, c. 1 L.R. n. 28/99 per il commercio" di cui fanno parte le "Norme Attuative" che hanno natura precettiva e vincolante e alle quali si rimanda.

Mediante l'approvazione dei "Criteri Comunali", ai sensi dell'articolo 6 delle "Norme Attuative" nel Capoluogo è stato riconosciuto: l'Addensamento storico rilevante A.1. rappresentato sulla tavola 8/V2 "Assetto del Capoluogo" (1:2.000).

L'ammissibilità degli insediamenti commerciali al dettaglio nell'addensamento A.1. (riconosciuto) e nelle localizzazioni L.1. (individuabili nel rispetto di quanto previsto dall'articolo 6 delle Norme Attuative dei "Criteri Comunali" approvati) è definita dalla tabella A della "Compatibilità territoriale dello sviluppo" contenuta nell'articolo 7 "delle Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" al quale si rimanda.

La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di concessione o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

Non sono state riconosciute localizzazioni commerciali urbano periferiche L.2.

Per maggior chiarimento circa le definizioni, la classificazione del Comune, la classificazione delle tipologie di strutture distributive si richiamano i rispettivi articoli 3, 4 e 5 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali".

Si precisa che gli esercizi di vicinato sono consentiti anche esternamente agli addensamenti A.1. e alle localizzazioni commerciali non addensate L.1. nel rispetto di quanto previsto dagli articoli 6 e 23 della D.C.R. n. 59-10831/2006, purchè ricadenti in aree in cui è consentita, la destinazione commerciale al dettaglio.

Per quanto riguarda: nuove aperture, trasferimenti, variazioni della superficie e di settore merceologico, si richiama l'articolo 8 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali".

Le aree per le attrezzature di servizio degli insediamenti commerciali al dettaglio sono di seguito definite nel rispetto dell'articolo 9 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali".

Ai sensi dell'articolo 21, 1° c. numero 3) e 2° c., della L.R. 56/77 e dell'art. 25 "Indirizzi Generali" D.C.R. 59-10831/2006 per gli insediamenti commerciali la dotazione minima di aree per attrezzature di servizio non dovrà essere inferiore ai seguenti valori:

- a) per insediamenti commerciali con superficie di vendita fino a mq. 400:
  - nei casi di intervento nei centri storici, di ristrutturazione urbanistica e nelle aree di completamento la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento;
  - nei casi di intervento nelle aree di nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento.

La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico è stabilita in misura non inferiore al 50% delle menzionate dotazioni;

- b) per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a mq. 400, oltre al 2° c. dell'Art. 21 L.R. 56/77 devono anche essere osservati gli standards previsti dall'articolo 25 degli "Indirizzi generali" di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006.

Ai sensi dell'articolo 26 "Indirizzi generali" D.C.R. 59-10831 nell'addensamento commerciale A.1. per gli esercizi con superficie di vendita fino a mq. 250 è ammessa

la monetizzazione delle aree da destinare a servizi. Tale possibilità è ammessa solo quando venga dimostrata l'impossibilità di reperire le aree stesse.

Dovranno inoltre essere reperiti i parcheggi ad autorimesse privati ai sensi dell'articolo 2, L. 122/89.

Ai sensi dell'articolo 11 delle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" i permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto dell'articolo 26 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

Per quanto non espressamente riportato nel presente articolo si rimanda alle "Norme Attuative" dei "Criteri Comunali" approvati e agli "Indirizzi Generali" di cui alla D.C.R. n. 59-10831/2006, alla L.R. n. 28/99 e al D. Lgs. n. 114/98.

- ART. 21 -           Aree di tutela ambientale inedificabili

Il P.R.G. individua nel Comune di MANGO alcune aree i cui particolari valori ambientali uniti alle peculiarità paesaggistiche ne consigliano la tutela ambientale.

Di conseguenza in base ai disposti dell'Art. 24 della L.R. 56/77 tali aree divengono inedificabili con la sola eccezione della loro utilizzazione per scopi sociali pubblici definiti da progetti comunali.

Tali aree, individuate cartograficamente sulle Planimetrie di Progetto "Assetto del territorio comunale" Tav. 7/V2 e "Assetto del Capoluogo" Tav. 8/V2, sono rispettivamente:

- 1) L'area ubicata all'incrocio tra la strada Provinciale da MANGO a Manera e la nuova circonvallazione del Capoluogo (Va precisato che tale area è stata indicata sulla planimetria di progetto Tav. 8/V2 come area per servizi pubblici in progetto il che non esclude comunque, che debba essere convenientemente tutelata);
- 2) l'area circostante Bricco Torretta localizzata lungo la vecchia strada Comunale di S. Donato;



- 3) l'area attorno a Bricco Avene posta a poca distanza dalla strada provinciale da S. Stefano Belbo a MANGO.

Per gli impianti tecnologici esistenti nell'area di Bricco Avene (antenna - ripetitore TELECOM) potranno essere autorizzati oltre alla necessaria manutenzione anche opere di potenziamento ed adeguamento tecnico che però non dovranno comportare la posa in opera di nuovi impianti nè il raddoppio di quelli esistenti.

Ulteriori modifiche o potenziamenti dovranno pertanto riguardare esclusivamente l'antenna esistente e rispettare le norme come definite dalla Legge 22.02.2001 n. 32.

- ART. 22 - Aree agricole

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

I permessi di costruire per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

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

Tutti gli altri permessi di costruire previsti dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

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

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

Le strutture tecniche aziendali:

- non possono superare gli otto metri di altezza eccezion fatta per i silos e per le altre opere tecniche che richiedono - per la loro natura - maggiore altezza;
- devono, quando si tratti di stalle del tipo aziendale e non intensivo, o concimaie e allevamenti industriali, rispettare le distanze imposte dall'art. 23 delle presenti N.T.A.;
- devono essere collocate secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione, tenuto conto del regime dei venti e della ubicazione del nucleo abitativo eventualmente adiacente e salvo le prescrizioni del successivo articolo 23.

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

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

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

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che prevede:

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

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

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

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

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

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'accesso all'edificio, deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privato; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non deve essere superiore ad un terzo;
- l'altezza dell'edificio non deve superare i due piani (8 mt) e deve distare dai confini di proprietà in misura non inferiore ai 5 mt e da altri edifici abitativi non meno di 10 mt;
- sono fatti salvi i seguenti indici di colture diverse stabiliti dall'Art. 25 della Legge Regionale 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni da intendersi riferite alle colture in atto o in progetto:
  - terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
  - terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
  - terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 per mq;
  - terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
  - terreni a pascolo e prato-pascolo permanente ed aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

Ai fini del computo dei volumi edificabili è ammesso accorpamento di singole aree non contigue di una stessa azienda agricola, al lordo dei volumi abitativi già esistenti:

- non sono computabili, ai fini del calcolo della superficie i terreni catastalmente classificati "incolti";
- sono computabili i terreni non contigui formanti una unica azienda agricola, ancorchè siti in territorio di un Comune limitrofo, a condizione che l'edificio per residenze rurali non superi i 1500 mc; è ammesso l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune;
- qualora sia previsto il vincolo di terreni non contigui il rilascio della concessione è altresì subordinata al deposito di atto pubblico o di scrittura privata autenticata, debitamente trascritta nei Registri Immobiliari, recante il vincolo sopraindicato e la costituzione di servitù "non aedificandi" sui terreni vincolati.

Quando si tratti di cooperative o associazioni agricole regolarmente costituite per l'allevamento di animali o per la trasformazione e conservazione di prodotti agricoli, è consentito realizzare, insieme alle strutture tecniche, anche l'alloggio di servizio-custodia.

In tal caso l'edificio abitativo dovrà insistere sul lotto che comprende la struttura tecnica e non potrà superare i 450 mc.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- a) è sempre consentito il consolidamento e la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) le strutture tecniche isolate o non congiunte con un nucleo originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;
- c) gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della

volumetria e delle dimensioni perimetriche esistenti; l'altezza potrà essere modificata soltanto in applicazione all'Art. 33.

E' sempre consentita l'aggiunta di volumetria pari al 20% della volumetria esistente per migliorare le condizioni igieniche e funzionale dei fabbricati e per la installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione, quali centrale termica, cantina, autorimessa e deposito.

Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinata al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando queste ultime non siano sostanzialmente incorporate nella parte abitativa, e quando l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari e plurifamiliari.

Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da queste prescritte anche in relazione ai materiali da usare;

- d) gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto, anche se privato, all'energia elettrica e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.

Gli accessi viari, pedonali o carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi;

- e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende stesse, individuati sulla cartografia di P.R.G., sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente, anche con destinazione residenziale extra-agricola e per scopi agrituristici di affitta camere e bed and breakfast e negozio di vendita al dettaglio, previo rilascio di permesso di costruire anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale; è comunque vietato ogni insediamento incompatibile con l'attività agricola e con i caratteri ambientali della zona.

L'ulteriore individuazione di fabbricati abbandonati dall'attività agricola, quando ne sia accertato lo stato di fatto, potrà avvenire anche successivamente all'approvazione del P.R.G. mediante deliberazione Consiglio Comunale, senza

che ciò costituisca variante al piano, ai sensi dell'Art. 17, 7° comma, della L.R. 56/77 e s.m.i.;

- f) per gli edifici esistenti sul territorio comunale ed adibiti ad uso abitativo per residenze extra-agricole, sono ammessi i seguenti interventi:
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
  - restauro e risanamento conservativo;
  - adeguamento igienico-sanitario e di altezza dei piani preesistenti, nei limiti del successivo Art. 33 con ampliamento non superiore per ogni unità abitativa al 20% del volume esistente e comunque a 60 mc;
  - ristrutturazione edilizia senza alterazione della volumetria salvo quanto disposto al punto precedente;
  - parziale demolizione e ripristino delle apparecchiature murarie deteriorate;
  - modesti ampliamenti delle abitazioni, necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti fatte salve le prescrizioni fissate nelle tabelle di zona.

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

- la nuova costruzione non potrà superare i 60 mq di superficie coperta e dovrà essere eseguita con tecniche e materiali simili ai tradizionali; murature portanti in mattoni a vista o intonacati, strutture del tetto in legno, copertura in coppi piemontesi, serramenti in legno;
- l'altezza del fabbricato e la pendenza del tetto dovranno rigorosamente uniformarsi a quelle dei fabbricati esistenti e circostanti; in difetto di riferimenti l'altezza massima ammessa è di m 3,00 su di un unico piano;
- la distanza dell'edificio da pareti finestrate non dovrà essere minore di m 10,00; bassi fabbricati possono essere a confine salvo le distanze da pareti finestrate fissate dal Codice Civile;

- sono tassativamente da escludersi strutture di elementi prefabbricati nelle varie parti dell'edificio (murature, tamponamenti, coperture) ad esclusione di eventuali orizzontamenti;
- g) per il fabbricato in località Piani, appositamente contrassegnato sulla Tav. 7/VP5 "Planimetria di Progetto II – Assetto del territorio Comunale 1:5.000" come "fabbricato produttivo in zona impropria" ubicato lungo la S.P. Mango – Camo, è consentito l'utilizzazione e l'ampliamento del 10% della attuale superficie coperta per attività produttiva di lavorazione, conservazione e commercializzazione di prodotti vitivinicoli. Devono essere rispettate per l'ampliamento i parametri fissati dalla tabella di zona delle aree agricole;
- h) nel lotto edificato ubicato lungo la strada Provinciale per Manera, appositamente evidenziato sulla tavola 8/V2 "Assetto del Capoluogo", è ammesso l'apporto "una tantum" di nuova cubatura residenziale di mc. 700. La nuova costruzione dovrà rispettare la distanza di m. 10 dal ciglio della strada Provinciale; la riduzione della distanza a m. 10 è subordinata all'assenso del competente ufficio provinciale.  
Eventuali ampliamenti del fabbricato esistente a circa 5 mt. dal confine stradale dovranno avvenire sul lato opposto al fronte stradale.

Gli interventi relativi agli allevamenti zootecnici possono essere autorizzati nelle aree agricole secondo le prescrizioni di cui al successivo articolo.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 0.9/V2 "Vincoli" e tav. 7/V2 "Assetto del territorio Comunale", ed in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella "Relazione e normativa geologica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Per ogni intervento dovranno essere rispettate le "prescrizioni generali" dettate al precedente Art. 6.

E' consentito il riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole per scopi agrituristici, di affittacamere



bed and breakfast. Dovrà essere rispettata la procedura e le norme della lett. e) comma 16 del presente articolo.

- ART. 23 - Allevamenti di bestiame

Gli allevamenti di bestiame si distinguono in:

- 1) allevamenti aziendali;
- 2) allevamenti industriali.

1) Gli allevamenti aziendali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/ha inferiore ai 40 ql.

Gli allevamenti aziendali sopra definiti vengono così normati:

- a) Bovini allevati in modo tradizionale, con produzione di letame:
  - distanze da zone residenziali mt. 200;
  - distanza dall'abitazione del conduttore mt 10 e di terzi mt. 20.
- b) Suini, sanati, avicunicoli:
  - distanza da zone residenziali mt. 500;
  - distanza da terzi mt. 100;
  - distanza da conduttore mt. 20.

2) Gli allevamenti industriali sono quelli che a norma della vigente legislazione in materia di inquinamento presentano un carico di peso vivo/ha superiore ai 40 q.li.

Gli allevamenti industriali sopra definiti non potranno essere autorizzati se non su specifiche aree fissate dal Piano Territoriale Comprensoriale e secondo le prescrizioni seguenti:

- 1) dotare gli insediamenti produttivi di impianti di depurazione e di smaltimento;
- 2) gli allevamenti suinicoli che sono caratterizzati da problemi di smaltimento dei rifiuti a causa delle difficoltà che si incontra nella separazione tra la frazione

liquida e quella solida dovranno indicare in sede di attuazione con esattezza le aree nelle quali avverrà lo smaltimento controllato dei liquami che saranno individuate in un istituendo catasto dei terreni impegnati da conduttori per lo spandimento;

- 3) su tutta l'area è comunque prescritta per tali tipi di impianti produttivi la depurazione biologica con sistema aerobico o a fanghi attivi o con trattamento chimico parziale che fornisca un effluente con caratteri accettabili.

- ART. 24 -Nuclei frazionali rurali

Al fine di disciplinare l'uso del suolo per favorire il raggruppamento delle residenze agricole e disincentivare l'occupazione delle aree coltivate, ai sensi dell'art. 25 L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modificazioni, secondo comma lettera d), il P.R.G. individua nel territorio Comunale interessato dal Piano le porzioni di territorio già compromesse in tutto od in parte da attività edilizia spontanea, individuate come Nuclei Frazionali Rurali, da normare secondo prescrizioni particolari.

Nell'ambito di tali perimetrazioni sono ammessi i seguenti interventi:

- a) restauro, risanamento e ricostruzione oltre alla normale manutenzione ordinaria e straordinaria;

- b) costruzione di residenze rurali legate alla conduzione del fondo;

- c) ampliamento delle residenze agricole tramite il recupero dei rustici esistenti o di parte di strutture tecniche al servizio dell'agricoltura quando tali strutture si integrino nel complesso dell'edificio individuando una tipologia architettonica ben definita e caratterizzante l'edificio stesso;

- d) eventuali nuove costruzioni o demolizioni e ricostruzioni devono rispettare la distanza minima di mt 6 dal ciglio della strada;

costruzione di infrastrutture quali stalle, silos, serre, magazzini, per deposito attrezzature e derrate agricole necessarie al potenziamento ed ammodernamento delle aziende agricole;

riutilizzo degli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole e loro utilizzazione per residenze extra-agricole e per scopi agrituristici di affitta camere e di bed and breakfast, secondo quanto definito dall'art. 22 comma 16 lettera e) delle presenti norme;

costruzione di impianti per la conservazione, lavorazione trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli od associati derivanti dalle aziende agricole.

Non è ammessa la costruzione di edifici per l'immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, nè di attrezzature per l'allevamento industriale secondo le dimensioni definite al precedente articolo.

Il permesso di costruire per l'edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione può essere richiesta solamente da:

a) imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22.2.1977, n. 15;

b) proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;

c) proprietari concedenti;

d) affittuari o mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere.

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricole e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese

del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti seguenti:

a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;

terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;

c) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc 0,02 per mq;

d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

e) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per azienda.

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

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

- l'abitazione deve essere connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalle dimensioni e dal numero dei conduttori dell'azienda;

- l'avente titolo del permesso di costruire non deve disporre di altra abitazione idonea;

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

Nei lotti liberi individuati come tali sulla cartografia di Piano alle tav. 7/V2 "Assetto del territorio comunale" e tav. 9/V2 riferita all'assetto delle frazioni, sono ammessi nuovi interventi edilizi per residenze extragricole da

realizzare nel rispetto dell'indice di utilizzazione e delle caratteristiche edificatorie previsti nella tabella di zona relativa ai nuclei frazionali rurali e di quanto stabilito al terzo punto del precedente comma.

Ogni intervento dovrà rispettare tutti i vincoli e le prescrizioni di cui alle tavole di Progetto: tav. 0.9/V2 "Vincoli"; tav. 7/V2 "Assetto del territorio Comunale" e tav. 9/V2 "Assetto delle frazioni", ed in particolare dovrà essere verificata l'appartenenza alle classi di edificabilità e conseguentemente dovranno essere rispettate le relative prescrizioni contenute nel successivo art. 25 e nella "Relazione e normativa geologica" redatta dal geologo dott. Orlando Costagli.

Per ogni intervento dovranno essere rispettate le "prescrizioni generali" dettate al precedente Art. 6.

- ART. 25 -Aree inedificabili e ad edificazione condizionata

Nelle zone agricole sono definite inedificabili alcune aree individuate sulla cartografia di Piano Regolatore Generale, i vincoli insistono su:

- area di rispetto cimiteriale;
- fasce a protezione delle strade provinciali e comunali;
- aree in prossimità di fiumi, torrenti, canali;
- aree di rispetto delle sorgenti.

In tali aree riportate sulla Tav. 0.9/V2 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria dei fabbricati esistenti, fermo restando quanto specificato ai successivi Artt. 28, 39, 42 N.T.A. Sono altresì ammessi interventi di adeguamento delle strutture tecniche necessarie alle aziende agricole.

Sono inoltre inedificabili:

- aree boscate, riportate sulla Tav. 0.9/V2.

In tali aree sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione senza aumento di volumetria di fabbricati esistenti; sono altresì

ammessi interventi di adeguamento delle strutture tecniche necessarie alle aziende agricole senza aumento di volumetria ed area coperta.

E' applicabile il disposto di cui all'Art. 33 delle presenti N.T.A.

Sono inoltre sottoposti a vincolo paesaggistico, ai sensi dell'art. 1 della L. n. 431 del 8.8.1985, i fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11.12.1933, e le relative sponde o piedi di argini, per una profondità di m 150, così come segnalato sulla cartografia di Piano (Tav. 0.9/V2) ed i territori coperti da foreste e da boschi, ancorchè percorsi o danneggiati dal fuoco, e sottoposti a vincolo di rimboschimento.

Sono infine inedificabili o edificabili con prescrizioni le seguenti aree:

porzioni di territorio con condizioni di moderata pericolosità geomorfologica (Classe II);

porzioni di territorio a pericolosità elevata inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente dissestabili (Classe III indifferenziata);

porzioni di territorio a pericolosità elevata con la presenza di edifici sparsi riferiti ad aziende agricole efficienti ricadenti entro areali di frane quiescenti (Classe IIIA);

porzioni di territorio inedificate, ma con presenza di edifici sparsi, a pericolosità da elevata a molto elevata che presentano caratteri geomorfologici o idrologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente (Classe IIIA1);

porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica (Classe IIIC).

In tali aree individuate sulle tavole di Piano (tav. 0.9/V2, 7/V2, 8/V2, 9/V2 e sulla tav. 2 "Carta di sintesi" del Geologo Costagli) valgono le seguenti prescrizioni:

- Aree Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di modesta pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso

l'adozione ed il rispetto degli accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11.03.1988 e delle tavole di progetto di Variante al P.R.G., realizzabili contemporaneamente al progetto esecutivo allegato alla domanda di permesso di costruire esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo circostante.

Tutti gli interventi di nuova edificazione ricadenti in Classe II dovranno essere congruenti con l'eventuale potenziale situazione di rischio, con indicati in modo dettagliato gli accorgimenti tecnici atti a superare quest'ultima. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica, comprendente l'analisi geomorfologica dell'intorno significativo, nonché geotecnica dei litotipi costituenti il versante o la base di fondazione dell'opera. La Relazione geologico-tecnica dovrà fare esplicito riferimento al D.M. 11.03.1988. Il rispetto del D.M. 11.03.1988 dovrà comunque essere garantito in tutti gli altri tipi d'intervento: manutenzione straordinaria, ristrutturazione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Pertanto si dovranno prevedere ed evitare situazioni che pregiudichino la fruibilità dei terreni adiacenti per motivi vari, tra cui sbancamenti eccessivi o non risarciti al piede, riporti di terreno non stabilizzato sui versanti, sbarramenti e ritombamenti di compluvi, immissione di acque concentrate su versanti, assenza o carenza di rete di drenaggio superficiale, opere e difese spondali che tendono ad orientare la corrente su proprietà confinanti o indirizzino l'eventuale esondazione sui terreni degli opposti frontisti.

#### Aree Classe III indifferenziata:

Porzioni di territorio a pericolosità elevata inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, ritenute potenzialmente dissestabili: aree ad incerta stabilità ed aree caratterizzate da fattori morfologici e geotecnici penalizzati.

Sui fabbricati esistenti nelle aree di Classe III indifferenziata sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico, ristrutturazione edilizia, mutamento d'uso, modesti ampliamenti ai fabbricati residenziali per adeguamenti igienico-funzionali sino al 20% della volumetria residenziale esistente e ampliamenti delle strutture tecniche esistenti per lo sviluppo delle aziende agricole efficienti nel limite del 20% della superficie coperta.

Sono consentiti mutamenti d'uso solo per interventi che non implicino un aumento del rischio; sono consentiti i mutamenti d'uso dei fabbricati abbandonati all'uso agricolo appositamente segnalati sulle tavole di piano. Le ristrutturazioni, gli ampliamenti ed i cambi di destinazione d'uso saranno condizionati all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere, se ritenuto necessario, gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione. Nelle aree di Classe III indifferenziata, è infine consentita anche la realizzazione di nuove costruzioni sia per strutture tecniche e sia per residenze rurali (nei limiti di cui agli artt. 22 e 24 delle N.T.A.) connesse alla conduzione aziendale. Le nuove realizzazioni dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità dovrà essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE 1989 e dal D.M. 11/03/1988.

#### Aree Classe IIIA:

Porzioni di territorio a pericolosità elevata con presenza di edifici sparsi riferiti ad aziende agricole efficienti ricadenti entro arenali di frana quiescente.

Nelle aree individuate in classe III-A, gli interventi edilizi ammessi riferiti ai fabbricati esistenti sono i seguenti: manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, consolidamento statico, ampliamento degli edifici esistenti abitativi rurali e residenziali civili del 20% della cubatura esistente per adeguamenti igienico-funzionali, ristrutturazione edilizia, mutamento d'uso ed ampliamenti contestuali nei limiti volumetrici suddetti.

Sono consentite nuove costruzioni che riguardino, esclusivamente, strutture tecniche agricole per aziende agricole funzionanti.

Gli interventi di ristrutturazione con mutamento d'uso, ristrutturazione con ampliamento e /o solo di ampliamento, nuove costruzioni dovranno sempre essere preceduti da indagini puntuali che ne attestino la compatibilità con le condizioni del dissesto.

Nelle aree individuate in Classe IIIA non sono ammessi, ai sensi dell'Art. 9 della normativa geologica del Dott. Costagli, nuovi edifici abitativi, sia rurali che civili.

#### Aree Classe IIIA1:



Porzioni di territorio inedificate, ma con possibile presenza di edifici sparsi, a pericolosità da elevata a molto elevata che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti ed ampliamenti dell'esistente: aree dissestate, in frana attiva (Fa), in frana quiescente (Fq), aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia e/o battente a pericolosità molto elevata (Ee), aree caratterizzate da fattori geomorfologici e geotecnici fortemente penalizzanti.

Nelle aree individuate in Classe IIIA1 le norme che regolano gli interventi edilizi sono le seguenti:

Nelle aree individuate nella Tav. 1 redatto dal Geologo Costagli, come aree coinvolgibili da dissesti attivi (Fa) non sono ammessi interventi di nuova edificazione, come definiti dalla Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984, sia civile che rurale, ossia nuovi edifici, nuove unità abitative, ampliamenti e sopraelevazioni degli edifici esistenti. E' consentita la sola manutenzione straordinaria dei fabbricati esistenti.

Nelle aree esterne alle aree (Fa) non sono ammessi interventi di nuova edificazione, sia civile che rurale. Sui fabbricati esistenti sono ammessi gli interventi che non aumentino il carico antropico e urbanistico ossia manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e modesti adeguamenti igienico-funzionali non superiore al 20% della volumetria esistente.

Questi interventi debbono sempre essere preceduti da indagini puntuali che ne attestino la compatibilità con le condizioni di dissesto.

- Nelle aree di Classe IIIA1 sono inoltre sempre ammesse le pratiche agricole, le sistemazioni superficiali finalizzate alla rinaturalizzazione e alla costituzione e fruizione di parchi naturalistici, gli interventi di ripristino e di formazione di opere di difesa idraulica, di consolidamento dei versanti e di sistemazione ambientale.

Nelle aree di Classe III indifferenziata, IIIA e IIIA1 (escluse le aree Fa) sono ammesse piccole costruzioni di tipo agricolo (Ciabot di campagna), finalizzate all'esclusiva conduzione di appezzamenti di terreno da parte dei conduttori agricoli su terreni in attualità di coltivazione, aventi superficie coperta non superiore ad un massimo di metri quadrati 30 e comportanti un volume di scavi inferiore a 50 metri cubi. Tali costruzioni dovranno risultare impostate su di un unico piano terra e realizzate senza comportare eccessivi scavi o riporti di terreno.

Una perizia geologico-tecnica, a seguito di verifiche locali, ne dovrà attestare la compatibilità con le eventuali condizioni di dissesto idrogeologico del versante.

Aree Classe IIIC:

Porzioni di territorio edificate, ad alta pericolosità, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla L. 09.07.1908 n. 445.

In tale area, come evidenziate sulla Tav. 0.9/V2 "Vincoli" e Tav. 7/V2 "Assetto del territorio" 1:5.000, è d'obbligo la demolizione dei fabbricati esistenti e l'acquisizione delle aree al patrimonio Comunale. Sono ammesse, inoltre, le opere di sistemazione idrogeologica, di tutela del territorio e di difesa del suolo.

A questa classe sono stati ascritti alcuni fabbricati in località S. Ambrogio, come risulta dalla Tav. n. 2 del Geologo Dott. Orlando Costagli.

La Relazione geologico-tecnica deve essere redatta da un tecnico abilitato all'esercizio della professione di Geologo, a norma della Legge n. 112/1963 e Legge n. 616/1996 e deve analizzare ed illustrare quanto segue:

Planimetria di dettaglio dell'area d'intervento estesa ad un intorno significativo, in scala adeguata e curve di livello.

Inquadramento geologico e geomorfologico, attraverso elaborati cartografici e descrittivi.

Indagini geognostiche che consentano di definire, attraverso la determinazione delle caratteristiche meccaniche dei terreni, la scelta di adeguate tipologie di fondazione. Devono pertanto essere effettuate le indagini sufficienti a descrivere le caratteristiche del volume di terreno interessato direttamente e indirettamente dalle opere in progetto.

Elaborati originali relativi a prove in sito e in laboratorio, descrizione dei metodi d'indagine.

Relazione illustrativa e conclusioni.

Per interventi su pendio, valutazioni e verifiche di stabilità, secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988.

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

Nelle aree di cui al presente articolo individuate sulle tavole di Piano (tav. 0.9/V2, tav. 7/V2, tav. 8/V2 e tav. 9/V2) e sulla tavola n. 2 "Carta di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica" redatta dal geologo dott. O. Costagli, devono inoltre essere osservate le prescrizioni contenute nella "Relazione e normativa geologica", "Relazione geologico tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica di Variante n. 1 e nella "Relazione geologico- tecnica sulle aree di nuova espansione urbanistica di Variante Strutturale n. 2" redatte dal geologo dott. Orlando Costagli.

- ART. 26 -Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali

Per le strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali in uso ad imprenditori agricoli a titolo principale è consentito l'adeguamento alle esigenze aziendali.

Esso non è tuttavia consentito quando si tratti di adibire le strutture ed allevamenti a carattere intensivo o comunque molesti e quando l'intervento comporti un potenziamento delle concimaie esistenti nell'ambito della zona perimetrata.

- ART. 27 -Attività tollerate nelle zone residenziali

Ancorchè in contrasto con le destinazioni previste nella presente Variante Strutturale n. 2 al P.R.G. è consentito il proseguimento delle funzioni in atto al momento della adozione della Variante.

Gli edifici a destinazione industriale o di artigianato produttivo, esistenti all'interno di zone improprie (escluso i centri storici) e non indicati in cartografia ospitano attività produttive funzionanti, possono per un periodo non

superiore a tre anni dall'entrata in vigore della Variante Strutturale n. 2 ampliarsi in misura non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque a 350 mq., salvo diversa indicazione nelle singole tabelle di zona; in ogni caso la superficie coperta non dovrà eccedere il 50% dell'area di proprietà al momento dell'adozione del progetto preliminare di Variante Strutturale n. 2.

Nel caso che tali fabbricati vengono usati per attività che producono inquinamenti (atmosfera e delle acque), si dovrà provvedere, prima della fine dei lavori, a riportare i valori di massima concentrazione di ogni singola sostanza, per unità di misura aerea o liquida, al di sotto di quelli accettabili, così come definiti dalle attuali leggi sulla tutela igienica-ambientale di settore e dal parere vincolante degli Uffici Provinciali preposti.

La permanenza delle attività di cui sopra, è comunque sempre subordinata ad una produzione di rumorosità non superiore ai 70 db., misurati alla distanza di mt. 10 da ogni singola parete esterna del fabbricato ed al rispetto del Piano di Classificazione Acustica di cui alla L.R. 52/2000.

Nelle zone residenziali proprie sono ammessi, salvo diverse prescrizioni nelle tabelle di zona, la realizzazione all'interno di fabbricati a destinazione prevalentemente residenziale di attività inerenti all'artigianato di servizio e l'artigianato produttivo tipico del luogo (botteghe artigiane) fatte salve le predette norme per la tutela della nocività e le norme delle tabelle di zona.

Sono pure ammesse officine di riparazione per autoveicoli: queste devono avere una superficie di parcheggio interno uguale ad almeno cinque volte l'area utile generale dell'officina e rispettare il Piano di Classificazione Acustica di cui alla L.R. 52/2000 e relativa normativa.

#### - ART. 28- Aree a vincolo cimiteriale

Le aree a vincolo cimiteriale sono destinate alle attrezzature cimiteriali; non sono ammesse nuove costruzioni, nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione, senza aumento di volumetria.

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

Il P.R.G. prevede ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77 le fasce di rispetto cimiteriale. Tali fasce, sono state ridotte a m. 50 ed approvate con D.C.C. n. 38 del 28.08.2002, così come riportate sulle tavole di piano.

- ART. 29 -Aree a vincolo idrogeologico

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.1923, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G. e delle presenti N.T.A., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

Nelle zone di cui al presente articolo si applicano i disposti degli Artt. 30 e 31 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni e L.R. 12.8.1981 n. 27.

Nelle zone sottoposte al Vincolo Idrogeologico, il decreto di svincolo dell'area di competenza regionale dovrà essere esibito preliminarmente al rilascio del permesso di costruire, e per gli interventi di competenza comunale dovrà essere prodotta una relazione di tipo tecnico amministrativo redatta da un esperto in geologia e stabilità dei versanti. Per interventi di limitata entità interessanti superfici inferiori a 250 mq e/o volumi di scavo inferiori a 100 mc, la suddetta relazione potrà essere sostituita da una perizia geologica asseverata, come previsto dalla L.R. n. 45/89.

Oltre che per la fondazione a manufatti le suddette indagini geologiche e geotecniche dovranno essere previste per accertare la fattibilità di:

- Opere di sostegno a manufatti di materiali sciolti. (rilevati argini riempimenti e reinterri).

- Nuovi insediamenti urbani ed industriali e ristrutturazione di insediamenti esistenti, ed in quelli previsti esternamente alle perimetrazioni.

- Reti fognarie, idriche e di sottoservizi di qualsiasi tipo (D.M. 12/12/1985).

- Strade, ferrovie ed aeroporti.

- Bacini idrici artificiali, laghetti collinari e di derivazione di corsi d'acqua.

Cave, discariche e colmate (Leggi specifiche in materia).

- Trivellazioni di pozzi ed emungimenti da falde idriche.

- Drenaggi e filtri.

- Costruzioni stradali e cimiteriali.

Per opere di notevole importanza che incidano in modo rilevante sull'assetto territoriale dovrà essere predisposto uno studio che permetta di valutare l'impatto ambientale dell'intervento in progetto.

- ART. 30 -Eliminazione delle barriere architettoniche

Ai fini del superamento delle barriere architettoniche l'attuazione di tutti gli interventi edilizi pubblici e privati previsti dal Piano Regolatore Generale, compresa la realizzazione dei percorsi esterni pedonali, abbinati e non alle sedi veicolari, è subordinata al rispetto dei disposti della legge 9 gennaio 1989, n. 13, del D.M. 14 giugno 1989, n. 236, della legge 30 marzo 1971, n. 118, del D.P.R. 27 aprile 1978, n. 384 e di ogni altra disposizione in materia di barriere architettoniche.

Inoltre la realizzazione di nuovi tracciati di infrastrutture a rete, o la manutenzione di quelli esistenti sui sedimi stradali che comportano il ripristino di marciapiedi, devono prevedere il collegamento con la sede viaria mediante adeguate rampe di raccordo.

Il Sindaco, nella realizzazione di opere e infrastrutture pubbliche, oltre che nel rilascio delle concessioni e autorizzazioni edilizie, accerta che sia garantito il rispetto e l'osservanza della normativa vigente sull'eliminazione delle barriere architettoniche.

### CAPITOLO III

#### NORME GENERALI, PARTICOLARI, TRANSITORIE

##### - ART. 31 -Definizioni edilizie

Tipi di intervento:

a) interventi di manutenzione ordinaria, quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture o all'organismo edilizio;

le opere che riguardano le piccole riparazioni o comunque quelle dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici, quali sono le opere:

- riparazione infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura (ripassatura con sostituzione parziale della copertura), pavimentazioni esterne;

- riparazione infissi interni, rifacimento totale o parziale di pavimentazioni interne;

- sostituzione di rivestimenti interni;

- riparazione ed ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per i servizi igienici e tecnologici, nè alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici;

b) interventi di manutenzione straordinaria, le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali dell'edificio, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre

che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere comprendono:

- pulitura esterna e rifacimento intonaci o rivestimenti esterni;
- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate

di elementi strutturali degradati, in conformità a quanto stabilito dal 7° comma dell'art. 24 della legge regionale 56/77:

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti e di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, nè l'eliminazione o la realizzazione di aperture;

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari;
- demolizioni e costruzione di tramezzi divisorii non portanti;

c) interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

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

Sono fatte salve le seguenti prescrizioni:

- qualora il ripristino ed il consolidamento statico degli elementi strutturali non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche costruttive congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio;



d) interventi di ristrutturazione edilizia, quelli rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

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

Al fine, quindi, di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione alla entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

La ristrutturazione di tipo A assicura, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e "maggiori carichi urbanistici".

Viceversa la ristrutturazione di tipo B intende consentire l'incremento delle superfici utili, ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi quando ammessi dalle N.T.A. delle singole zone.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico-artistico indicati dall'art. 24, 4° comma, lett. a), legge regionale n. 56/77.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B fatta eccezione per gli interventi previsti nel "Nucleo antico" in cui valgono le norme dettate nel precedente articolo 11, sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e successiva ricostruzione dei fabbricati a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti secondo le

definizioni dei parametri edilizi riportate nel regolamento edilizio comunale e secondo modalità eventualmente specificate dalla normativa di P.R.G.

e) interventi di nuova costruzione, quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualifichino come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

f) interventi di ristrutturazione urbanistica, quelli 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.

Per ulteriori chiarimenti in merito alle opere ascrivibili ai singoli tipi di intervento si dovrà fare riferimento alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB. del 27.4.1984.

- ART. 32 -Prescrizioni costruttive particolari

Non sono consentite costruzioni a pilotis se non previste in sede di P.P.E.

Il sottotetto non dichiarato abitabile potrà essere utilizzato esclusivamente per deposito.

La presente norma non si applica agli edifici pubblici o di interesse pubblico.

Per le edificazioni su terreni in pendenza non è ammesso scavo o riporto di terra che comporti la costruzione di muri od opere di contenimento di altezza superiore a mt. 2,00.

I muri di contenimento che si innalzano a ridosso delle costruzioni non possono distare dalle stesse meno di cinque metri.

Non sono ammessi comunque interventi che comportino sostanziali modifiche alle caratteristiche clivometriche o morfologiche del terreno naturale.

I muri di contenimento nell'area antica del Capoluogo devono essere realizzati in pietra comune da taglio o di fiume.

Non sono ammesse le realizzazioni in c.a. salvo nei casi in cui le necessità di resistenza statica lo rendono necessario, in quest'ultimo caso si impone il rivestimento in pietra del manufatto in c.a.

- ART. 33 -Adeguamento dell'altezza dei piani

Allo scopo di incentivare il processo di rivitalizzazione dei volumi edificati esistenti, è consentito, qualora previsto dalle norme relative alle singole zone, l'adeguamento dell'altezza dei piani al livello minimo previsto dall'art. 1 del D.M. Sanità 5 Luglio 1975 (Gazzetta Ufficiale 18.7.1975 n. 190), a condizione che tale adeguamento non sia tecnicamente o giuridicamente possibile utilizzando il volume globale esistente.

L'innalzamento della linea di gronda non dovrà comunque superare i 90 cm.

- ART. 34 -Definizione di locali abitabili

Sono abitabili i locali che soddisfano per illuminazione e ventilazione alle prescrizioni del D.M. 1975 (G.U. n. 190 del 19.7.1975) ed in particolare:

- l'altezza minima interna utile dei locali adibiti ad abitazione è fissata in mt 2,70 riducibili a mt 2,40 per i corridoi, i disimpegni in genere, i bagni, i gabinetti ed i ripostigli.

Per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a mq. 14, per i primi 4 abitanti, e di mq. 10, per ciascuno dei successivi. Le stanze da letto debbono avere una superficie minima di mq. 9, se per una persona e di mq. 14 se per due persone.

Ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di almeno mq. 14. Le stanze da letto, il soggiorno e la cucina debbono essere provvisti di finestre apribili.

L'alloggio monostanza, per una persona deve avere una superficie minima, comprensiva dei servizi, non inferiore a mq. 28, e non inferiore a mq. 38, per due persone.

Gli alloggi debbono essere dotati di impianti di riscaldamento.

La temperatura di progetto dell'aria interna deve essere compresa tra i 18°C e i 20°C; deve essere, in effetti, rispondente a tali valori e deve essere uguale in tutti gli ambienti abitativi e nei servizi, esclusi i ripostigli.

Nelle condizioni di occupazione e di alloggi, le superfici interne delle parti opache delle pareti non debbono presentare tracce di condensazione permanente.

Tutti i locali degli alloggi, eccettuati quelli destinati a servizi igienici, disimpegni, corridoi, vani-scala, ripostiglio, debbono fruire di illuminazione naturale diretta, adeguata alla destinazione d'uso.

Per ciascun locale di abitazione, l'ampiezza della finestra deve essere proporzionata in modo da assicurare un valore di fattore luce diurna medio non inferiore al 2% e comunque la superficie finestrata apribile non dovrà essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

Per gli edifici compresi nell'edilizia pubblica residenziale occorre assicurare, sulla base di quanto sopra disposto e dei risultati e sperimentazioni razionali, l'adozione di dimensioni unificate di finestre, e quindi, dei relativi infissi.

Quando le caratteristiche tipologiche degli alloggi diano luogo a condizioni che consentono di non fruire di ventilazione naturale, si dovrà ricorrere alla ventilazione meccanica centralizzata, immettendo aria opportunamente captata e con requisiti igienici confacenti.

E' comunque da assicurare, in ogni caso, l'aspirazione di fumi, vapori ed esalazioni nei punti di produzione (cucine, gabinetti, ecc.) prima che si diffondano.

Il "posto di cottura" eventualmente annesso al locale di soggiorno, deve comunicare ampiamente con quest'ultimo e deve essere adeguatamente munito di impianto di aspirazione forzata sui fondali.

La stanza da bagno deve essere fornita di apertura all'esterno per il ricambio dell'aria o dotata di impianto di aspirazione meccanica. Nelle stanze

da bagno sprovviste di apertura all'esterno è proibita l'installazione di apparecchi a fiamma libera. Per ciascun alloggio almeno una stanza da bagno deve essere dotata dei seguenti impianti igienici: vaso, bidet, vasca da bagno o doccia, lavabo.

I materiali utilizzati per le costruzioni di alloggi e la loro messa in opera debbono garantire un'adeguata protezione acustica agli ambienti per quanto concerne i rumori da calpestio, rumori da traffico, rumori da impianti o apparecchi comunque installati nel fabbricato, rumori o suoni aerei provenienti da alloggi contigui e da locali o spazi destinati a servizi comuni.

All'uopo, per una completa osservanza di quanto sopra disposto occorre far riferimento ai lavori ed agli standards consigliati dal Ministero dei Lavori Pubblici o da altri qualificati organi pubblici.

#### - ART. 35 -Definizione sottotetti abitabili

Sono abitabili i vani sottotetto che rispondono ai requisiti previsti dall'articolo 36 del Regolamento Edilizio Comunale e dal precedente articolo delle presenti norme.

Nei sottotetti preesistenti alla data di pubblicazione della L.R. 6/8/98 n. 21, realizzati legittimamente e compresi in edifici destinati o da destinarsi in tutto o in parte a residenza, è sempre consentito, ferma restando le prescrizioni di cui alla stessa L.R. 21/98, ricavare con adattamenti ed opere murarie interne, locali da utilizzare a fini abitativi, nei limiti in cui non venga assolutamente alterata l'altezza della copertura preesistente e non vengano variati gli abbaini; le superfici finestrate possono essere modificate esclusivamente per assicurare l'osservanza dei requisiti di aeroilluminazione naturale dei locali.

#### - ART. 36- Bassi fabbricati

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse che si elevano per una altezza non superiore a mt 2,50 dal piano di campagna o dal marciapiede, qualora questo esista o sia previsto nel progetto, sino alla linea di gronda, e che non siano destinati ad abitazione ma a servizio della abitazione.

Gli eventuali bassi fabbricati a servizio dell'abitazione di altezza inferiore a mt 2,50 dovranno rispettare il ribaltamento dell'edificio più alto, saranno conteggiati nel volume consentito e potranno essere costruiti sul confine o a m 5,00 dal confine stesso.

- ART. 37 -Strade private

La formazione di nuove strade private aperte al pubblico transito, che servono più di un edificio o più di un lotto fabbricabile, deve inserirsi nei programmi di attuazione.

La larghezza e le caratteristiche costruttive delle nuove strade private dovranno essere relazionate all'entità ed alla natura dell'insediamento cui dovranno servire.

La larghezza non potrà comunque essere inferiore a mt 4 per le strade private aperte al pubblico transito e mt. 5 per quelle pubbliche.

Tutte le strade non soggette a servitù di pubblico transito sono considerate passaggi privati.

Questi sono ammessi unicamente per dare accesso ad aree interne di isolato dalle strade pubbliche o di uso pubblico, dalle quali debbono essere separati con cancelli contrassegnati con numero civico.

Essi non potranno avere larghezza inferiore a mt. 3.

Non è ammessa la realizzazione di nuovi passaggi o accessi privati o servitù di passaggio che servano più di un edificio o più di un lotto edificabile, o che servano un lotto unico se esso è già servito da altro accesso da strada pubblica.

- ART. 38 -Costruzioni in arretramento dal filo stradale

Chi intende arretrare il proprio fabbricato dal filo di costruzione attuale (ove consentito, ovvero nel caso che l'arretramento gli sia imposto in

osservazione delle presenti norme) deve provvedere a sistemare l'area dell'arretramento, a non formare frontespizi nudi, oppure a sistemare quelli che rimangono eventualmente scoperti.

L'arretramento di un fabbricato ove sia possibile la demolizione e ricostruzione secondo le presenti norme, in fregio ad una via dà diritto, a chi si arretra, di calcolare l'altezza del suo fabbricato, computando l'arretramento nella larghezza della strada, sino all'altezza massima consentita delle N.T.A., a condizione che provveda a sistemare convenientemente e a regola d'arte, l'area di arretramento nonché a cederla gratuitamente al Comune.

- ART. 39 -Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci

La conservazione delle linee di fabbricazione esistenti è prevista nelle zone classificate come zone di interesse storico e ambientale, salve diverse prescrizioni di P.P.E.

Per l'edificazione nelle zone residenziali di completamento e di espansione le distanze minime tra i fabbricati - tra i quali siano interposte strade o altri spazi destinati al traffico di veicoli con esclusione della viabilità a fondo cieco a servizio dei singoli edifici o di insediamenti debbono corrispondere a quanto previsto all'Art. 9 del D.M. 2.4.1968 n. 1444.

Comunque, in tutte le aree di P.R., la distanza delle costruzioni dal ciglio stradale non deve mai essere inferiore a quella riportata sulle Tabelle di zona delle relative aree. Ai sensi dell'Art. 2 del D.M. 01.04.1968 si definisce ciglio della strada o ciglio stradale la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quanto queste siano transitabili nonché le strutture di delimitazione e non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Nel caso di strade a sezione trasversale non costante si computa la larghezza media dividendo la superficie (calcolata in proiezione orizzontale) del tronco antistante il lotto per la lunghezza del tronco stesso.



Nei centri abitati e al di fuori degli stessi, le distanze minime da osservare nell'edificazione sono stabilite dal "Nuovo Codice della strada" di cui al D.P.R. 16.12.1992, n. 495 e 26.4.1993, n. 147.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni nei centri abitati, le fasce di rispetto sono incrementate dall'area di visibilità determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti delimitanti le fasce di rispetto, la cui lunghezza a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze stabilite nel regolamento a seconda del tipo di strada, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Nelle fasce di rispetto stradali è consentito a titolo precario l'impianto di vendita carburante ad uso veicolare e sono ammesse unicamente le destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni, e sistemazione a verde e la formazione di parcheggi pubblici, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole.

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

#### - ART. 40 -Parcheggi privati

Nelle nuove costruzioni ed anche nelle aree di pertinenza delle costruzioni stesse debbono essere riservati appositi spazi liberi, da destinarsi a parcheggi, in misura non inferiore a mq 1 ogni 10 mc di costruzione.

#### - ART. 41 -Recinzioni

In tutte le zone indicate dal Piano Regolatore Generale le recinzioni verso le vie pubbliche e gli spazi pubblici ad uso pubblico e le vie private debbono essere "a giorno" e non superare l'altezza massima di mt 2.

Esse dovranno essere costruite nella parte fuori terra da uno zoccolo in muratura di mattoni o in calcestruzzo di altezza non superiore a mt 0,50 dal suolo, sormontato da rete metallica o da cancellata metallica, tali da consentire il massimo di visibilità trasversale.

Le suddette recinzioni, all'interno del centro abitato, definito ai sensi del D.P.R. 495/92 e s.m., potranno essere realizzate:

- sui fili di fabbricazione indicate da recinzioni già esistenti o indicati dal Piano per i nuclei classificati in zone di recupero;

- per le strade esistenti ad una distanza minima dall'asse stradale pari alla larghezza della sede viabile sia veicolare che pedonale aumentate delle banchine e di tutte le altre eventuali strutture stradali (scarpata, ecc.), per quelle di larghezza inferiore a mt. 4 a 5/6 della larghezza per quelle tra 4 e 5 mt. e 4/6 per quelle con larghezza superiore a 5 mt.

In presenza di Piano Esecutivo potranno essere autorizzate soluzioni diverse.

Al di fuori del centro abitato valgono le distanze dal confine stradale stabilite dal "Nuovo Codice della Strada" di cui al D.P.R. 16.12.1992 n. 495 e 26.4.1993, n. 147.

Sono fatte salve maggiori distanze eventualmente richieste dagli Enti, proprietari delle strade.

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

Anche la divisione fra la proprietà, recinzioni o muri divisorii, dovranno avere le stesse caratteristiche delle recinzioni descritte al 1° comma.

Possono essere concesse autorizzazioni in deroga, a quanto prescritto in caso di restauro e completamento di recinzioni esistenti o muri divisorii

esistenti, quando non si abbiano, ad esclusivo giudizio della Commissione Edilizia, a riscontrare ragioni negative di carattere tecnico od estetico.

Comunque l'altezza della muratura piena non può superare ml 2,00 dal suolo.

- ART. 42 -Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali

Nelle fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, canali e corsi d'acqua ogni trasformazione urbanistico-edilizia è vincolata al rispetto delle norme dell'art. 29 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 e s.m.i. e dell'art. 146 comma 1 lett. c del D. Lgs. 29.09.1999 n. 490.

Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 viene individuata, lungo le sponde dei fiumi, torrenti, canali e Rii, una fascia di rispetto pari a quella individuata sulla Tav. n. 1 del Geologo Costagli come "Valloni e fianchi vallivi ad elevata acclività – Corrispondenza con P.A.I.: aree Fa" da misurarsi in cartografia dal piede esterno degli arginamenti o sponda incisa, entro la quale è vietata ogni nuova edificazione. Sono ammessi interventi edilizi esclusivamente volti alla manutenzione ordinaria e straordinaria e comunque quelli consentiti dalla normativa geologica redatta dal Geologo Costagli e riportata al precedente Art. 25 delle presenti norme relativi alla Classe IIIA1.

Sono inoltre sottoposti a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 139, comma 1 del D. Lgs. 29.10.1999, n. 490, i corsi d'acqua a sedimenti demaniali come riportati sulla Tav. 0.9/V2 "Vincoli" e sulla tavola 2 redatta dal geologo Costagli iscritti negli elenchi di cui al Testo Unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con R.D. 11.12.1933 n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 m ciascuna (art. 146, comma 1, lett. c) del D. Lgs. 29.10.1999, n. 490). Dal punto di vista legislativo per detti corsi d'acqua sono vigenti le disposizioni del D. Lgs.490/99 e del R.D. n. 523 del 25.07.1904 .

Il vincolo di cui al D. Lgs. n. 490/99 Art. 146 comma 1 lett. c, non si applica per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonchè per l'esercizio dell'attività agro-

silvo-pastorale che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio e all'interno delle aree perimetrate ai sensi della L.R. 3.4.1989 n. 20 e s.m. ed i.

I corsi d'acqua (Rii) a sedime demaniale ed i Rii a sedime privato idraulicamente significativi sono stati individuati sulla tavola 2 "Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica". Lungo tutti i corsi d'acqua a sedime demaniale, ai sensi del R.D. n. 523 del 25.07.1904, devono essere rispettate: la distanza di inedificabilità di m. 10 misurata dalla sponda incisa o limite del demanio e la distanza di tutela assoluta di m. 4 misurati dalla sponda incisa o limite del demanio. Per i corsi d'acqua a sedime privato si applica una fascia di rispetto non edificabile non inferiore a m. 10 misurati dalla sponda incisa. Sono fatte salve disposizioni più restrittive imposte dalle Tavole di progetto di Variante e dalla Legislazione in vigore.

Dovranno inoltre essere osservati le seguenti prescrizioni (artt. 23, 24, 25, 26 e 27 della Relazione e Normativa geologica)::

La copertura dei corsi d'acqua, principali o del reticolo minore, mediante tubi o scatolari chiusi salvo che per la formazione di accessi carrai.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in modo alcuno a ridurre la lunghezza dell'alveo misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica della portata di massima piena.

Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua (incluse le zone di testata) tramite scariche o riporti vari.

Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche dev'essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.

- ART. 43 -Costruzioni temporanee e campeggi

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione e di campeggi o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, come roulotte o case mobili.

- ART. 44 -Natura delle previsioni del P.R.G.

Poteri di deroga

Le previsioni di Piano hanno natura precettiva e vincolante.

Non ha natura precettiva la relazione illustrativa alla quale dovrà comunque farsi riferimento ai fini interpretativi degli elaborati del Piano Regolatore.

Il permesso di costruire in deroga alle presenti norme di Piano Regolatore è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle laltre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.

Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio del permesso di costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione, approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenente i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione, che comunque dovrà coincidere con una finalità fatta propria dal Comune o assunta come tale.

Qualora si riscontrino difformità tra le indicazioni portate in elaborati diversi, prevalgono le tavole a base catastale o, in subordine, quelle a scala 1:5.000, salvo specifiche indicazioni riportate nelle presenti norme.

Le previsioni sulla localizzazione dei servizi ha natura vincolante. Essa si trasforma da vincolante in programmatica in occasione della formazione dei piani esecutivi.

- ART. 45 -Varianti e revisioni del P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale é sottoposto a revisione periodica ogni 10 anni e, comunque, in occasione della revisione del Piano Territoriale. Esso mantiene la sua efficacia fino all'approvazione delle successive varianti parziali o generali.

Per le varianti al P.R.G. valgono le prescrizioni di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 così come modificato dall'art. 1 L.R. 41/97.

- ART. 46 -Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione

L'utilizzazione totale degli indici di fabbricabilità e di densità corrispondenti ad una determinata superficie, esclude l'accoglimento di successive richieste di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse anche quando siano intervenuti frazionamenti o passaggi di proprietà.

Non é ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra aree appartenenti a zone aventi diversa destinazione d'uso, né fra aree non contigue. E' ammesso il trasferimento di cubatura o di superficie copribile fra appezzamenti di terreno contigui ed appartenenti ad una stessa area di Piano o ad aree alle quali é attribuita la stessa destinazione d'uso.

Quest'ultima limitazione non si applica nelle zone agricole. Il Comune istituisce e conserva un archivio delle mappe catastali vigenti, su cui sono riportate le zone ed i vincoli di Piano Regolatore, archivio da aggiornarsi con congruità, anche in sede di rilascio del permesso di costruire e di approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi.

Sulle mappe descritte nel precedente comma devono essere riportati ed evidenziati gli edifici esistenti e le superfici i cui indici hanno già avuto utilizzazione; quindi, gli edifici oggetto di permesso di costruire e le superfici che in tale sede vengono vincolate per il rispetto degli indici edificatori.

#### APPENDICE

#### CAPITOLO V

#### DEFINIZIONI URBANISTICHE

- ART. 47 -Altezza dei fronti della costruzione (Hf)  
(Come Art. 13 R.E.C.)
  
- ART. 48 -Altezza della costruzione (H)  
(Come Art. 14 R.E.C.)
  
- ART. 49 - Numero dei piani della costruzione (Np)  
(Come Art. 15 R.E.C.)
  
  
- ART. 50 -Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)  
(Come Art. 16 R.E.C.)
  
  
- ART. 51 -Superficie coperta della costruzione (Sc)  
(Come Art. 17 R.E.C.)
  
  
- ART. 52 -Superficie utile lorda della costruzione (Sul)  
(Come Art. 18 R.E.C.)
  
  
- ART. 53 -Superficie utile netta della costruzione (Sun)  
(Come Art. 19 R.E.C.)
  
  
- ART. 54 -Volume della costruzione (V)  
(Come Art. 20 R.E.C.)

- ART. 55 -Superficie fondiaria (Sf)  
(Come Art. 21 R.E.C.)
  
- ART. 56 -Superficie territoriale (St)  
(Come Art. 22 R.E.C.)
  
- ART. 57 -Rapporto di copertura (Rc)  
(Come Art. 23 R.E.C.)
  
- ART. 58 -Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)  
(Come Art. 24 R.E.C.)
  
- ART. 59 -Indice di utilizzazione territoriale (Ut)  
(Come Art. 25 R.E.C.)
  
- ART. 60 -Indice di densità edilizia fondiaria (If)  
(Come Art. 26 R.E.C.)
  
- ART. 61 -Indice di densità edilizia territoriale (It)  
(Come Art. 27 R.E.C.)



INDICE	
CAPITOLO I	ag. 2
NORME GENERALI	ag. 2
- ART. 1 -Oggetto delle norme di attuazione	ag. 2
- ART. 2 -Modalità di attuazione del Piano Regolatore Generale	ag. 2
- ART. 3 -Permesso di costruire	ag. 4
- ART. 4 -Campo di applicazione del permesso di costruire	ag. 4
- ART. 5 -Interventi subordinati a denuncia di inizio attività ed interventi di attività di edilizia libera	ag. 8
- ART. 6 -Prescrizioni generali per gli interventi edilizi	ag. 11
CAPITOLO II	ag. 15
CLASSI E CARATTERISTICHE DI INTERVENTO	ag. 15

territorio	- ART. 7 -Classi di destinazione d'uso del	ag. 15
	- ART. 8 -Impianti tecnologici	ag. 15
	- ART. 9 -Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale	ag. 17
residenziali	- ART. 10 -Aree destinate ad usi	ag. 17
	- ART. 11 -Aree edificate di origine antica di recupero ambientale (C.S.)	ag. 18
artistico	- ART. 12 -Edifici di interesse storico-artistico	ag. 24
	- ART. 13 -Aree residenziali esistenti a capacità insediativa esaurita (R.E.)	ag. 25
	- ART. 14 -Aree residenziali esistenti e di completamento (R.C.)	ag. 29
impianto (A.E.)	- ART. 15 -Aree residenziali di nuovo	ag. 36
parchi privati	- ART. 16 -Aree a verde per giardini e	ag. 37
	- ART. 17 -Area di edilizia economica e	

popolare esistente (E.E.P.S.)	ag. 38
- ART. 18 -Aree destinate ad insediamenti produttivi	ag. 40
- ART. 19 -Aree destinate ad insediamenti artigianali esistenti che si confermano (P.E.)	ag. 41
- ART. 20 -Aree per insediamenti produttivi artigianali esistenti e di completamento (P.C.)	ag. 43
- ART. 20 bis - Insediamenti commerciali	ag. 44
- ART. 21 -Aree di tutela ambientale inedificabili	ag. 46
- ART. 22 -Aree agricole	ag. 47
- ART. 23 -Allevamenti di bestiame	ag. 55
- ART. 24 -Nuclei frazionali rurali	ag. 56
- ART. 25 -Aree inedificabili e ad edificazione condizionata	ag. 59
- ART. 26 -Strutture tecniche agricole esistenti nelle zone residenziali	ag. 66

residenziali	- ART. 27 -Attività tollerate nelle zone	ag. 66
	- ART. 28 -Aree a vincolo cimiteriale	ag. 67
	- ART. 29 -Aree a vincolo idrogeologico	ag. 68
architettoniche	- ART. 30 -Eliminazione delle barriere	ag. 69
	CAPITOLO III	ag. 70
TRANSITORIE	NORME GENERALI, PARTICOLARI,	ag. 70
	- ART. 31 -Definizioni edilizie	ag. 70
particolari	- ART. 32 -Prescrizioni costruttive	ag. 74
piani	- ART. 33 -Adeguamento dell'altezza dei	ag. 74
	- ART. 34 -Definizione di locali abitabili	ag. 75
	- ART. 35 -Definizione sottotetti abitabili	ag. 77
	- ART. 36 -Bassi fabbricati	

	ag. 78
- ART. 37 -Strade private	ag. 78
- ART. 38 -Costruzioni in arretramento dal filo stradale	ag. 79
- ART. 39 -Distanza delle costruzioni dalle strade e distanza in corrispondenza di incroci	ag. 79
- ART. 40 -Parcheggi privati	ag. 81
- ART. 41 -Recinzioni	ag. 81
- ART. 42 -Fasce di rispetto dei fiumi, torrenti e canali	ag. 82
- ART. 43 -Costruzioni temporanee e campeggi	ag. 84
- ART. 44 -Natura delle previsioni del P.R.G. Poteri di deroga	ag. 84
- ART. 45 -Varianti e revisioni del P.R.G.	ag. 85
- ART. 46 -Vincolo non aedificandi dell'area utilizzata per il calcolo della volumetria della costruzione	ag. 86

APPENDICE	ag. 87
CAPITOLO V	ag. 87
DEFINIZIONI URBANISTICHE	ag. 87
- ART. 47 -Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	ag. 87
- ART. 48 -Altezza della costruzione (H)	ag. 88
- ART. 49 -Numero dei piani della costruzione (Np)	ag. 88
- ART. 50 -Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	ag. 89
- ART. 51 -Superficie coperta della costruzione (Sc)	ag. 90
- ART. 52 -Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	ag. 90
- ART. 53 -Superficie utile netta della costruzione (Sun)	

		ag. 91
	- ART. 54 -Volume della costruzione (V)	ag. 91
	- ART. 55 -Superficie fondiaria (Sf)	ag. 92
	- ART. 56 -Superficie territoriale (St)	ag. 92
	- ART. 57 -Rapporto di copertura (Rc)	ag. 92
(Uf)	- ART. 58 -Indice di utilizzazione fondiaria	ag. 92
territoriale (Ut)	- ART. 59 -Indice di utilizzazione	ag. 93
fondiaria (If)	- ART. 60 -Indice di densità edilizia	ag. 93
territoriale (It)	- ART. 61 -Indice di densità edilizia	ag. 93
	TABELLE DI ZONA	ag. 94