

VARIANTE ORGANICA 1996 del PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNE DI MASSINO VISCONTI

NORME DI ATTUAZIONE

“Le Norme di Attuazione debbono contenere le definizioni e le prescrizioni, generali e particolari, relative alle classi di destinazione d’uso, ai tipi di intervento, ai modi di attuazione ed alla gestione dello Strumento Urbanistico”

Maggio 1997

PREMESSA

Poiché non si tratta della redazione di un nuovo P.R.G.C., bensì di una Variante Organica a quello già in vigore, si è inteso adeguare, anche nella riproposizione delle Norme Tecniche di Attuazione, lo Strumento Urbanistico vigente alla attuale realtà globale del Comune di Massino Visconti, attraverso ad un aggiornamento ed una revisione delle sue parti costitutive salienti, piuttosto che non ad una redazione totalmente innovativa; conservandone quindi in gran parte integri i principi generali che ne avevano informato la strutturazione originaria ed intervenendo a rendere più completa ed agevole la lettura nonché l'uso dello strumento urbanistico del 1986, soprattutto nelle sue parti che hanno dovuto subire le maggiori modificazioni, in conseguenza delle trasformazioni intervenute sul territorio e nella società locali, sul piano sia tecnico, sia economico, sia ancora su quello socio-politico nel corso dell'ultimo decennio.

Si è addivenuti così anche ad una ristesura delle Norme Tecniche di Attuazione, inserendo, a fianco delle varie norme prescrittive, i criteri e le modalità della loro applicazione.

Tutto ciò allo scopo precipuo di offrire la massima chiarezza in fase di gestione del Piano, riducendo ambiguità e dubbi interpretativi più frequenti, nel mutuo interesse dell'Amministrazione Comunale e della Comunità cittadina.

In tale spirito si è ritenuto altresì di affiancare alle singole norme una serie di definizioni che sono sembrate, sempre nello sforzo di fare chiarezza sul piano operativo, indispensabili ad una comprensione più agevole e ad un uso più chiaro dello strumento urbanistico anche da parte di chi abbia minore consuetudine con il linguaggio tecnico o giuridico.

Si è inoltre cercato di articolare, inquadrandoli in uno schema di immediata consultazione, con titoli, capitoli, articoli ordinatamente rivolti a far rimandare facilmente ai temi teorici generali contenuti nelle diverse norme i singoli casi pratici che possono presentarsi di volta in volta ai cittadini.

Si è voluto infine individuare nelle Norme Tecniche di Attuazione il mezzo più evidente per rendere esplicita la piena e costante rispondenza dei singoli punti della Variante Organica al P.R.G.C. alla Legislazione vigente in materia urbanistica, mediante il richiamo diretto, tutto ove necessario, al riferimento legislativo specifico.

Si è inteso - in una parola - rendere le Norme non un arido e difficile documento integrativo del Piano ma un agile strumento operativo per il suo uso in qualsiasi circostanza, senza dubbi né ambiguità.

INDICE

TITOLO I - NORME GENERALI

CAPO I AMBITO E LIMITI

ART. 1	ELEMENTI COSTITUTIVI DELLA VARIANTE ORGANICA	pag. 8
ART. 2	APPLICAZIONE DELLA VARIANTE ORGANICA 1996 DEL P.R.G.C.	pag. 9
ART. 3	EDIFICABILITA'	pag. 9

CAPO II INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4	DEFINIZIONI URBANISTICHE	pag.10
ART. 5	INDICI EDILIZI	pag.13
ART. 6	DISTANZE E ALTEZZE	pag.16

CAPO III STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 7	MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE ORGANICA AL P.R.G.C.	pag.18
ART. 8	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO	pag.19
ART. 9	INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	pag.20
ART.10	UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	pag.21
ART.11	TRASCRIZIONE IN MAPPA	pag.22
ART.12	ABITABILITA' E AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI	pag.23
ART.13	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA	pag.24
ART.14	CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE	pag.25

TITOLO II - NORME COMUNI E SPECIALI

ART.15	DESTINAZIONE D'USO	pag.27
ART.16	AREE DI PARCHEGGIO PRIVATE E AUTORIMESSE	pag.28
ART.17	AREE PER LA VIABILITA'	pag.30
ART.18	RECINZIONI	pag.32
ART.19	TRASFERIMENTI DI CUBATURA (STRALCIATO)	pag.33
ART.20	CONCESSIONI PER DISCARICHE E REINTERRI - TUTELA DELLO STRATO ATTIVO DEL SUOLO COLTIVATO (STRALCIATO)	pag.34
ART.21	VINCOLO ALBERGHIERO (STRALCIATO)	pag.35
ART.22	TIPI DI INTERVENTO - OPERE INTERNE	pag.36
ART.23	CONCESSIONI PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI	pag.47

TITOLO III - PREVISIONI DELLA VARIANTE '96 AL P.R.G.C.

CAPO I SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE

ART.24	DIVISIONE DEL TERRITORIO SOTTO IL PROFILO GEOTECNICO ED IDROGEOLOGICO	pag.48
ART.25	CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE	pag.51

CAPO II NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

ART.26	NORME GENERALI	pag.52
ART.27	NUCLEI URBANI ORIGINARI	pag.54
ART.28	AREA DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	pag.59
ART.29	AREA A CAPACITA' INSEDIATIVA INVARIATA	pag.60
ART.30	AREA DI COMPLETAMENTO	pag.62
ART.31	AREA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	pag.63
ART.32	AREA DI RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO SOGGETTE A S.U.E. GIA' OPERANTI (MONTE E FAURIGA) AREE A SOTTOPOSTE A P.E.C. GIA' OPERANTI	pag.64
ART.33	AREA RESIDENZIALE SOTTOPOSTA A S.U.E. GIA' PREVISTI NEL P.R.G.C. VIGENTE	pag.66
ART.34	EDIFICI RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA	pag.67
ART.35	AREA AGRICOLA	pag.68
ART.36	NORME PARTICOLARI O TRANSITORIE PER LE AREE RESIDENZIALI	pag.70

TITOLO IV - NORME RELATIVE ALL'EDIFICAZIONE IN AREE A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE, PUBBLICA O DI INTERESSE PUBBLICO, IN AREE O FASCE DI RISPETTO

ART.37	NORME GENERALI RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA	pag.71
ART.38	AREA ARTIGIANALI E/O COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	pag.72
ART.39	AREA PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI - ARTIGIANALI	pag.73
ART.40	AREA PER INSEDIAMENTI ALBERGHIERI ESISTENTI	pag.74
ART.41	AREA ALBERGHIERA DI NUOVO IMPIANTO	pag.75
ART.42	AREA PER STRUTTURA SANITARIO-ASSISTENZIALE	pag.76
ART.43	AREA ATTREZZATA PER IL TURISMO GIORNALIERO	pag.77
ART.44	AREA PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO	pag.78
ART.45	IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO	pag.79
ART.46	FASCE DI RISPETTO	pag.80
ART.47	AREE CIMITERIALI ED AREE DI RISPETTO CIMITERIALE	pag.81
ART.48	AREE DI TUTELA E SALVAGUARDIA AMBIENTALE	pag.82
ART.49	ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCADE	pag.83

TITOLO V

CAPO I

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART.50	DEROGHE ALLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE	pag.84
ART.51	NORME PER GLI EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE	pag.85
ART.52	ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA	pag.86

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.C.

- 1) Relazione generale illustrativa con allegati:
allegato a) Carattere generale degli interventi edilizi suggeriti, in linea di massima per un maggiore rispetto ambientale e paesistico;
allegato b) Schede sintetiche relative ai "Monumenti" compresi nel territorio di Massino Visconti;
allegato c) Deliberazione programmatica.

- 2) Relazione geologico-tecnica e relativi elaborati grafici

Elaborati di progetto

- | | |
|---|--------------|
| 3) Inquadramento territoriale con le indicate marginali dei comuni contermini | scala :25000 |
| 4) Azzonamento | scala 1:5000 |
| 5) Sviluppo azzonamento | scala 1:2000 |
| 6) Nucleo urbano originario | scala 1:500 |
| 7) Norme di attuazione | |

Elaborati ed indagini sullo stato di fatto

- | | |
|---|--------------|
| 8) Stato di conservazione ed altezza degli edifici | scala 1:2000 |
| 9) Stato di conservazione ed altezza degli edifici nel centro abitato | scala 1:500 |
| 10) Destinazione d'uso degli edifici | scala 1:5000 |
| 11) Destinazione d'uso degli edifici nel centro abitato | scala 1:500 |

Visualizzazione dello stato delle urbanizzazioni

- | | |
|---------------------------------|--------------|
| 12) Rete idrica | scala 1:5000 |
| 13) Rete fognaria | scala 1:5000 |
| 14) Rete pubblica illuminazione | scala 1:5000 |
| 15) Rete gas metano | scala 1:5000 |

Elaborati sui vincoli

- | | |
|---|--------------|
| 16) Individuazione aree soggette a vincolo idrogeologico | scala 1:5000 |
| 17) Individuazione aree soggette a vincolo ex Lege 431/85 | scala 1:5000 |

- 18) Schema quantitativo dei dati urbani

ART. 2 - APPLICAZIONE DELLA VARIANTE ORGANICA 1996 DEL P.R.G.C.

Ai sensi della Legge 17.08.1942/1150 e della Legge Regionale 15.12.1977/56 e loro successive modifiche ed integrazioni, tutte le attività comportanti trasformazioni urbanistiche ed edilizie o comunque subordinate a concessione o autorizzazione edilizia sono regolate, sull'intero territorio comunale, dalle norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti la presente Variante Organica che, quando approvata, diviene integrante e modificatoria del P.R.G.C. oggi vigente; nonché, per quanto non in contrasto con esse, dalle norme del Regolamento edilizio e degli altri regolamenti comunali.

Gli immobili esistenti che, alla data dell'adozione della presente Variante Organica (d'ora in poi indicata nelle presenti Norme come "Variante") risultino in contrasto con le disposizioni in essa contenute, potranno subire trasformazioni soltanto per adeguarvisi secondo le prescrizioni dei presenti articoli.

Le prescrizioni delle planimetrie a scala maggiore (1:500, 1:2000) sono prevalenti rispetto a quelle delle planimetrie a scala minore (1:5000, 1:25000).

Inoltre, poiché, nel caso presente, non si tratta - come già si è detto - della stesura di un nuovo Piano Regolatore, bensì di Variante Organica al P.R.G.C. del 1986, le analisi sullo stato di fatto fanno parziale riferimento ai dati in quello riportati, integrati dalle variazioni che in taluni settori si sono prodotte tra il 1986 e il 1996.

Queste variazioni vengono evidenziate a sottolineare e giustificare le modifiche che, nella presente Variante, sono state apportate. Invece le caratteristiche e gli indici che risultano essere rimasti costanti nell'intervallo temporale considerato rimangono riferiti, anche nella proposta e nelle valutazioni attuali, al progetto di P.R.G.C. 1986, a cui la presente Variante fa, ovviamente, riferimento di base.

ART. 3 - EDIFICABILITA'

L'edificabilità di un'area è regolata dalle prescrizioni della Variante Organica; sempre che tale area sia dotata di opere di urbanizzazione primaria e secondaria e cioè delle opere indicate dal successivo art. 13 o sempre che ne sia prevista la realizzazione contestuale.

CAPO II° - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 4 - DEFINIZIONI URBANISTICHE

1) AREA NORMATIVA

Per area normativa si intende una porzione di terreno che e' soggetta alla stessa normativa generale.

Un'area normativa raggruppa piu' aree, edificate o non, comprese quelle destinate agli spazi e servizi pubblici, caratterizzate da omogeneita' fisica e di destinazione funzionale, che possono essere regolate da normative particolari.

Per ogni area normativa la Variante stabilisce nelle Norme di Attuazione:

- a) le destinazioni d'uso ammesse, relative alle aree ed agli edifici esistenti o costruibili;
- b) i tipi di strumenti urbanistici ammessi ed eventualmente prescritti per la sistemazione della zona nell'ambito del progetto della Variante;
- c) i tipi di intervento ammessi relativi alle aree edificate o edificabili con la precisazione delle condizioni di ammissibilita'.

2) AREA

Per area si intende una porzione limitata del territorio edificata o meno, di proprieta' pubblica o privata, interna ad un'area normativa e soggetta ad una normativa omogenea.

Le aree possono essere soggette a regole particolari (ad esempio aree per servizi pubblici aree edificabili, aree di rispetto) contenute eventualmente anche in altri articoli delle Norme di Attuazione.

Sugli elaborati grafici della Variante le aree sono distinte con apposita retinatura e perimetrate con linee a tratto continuo.

3) SUPERFICIE TERRITORIALE (ST)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati (mq), e calcolata al lordo della superficie fondiaria (Sf) e degli spazi per la viabilità, le urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e previste dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi.

4) SUPERFICIE FONDIARIA (SF)

E' l'area del terreno pertinente alle costruzioni realizzate e da realizzare, misurata in metri quadrati (mq.) e calcolata al netto degli spazi destinati dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alla viabilità pedonale e veicolare pubblica e di uso pubblico e di quelli destinati alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e previste.

5) RAPPORTO DI COPERTURA (Rc)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificabili ed edificate e la superficie fondiaria pertinente ($R_c = S_c/S_f$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificabile ed edificata sulla superficie fondiaria.

6) INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA (U_f)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificabile ed edificata e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificabile ed edificata per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [mq/mq].

7) INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE (U_t)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificabile ed edificata e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificabile ed edificata per ogni metro quadrato di superficie territoriale [mq/mq].

8) INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA FONDIARIA (I_f)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificabile ed edificato e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificabile ed edificato per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (mc/mq).

9) INDICE DI DENSITÀ EDILIZIA TERRITORIALE (I_t)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificabile ed edificato e la superficie territoriale ($I_t = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificabile ed edificato per ogni metro quadrato di superficie territoriale (mc/mq).

10) DEFINIZIONI TERRENO

a - Allineamento

E' la linea lungo la quale deve sorgere obbligatoriamente un edificio.

b - Arretramento

E' la minima distanza che un edificio deve osservare da un'attrezzatura viaria o pubblica.

Viene misurata dal confine dell'area pubblica al punto più vicino del fabbricato, senza tenere conto delle gronde con sporgenza inferiore a cm.120.

L'arretramento vincola la posizione dell'edificio rispetto all'infrastruttura o all'attrezzatura pubblica senza tuttavia ridurre la sfruttabilità edilizia del lotto.

c - confine stradale

E' il limite della proprietà stradale quale risulta dagli atti o dalle fasce di esproprio del progetto approvato, in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della

scarpata se la strada è in rilevato, o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

d - Piano di campagna

E' il punto che rappresenta la media tra i vari punti del terreno naturale, lungo il contorno delimitante la superficie coperta.

11) APPLICAZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Gli indici di fabbricabilità territoriale si applicano in presenza di strumento urbanistico esecutivo, salvo verifica della volumetria fondiaria.

Gli indici di fabbricabilità fondiaria si applicano in caso di intervento edilizio diretto (concessione edilizia singola).

ART. 5 - INDICI EDILIZI

1) ALTEZZA DEI FRONTI DELLA COSTRUZIONE (H_f)

Si definisce fronte la proiezione verticale di ogni prospetto dell'edificio, ivi compresi i corpi arretrati e la copertura.

L'altezza di ciascun fronte della costruzione è la differenza di quota, misurata in metri (m), tra l'estradosso del solaio di copertura ovvero tra il filo superiore della gronda del tetto o il filo superiore del parapetto, se a quota più elevata, ed il punto più basso della linea di spiccatto.

La linea di spiccatto è data dall'intersezione del piano del marciapiede, del terreno naturale o del terreno sistemato se a quota inferiore, con il piano di ogni singolo fronte della costruzione.

Il solaio di copertura è quello che sottende l'ultimo volume abitabile/agibile o comunque utilizzabile posto sotto la copertura, con esclusione dei volumi tecnici.

Nel caso in cui il solaio di copertura non presenti andamento orizzontale, la linea di estradosso si ricava convenzionalmente con il seguente procedimento:

- a) si effettua, relativamente al fronte considerato, la sezione verticale dell'ultimo spazio abitabile/agibile o comunque utilizzabile posto sotto la copertura, a partire dal livello di calpestio e comprendendo i tamponamenti laterali e l'ultimo solaio;
- b) si calcola l'area della sezione di cui sopra e la si divide per la lunghezza della base; il risultato ottenuto rappresenta l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che si rende necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative, ecc..

2) ALTEZZA DELLA COSTRUZIONE (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente comma 1).

3) NUMERO DEI PIANI DELLA COSTRUZIONE (N_p)

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

Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,00 (uno) m., misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite al precedente comma 1).

4) DISTANZA TRA LE COSTRUZIONI (D), DELLA COSTRUZIONE AL CONFINE (D_c), DELLA COSTRUZIONE DAL CONFINE STRADALE (D_s)

Le distanze sono misurate, in metri (m), dal filo di fabbricazione delle costruzioni.

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle murature, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,20 m.; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande e gli elementi portanti verticali in risalto.

La distanza tra le costruzioni, che si fronteggiano anche solo in parte, è quella minima misurata lungo una linea perpendicolare al filo di fabbricazione di una delle due costruzioni, prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione dell'altra.

La distanza tra le costruzioni che non si fronteggiano, nemmeno in parte, è la misura della lunghezza del segmento che unisce i due punti più vicini delle costruzioni stesse.

La distanza della costruzione dal confine della proprietà è quella misurata lungo una linea perpendicolare al confine, prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.

La distanza della costruzione dal **confine stradale** (esistente o prevista dagli strumenti urbanistici) è quella minima misurata lungo una linea perpendicolare al ciglio stesso, prolungata fino ad incontrare un qualsiasi punto del filo di fabbricazione della costruzione.

5) SUPERFICIE COPERTA DELLA COSTRUZIONE (Sc)

La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (mq), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,20 m. dal filo di fabbricazione.

6) SUPERFICIE UTILE LORDA DELLA COSTRUZIONE (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati (mq) è la somma delle superfici lorde di tutti i piani entro e fuori terra, sottotetto utilizzabile compreso di altezza media superiore a 1,50 m., delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

- a) ai vani scale;
- b) agli ascensori;
- c) ai "bow window" ed alle verande;

sono escluse le superfici relative:

- d) ai volumi tecnici, anche emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, scale aperte, ecc.;
- e) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- f) agli interrati adibiti al ricovero di autovetture ed ai relativi spazi di manovra, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- g) ai locali cantina;

- h) ai cavedi.
- i) ai sottotetti di altezza media inferiore a 1,50 m.

7) SUPERFICIE UTILE NETTA DELLA COSTRUZIONE (Sun)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati (mq), è la somma delle superfici nette di tutti i piani entro e fuori terra, sottotetto utilizzabile compreso di altezza media superiore a 1,50 m., ricavate deducendo da quelle lorde, così come definite al precedente comma 6) tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,40 m. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

8) VOLUME DELLA COSTRUZIONE (V)

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

Per l'ultimo piano, sottotetto utilizzabile compreso di altezza media superiore a 1,50 m., l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso in cui il solaio di copertura non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al punto 5 del comma 1); nel caso in cui il solaio di copertura presenti andamento complesso e sia articolato in parti a differente sezione longitudinale e trasversale, il procedimento è reiterato per ciascuna parte di superficie lorda corrispondente.

ART. 6 - DISTANZE E ALTEZZE

1) DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI. (Df)

Nelle zone degli insediamenti storico-ambientali non sono ammesse nuove costruzioni per cui le distanze minime possono variare solo in aumento in caso di demolizione di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico o ambientale. In tutte le altre zone è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo assoluto di 10,00 m.; questa norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

La suddetta prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti; per pareti non finestrate la distanza minima è di 3,00 m..

Qualora esistano, nelle proprietà limitrofe, edifici costruiti anteriormente alla data di adozione della Variante, la cui altezza non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni potranno soddisfare solo alle distanze dei confini pari alla metà della propria altezza e con un minimo assoluto di 5,00 m..

2) DISTANZE MINIME TRA FABBRICATI TRA I QUALI SIANO INTERPOSTE STRADE. (Ds)

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte zone destinate alla viabilità, (con l'esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio dei singoli edifici o insediamenti) conformemente alle indicazioni riportate sulle planimetrie della Variante, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale prevista nella Variante maggiorata di:

- 5,00 m. per lato per le strade comunali
- 10,00 m. per lato per le strade provinciali e statali.

Le presenti norme non valgono nel nucleo urbano originario.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei punti 1) e 2) del presente comma, nel caso di strumento urbanistico esecutivo con previsione planovolumetrica.

Nelle aree di nuovo impianto la distanza minima non potrà comunque essere inferiore a 6,00 m. dal ciglio della strada, ferme restando eventuali norme di zona più restrittive.

3) DISTANZE MINIME DEI FABBRICATI DAI CONFINI DI PROPRIETÀ. (Dc)

In tutte le nuove costruzioni, la distanza minima dal confine di proprietà sarà pari alla metà dell'altezza con un minimo di 5,00 m..

È ammessa su un solo lato la costruzione in aderenza al confine di proprietà se preesiste un edificio già costruito in aderenza, oppure in caso di progetto unitario per i fabbricati da realizzare in aderenza.

Tale norma è estesa anche ai bassi fabbricati con altezze pari ai muri di cinta o comunque non superiori a 3,00 m.

Le distanze dai confini si misurano dalle murature esterne.

È ammessa la costruzione a confine in caso di convenzione tra confinanti, convenzione che deve essere trascritta nei registri immobiliari.

4) ALTEZZE

L'altezza massima dei nuovi fabbricati e' stabilita per tutte le aree normative dagli specifici articoli di riferimento e deve sempre essere misurata con criteri di cui all'articolo 5 comma 2).

L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili di nuova costruzione, e' stabilita in 2,70 m..

In caso di ristrutturazione con divieto di modifica degli orizzontamenti è consentita nei vani abitabili l'altezza di 2,55 m..

Nel caso di locali abitabili con soffitto inclinato, sara' considerata l'altezza media del soffitto, con altezza minima di **1,60** m..

CAPO III° - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ART. 7 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DELLA VARIANTE ORGANICA AL P.R.G.C.

La presente Variante si attua per mezzo di strumenti di attuazione pubblici e privati, come prescritto dall'art.32 della Legge Regionale n.56/77.

Gli strumenti di attuazione si distinguono in strumenti urbanistici esecutivi ed interventi edilizi diretti (concessioni edilizie).

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di piano indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti Norme.

ART. 8 - STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Si applica nelle zone del territorio Comunale indicate dalle Norme di Attuazione e dalle Planimetrie di Variante e richiede una progettazione urbanistica di dettaglio come prescritto dalla Legge.

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa comunale, là dove ritenuti utili e pertanto previsti, sono:

- a) Piani Particolareggiati d'esecuzione di cui all'art.13 della legge 17 agosto 1942 n.1150; e degli art.38, 39, 40 della Legge Regionale n.56/77.
- b) Piani delle aree destinate all'edilizia economica e popolare, di cui alla legge del 18.4.'62 n.167; e all'articolo 41 della legge Regionale n.56/77.
- c) Piani delle aree destinate agli insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge del 22.10.1971 n.865; e art.42 della Legge Regionale n.56/77.
- d) Piani tecnici insediativi delle opere pubbliche di cui all'art.47 della Legge Regionale n.56/77.

Gli strumenti esecutivi d'iniziativa privata sono:

- e) Piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui all'art.28 della legge del 17.8.1942 n.1150 e all'articolo 43 della legge Regionale n.56/77.
- f) Piani di recupero di cui all'art.28 della legge 5.8.1978 n.457 e all'art.41 bis della Legge Regionale n.56/77.

(N.B. Possono essere anche di iniziativa pubblica).

In sede di redazione di tutti gli strumenti urbanistici esecutivi, anche se di iniziativa privata, e sempre ammessa la modifica della forma e della disposizione delle aree destinate ai servizi pubblici o alla rete stradale di accesso veicolare ai lotti, purché essa sia adeguatamente motivata sotto l'aspetto dello interesse generale, senza che ciò costituisca variante del Piano Regolatore Generale.

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a S.U.E. sono individuate nelle planimetrie di variante fatta salva la facoltà dell'Amministrazione Comunale di richiedere, per risolvere problemi di particolare interesse pubblico, l'assoggettamento di interventi a S.U.E. anche là dove tale obbligo non sia preventivamente stabilito dallo strumento urbanistico, con le procedure di cui all'art. 17, 4° comma, L.R. 56/77 s.m. ed i: .

ART. 9 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto lo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone ove e' previsto lo strumento urbanistico esecutivo, successivamente a questo si applica l'intervento edilizio diretto.

L'intervento edilizio diretto e' soggetto a concessione o autorizzazione o assenso da parte del Sindaco ai sensi degli articoli 48 e 49 della legge Regionale n.56 del 1977, degli articoli 7 e 8 della legge 10/'77 e degli art.7 e 8 della legge 94/1982 o denuncia di inizio attività (D.I.A.) ai sensi dell'art. 2 della Legge 662/96, e riguarda tutte le opere che comportino trasformazioni urbanistiche ed edilizie del territorio comunale, nonche' dell'uso del suolo e del sottosuolo, quali opere di urbanizzazione, nuove costruzioni anche parziali, ristrutturazione edilizia di edifici esistenti, modifiche di destinazione d'uso; salvo quelle relative ad una unita' immobiliare non superiore a 700 mc., opere di arredo urbano, recinzione, sterri e riporti per la modificazione del piano di campagna degli edifici, muri di sostegno, sistemazioni a verde, apertura e modifica di accessi stradali.

L'intervento edilizio diretto puo' essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso, e da privati, alle condizioni previste dalle presenti Norme.

ART. 10 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

L'utilizzazione totale degli indici di edificabilità e di copertura corrispondenti ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni edilizie sulle superfici stesse, dirette ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà'.

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

ART. 11 - TRASCRIZIONE IN MAPPA

Presso l'Ufficio Tecnico Comunale e' conservato un archivio delle mappe catastali vigenti, che viene aggiornato a cura del detto Ufficio per le opere realizzate.

ART. 12 - ABITABILITA' E AGIBILITA' DELLE COSTRUZIONI

Nessuna nuova costruzione, ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Sindaco, o previa constatazione dell'ottemperanza al D.P.R. 425 del 22/04/94 emanato in esecuzione della Legge 493 del 04/12/93.

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

- a) che sia stata rilasciata dal Sindaco regolare concessione o autorizzazione o sia stata presentata denuncia di inizio attività;
- b) che la costruzione sia conforme al progetto approvato;
- c) che siano state rispettate tutte le prescrizioni e condizioni imposte nella concessione o autorizzazione siano esse di carattere urbanistico, edilizio, igienico-sanitario o di altro genere;
- d) che siano rispettate le destinazioni previste nel progetto approvato;
- e) che siano rispettate le norme vigenti sulle opere in conglomerato cementizio semplice armato;
- f) che siano depositate le dichiarazioni di conformità degli impianti previste dalla Legge 46/90
- g) che la costruzione non presenti cause o fattori di insalubrità, sia nei confronti degli utilizzatori di essa sia dell'ambiente, esterno ed interno;
- h) che siano rispettate le norme antincendio ed in genere di sicurezza delle costruzioni.

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

ART. 13 - OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA

Ai fini della determinazione del contributo di cui all'art.5 della legge del 28.1.1977 n.10 e della pubblicazione dei provvedimenti espropriativi di cui alla legge del 22 ottobre 1981 n.865 e della applicazione del punto b) dell'art.6 della legge del 25 marzo 1982 n.94 le opere di urbanizzazione sono le seguenti:

1) Opere di urbanizzazione primaria

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio a livello di nucleo residenziale o di frazione.; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non, attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete o impianti per lo smaltimento e la depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per telefono
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di frazione o di nucleo residenziale
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b)

2) Opere di urbanizzazione secondaria

- h) asili nido e scuole materne
- i) scuole dell'obbligo, attrezzature relative
- j) edifici per il culto
- k) centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive
- l) giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per lo sport e lo svago

3) Opere di urbanizzazione indotta

- m) parcheggi in superficie, in soprassuolo e in sottosuolo, soprapassi e sottopassi veicolari
- n) impianti di trasporto collettivo
- o) impianti tecnici di interesse comunale o sovra-comunale
- p) impianti di smaltimento dei rifiuti solidi
- q) sistemazioni a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriali e di sponde dei fiumi
- r) manufatti occorrenti per arginature e per opere di consolidamento del terreno.

ART. 14 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLA CONCESSIONE

La concessione e' prescritta per l'attuazione di tutte le opere di cui all'art.1 della Legge del 28.1.1977 n.10 e del 1° comma dell'art. 48 della Legge Regionale n.56/77 e precisamente:

- nuove costruzioni anche parziali
- ristrutturazione edilizia di edifici esistenti
- modifiche per il mutamento della destinazione d'uso escluse quelle relative ad unita' immobiliari non superiori a 700 mc., ma comprese quelle destinate ad alberghi;
- opere di urbanizzazione
- opere di arredo urbano
- recinzioni, muri di sostegno qualora non costituiscano pertinenza di edifici esistenti
- apertura e modifica di accessi stradali, sistemazioni a verde qualora non costituiscano pertinenze di edifici esistenti
- scavi per la coltivazione di cave e torbiere.

Nelle aree dove e' prescritto lo strumento urbanistico esecutivo, la concessione e' subordinata all'approvazione definitiva da parte della Regione o del Consiglio Comunale dei piani di cui all'art. 8 delle presenti Norme di Attuazione.

Nelle aree ove e' ammesso l'intervento edilizio diretto, la concessione puo' essere data secondo i disposti dell'art.4 della legge del 28.1.77 n.10 dietro versamento del contributo di concessione ai sensi degli art. 3,9,10,11, della stessa legge.

La concessione deve precisare:

a) le condizioni di edificabilita' relative alla urbanizzazione, di cui all'articolo 3 delle presenti Norme, o la loro realizzazione diretta da parte del concessionario, con le modalita' e garanzie stabilite dal Comune.

In caso di esecuzione diretta delle opere da parte del concessionario, il controvalore sara' portato a scomputo totale o parziale della quota di contributo di cui all'art.5 della legge del 28.1.77 n.10;

b) l'impegno a rispettare le destinazioni d'uso previste dal progetto in base alle indicazioni della Variante e l'eventuale piano esecutivo.

c) la dimostrazione da parte del richiedente di essere titolare del diritto reale sull'area edificabile o sull'edificio interessato o di avere la disponibilita' degli stessi, risultante da idoneo atto scritto;

d) la corrispondenza del progetto a tutti i parametri e gli indici urbanistici ed edilizi e delle altre prescrizioni indicate dalla Variante e dagli eventuali strumenti urbanistici esecutivi;

e) gli eventuali vincoli d'inedificabilita' delle aree accorpate;

f) la sistemazione dettagliata delle aree libere con indicazione delle sistemazioni esterne, delle alberature, dei riporti e delle modifiche del terreno, che dovra' sempre essere mantenuto in modo decoroso.

Il Regolamento Edilizio detta le Norme per la presentazione dei progetti da allegare alle richieste di concessione edilizia.

Il procedimento autorizzativo relativo alla legge 1497/39 e' normato dai disposti della legge 431/85 e L.R.20/89.

Ogni concessione comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonche' al costo di costruzione, ai sensi

degli articoli 3 e 10 della legge del 28 gennaio 1977 n.10 (riferimento leggi n.457, n.865 e L.R. n.56) con le modalita' fissate dalla predetta legge e nella misura

determinata dalle Delibere Comunali, fatte salve le concessioni gratuite previste dall'art.9 della stessa legge.

In sede di Strumento Urbanistico Esecutivo le opere di urbanizzazione potranno essere realizzate direttamente dal concessionario, secondo le modalita' e con le garanzie stabilite dal Comune, a scomputo totale o parziale della quota di contributo commisurato all'incidenza delle opere di urbanizzazione.

TITOLO II° - NORME GENERALI E SPECIALI

ART. 15 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicata negli strumenti urbanistici esecutivi e nei progetti di intervento edilizio diretto e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno di rispettare le destinazioni d'uso è trascritto nelle convenzioni dei S.U.E.; nonché nelle convenzioni o atti unilaterali d'obbligo disciplinanti il rilascio della concessione.

Qualunque modifica anche interna degli edifici per ottenere una variazione della destinazione d'uso che superi i 700 mc., sempre nel rispetto delle previsioni di piano, è subordinata a nuova autorizzazione o concessione.

Non potrà essere rilasciata licenza di abitabilità per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione o autorizzazione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocata la licenza di abitabilità o agibilità o, in mancanza, la concessione o autorizzazione edilizia.

Non potrà essere rilasciata licenza d'esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto concessione edilizia per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze di esercizio, sempre fatte salve le altre sanzioni previste dalle leggi vigenti.

Non è ammessa senza concessione la modifica delle destinazioni d'uso degli alberghi anche nel caso che si tratti di unità immobiliari di dimensione inferiore a 700 mc.

ART. 16 - AREE DI PARCHEGGIO PRIVATE E AUTORIMESSE

In ogni intervento di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi per parcheggi nelle seguenti quantità:

- per edifici o parti di edifici residenziali: 1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale, da destinare a parcheggio privato;
- per edifici destinati agli insediamenti produttivi: quanto previsto all'art. 21 punto 2) L.R. n.56/77 e successive modificazioni;
- per gli edifici destinati agli insediamenti direzionali e commerciali: quanto previsto all'art.21 punto 3) L.R. n.56/77 e successive modificazioni.

Il numero dei posteggi, (dimensioni minime di un posteggio m 5,00x2,00), di cui la metà ubicata al di fuori delle recinzioni, deve essere proporzionato alla superficie utile degli edifici, garantendo comunque 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di costruzione, con il rispetto dei seguenti minimi:

- un posteggio per ogni 40 mq. (o frazione) di superficie utile di abitazione con minimo di due posteggi per alloggio;
- un posteggio per ogni 40 mq. (o frazione) di superficie utile di a destinazione produttiva;
- un posteggio per ogni 20 mq. (o frazione) di superficie utile destinata ad uffici;
- un posteggio per ogni 20 mq. (o frazione) di superficie di vendita degli esercizi commerciali con minimo di due posteggi per esercizio;
- un posteggio per ogni 10 mq. (o frazione) di superficie delle sale per ristorante, bar, tavole calde;
- un posteggio per ogni camera di albergo;
- un posteggio per ogni sei posti a sedere delle sale di riunione o spettacolo.

La costruzione di parcheggi e di autorimesse private e' concessa anche nei nuclei urbani originari, purché siano completamente interrati e ricoperti con ricostruzione della cotica fertile o potranno essere ricavate al piano terra degli edifici esistenti.

Tramite convenzionamento potranno essere realizzate autorimesse interrati con soprastante spazio destinato a parcheggio pubblico.

Non è in nessun caso ammessa la previsione di accessi carrai e di accessi diretti alle autorimesse dalle strade pubbliche.

Tali accessi osservare un distacco dalle strade pubbliche di almeno 5,00 m. in piano ad eccezione di quanto collocato nei nuclei urbani originari e nelle aree di ristrutturazione edilizia, purché i cancelli siano motorizzati.

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza all'intradosso delle costruzioni non superiore a 2,50 m. e comunque non superiore a 3,00 m. misurata al colmo della copertura, in misura non superiore a mq.30 ogni unità immobiliare residenziale con esclusione del computo del volume. In questo caso si impone il tetto a falde con manto di copertura in laterizio (coppi o tegole);
- b) interrati totalmente o parzialmente. in misura non superiore a mq. 40 per unità alloggio dell'edificio principale. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm.70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm.30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

In ogni caso la superficie complessivamente occupata dai percorsi di accesso all'aperto non dovrà essere superiore al 25% della superficie libera di pertinenza dell'edificio principale.

Per costruzioni in continuità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o banchine pedonali.

ART. 17 - AREE PER LA VIABILITA'

Lo strumento urbanistico individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto. Dette aree rientrano nella classificazione assunta dalla Regione Piemonte per il Piano delle Comunicazioni e dei Trasporti di cui alla D.G.R. del 19/12/1979 n. 532-8700 e in quella definita dal D.L. 30/04/1992 n. 285, come segue:

- *strada A 1*
(tipo F secondo il D.L. 30/04/92 n. 285) interpodereale, vicinale oppure strada per cui, in sede di apposito piano di settore per la viabilità o di strumento urbanistico esecutivo, si prevede l'utilizzazione a senso unico permanente alternato con caratteristiche dimensionali e funzionali analoghe;
- *strada A 2*
(tipo F secondo il citato D.L.) interna o esterna ai centri abitati con funzione di distribuzione capillare del traffico;
- *strada B*
(tipo F secondo il citato D.L.) di distribuzione urbana secondaria oppure esterna al territorio urbano con funzione di collegamento tra insediamenti di limitate dimensioni;
- *strada D 1*
(tipo C secondo il citato D.L.) di collegamento intercomunale o comprensoriale con caratteristiche di scorrimento veloce e con controllo della immissioni ed uscite del traffico;
- *autostrada*
(tipo A secondo il citato D.L.) di collegamento nazionale o internazionale.

Il piano in limitati casi di particolare delicatezza nel rapporto tra aree edificabili e pubblica viabilità, deve indicare graficamente arretramenti edilizi a cui attenersi per gli interventi ammessi dalle norme della specifica classificazione urbanistica di area, fatta eccezione per le recinzioni che dovranno comunque rispettare una distanza minima dal **confine stradale** di 2,00m..

In mancanza di diverse indicazioni grafiche nelle tavole di Piano o illustrate negli articoli delle Norme di Attuazione relativi alle singole aree a diversa classificazione urbanistica, gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione sono definiti, per ogni tipo di strada, nella tabella del presente articolo, fatti salvi eventuali diversi arretramenti, di cui al precedente comma e alla nuova casistica di classificazione delle strade introdotta dal D.L. 30/04/1992 n. 285 integrato con D.L. 10/09/1993 n. 360 e dal D.P.R. 16/12/1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26/04/1993 n. 147.

I tracciati indicati nello strumento urbanistico possono subire mutamenti in sede di progetto tecnico esecutivo senza che tali variazioni comportino "variante", **a condizione che i suddetti mutamenti avvengano all'interno delle fasce di rispetto.**

Analogamente, in sede di specifici piani di settore, potranno essere approntate variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

Le intersezioni stradali, gli innesti, gli incroci e in genere i manufatti relativi all'uso della strada, saranno definiti in sede di progetto tecnico esecutivo anche per quanto attiene all'occupazione del suolo, senza che il fatto comporti Variante di Piano, **a condizione che queste "definizioni" ricadano all'interno delle fasce di rispetto.**

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite rimanendo comunque inedificabili.

Le aree risultanti dall'arretramento delle recinzioni dovranno essere mantenute a prato, verde, spazio di sosta, a cura del proprietario frontista. L'impegno è vincolato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Nel caso di muri di contenimento esistenti a lato della strada di altezza media superiore a 1.00 m., l'arretramento della recinzione non è prescritto.

Nella realizzazione di nuove strade, la progettazione esecutiva può modificare i tracciati previsti dal P.R.G. nell'ambito delle fasce di rispetto individuate, senza che ciò , comporti modifica del piano stesso (al sensi della L. N. n.1/1978).

Fatta esclusione per la viabilità prevista dalla presente Variante riportata sulle tavole di progetto, e' consentita l'apertura di nuove strade esclusivamente nell'ambito degli strumenti urbanistici di cui all'art.8.

In tal caso la sezione utile della strada, al netto delle cunette laterali, non dovrà essere inferiore a 6.00 m..

Le strade cieche dovranno terminare con uno slargo di almeno 12 m. di diametro, tale slargo dovrà essere previsto inoltre ad intervalli di 100 m. di tracciato stradale utile.

In tutte le strade esterne ai centri storici, gli ingressi carrai dovranno essere arretrati di almeno **4,50 m.** dal filo delle recinzioni.

Prospetto della classificazione delle strade sulla base della deliberazione del Consiglio Regionale 19/01/1979 n. 532-8700, del D.L. 30/04/1992 n. 285 e successive modificazioni ed integrazioni e dei DD.II. 01 e 02 aprile 1968 n. 1404 e 1444.

classificaz..	larghezza carreggiata	corsie n.	larghez. banchina o marciapiede	allineamento in arretramento dalla mezzaria stradale							
				1a		1b		2		3	
				E	R	E	R	E	R	E	R
A1 - F	fino a 3,00	1	0,50	*	*	7,00	3,50	7,00	3,50	22,00	5,00
se private						7,00	3,50	7,00	3,50	12,00	5,00
A2 - F	fino a 5,50	2	0,75	*	*	8,50	5,00	8,50	5,00	23,50	6,50
B - F	fino a 6,00	2	1,00	*	*	9,00	5,50	9,00	5,50	24,00	7,00
D1 - C	fino a 7,50	2	1,50	*	*	25,25	8,25	25,25	8,25	32,25	8,25
A	25,00	4	//	*	*	42,50	15,50	42,50	15,50	72,50	17,50

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

1a = internamente alla delimitazione del Centro Abitato (entro il Centro Storico) definita ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30.04.1992 n.285 s.m ed .i)

1b = internamente alla delimitazione del Centro Abitato (fuori il Centro Storico) definita ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30.04.1992 n.285 s.m ed .i)

2 = fuori dal centro abitato come delimitato ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30.04.1992 n.285 s.m ed .i), ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale

3 = fuori dal centro abitato come definito ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30.04.1992 n.285 s.m ed .i)

E = arretramenti per l'edificio

R = arretramenti per la recinzione

* = allineamenti esistenti salvo i casi particolari in cui sia richiesta la modifica dei medesimi.

La presente normativa, ove carente o in contrasto, si intende sostituita e/o integrata dai contenuti del D.L. 285/92 e s.m.i.

ART. 18 - RECINZIONI

Le recinzioni di aree pertinenti ad edifici già esistenti e di aree soggette ad interventi di nuova edificazione e/o ampliamento di edifici esistenti, possono essere realizzate nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- con allineamento costante arretrato di 1,50 m. rispetto al **confine** delle strade esistenti per le quali le tavole di piano non prevedono il ricalibro e comunque a non meno di 3,00 m. dall'asse stradale;
- con allineamento lungo il nuovo **confine** stradale indicato nelle tavole di piano per le strade di cui è previsto il relativo ricalibro;
- con altezza massima di 2,00 m. dal piano di campagna, di cui 0,50 m. costituito da zoccolo in pietra, calcestruzzo o di altra natura, e 1,50 m. costituito da cancellata in ferro a giorno.

Sono vietati muri di sostegno ai terreni, per riporti e/o scavi di sbancamento, aventi altezza superiore a 2,50 m. e al di sopra di essi possono essere poste solo cancellate di altezza massima 1,50 m..

Sono ammesse le delimitazioni di proprietà, costituite da recinzioni di aree non interessate da interventi edificatori, purchè le stesse siano arretrate di 1,50 m. dal ciglio delle strade esistenti, e siano costituite da rete metallica avente una altezza di 2,00 m. e nelle zone agricole da staccionate in pali di legno.

Lungo le recinzioni sono ammesse pensiline o strutture di copertura per la sola porzione coprente il cancello pedonale, ed il filo esterno di tali coperture non deve sporgere oltre il filo dell'allineamento della recinzione.

I cancelli carrai asserviti ad edifici di nuova costruzione debbono essere arretrati a **4,50** m. dal filo della recinzione.

La presente normativa, ove carente o in contrasto, si intende sostituita e/o integrata dai contenuti del D.L. 285/92 e s.m.i.

ART. 19 - TRASFERIMENTI DI CUBATURA

Stralciato

**ART. 20 - CONCESSIONI PER DISCARICHE E REINTERRI - TUTELA
DELLO STRATO ATTIVO DEL SUOLO COLTIVATO**

Stralciato

ART. 21 - VINCOLO ALBERGHIERO

Stralciato

ART. 22 - TIPI DI INTERVENTO - OPERE INTERNE

Nelle varie aree del territorio Comunale previste dalla presente Variante sono ammessi i seguenti tipi di intervento secondo le prescrizioni dei rispettivi articoli delle presenti Norme.

A) 1 - MANUTENZIONE ORDINARIA

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture dell'organismo edilizio". (L.R.56/77, art.13)

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici.

Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, etc.) senza alterarne i caratteri originari né aggiungere nuovi elementi, specie formali, in difformità da quelli esistenti.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Gli interventi di manutenzione ordinaria ai sensi dell'art. 9 lettera c) della legge del 28.1.1977 n.10 non sono soggetti a concessione, tuttavia è fatto obbligo di dare preventiva comunicazione al Comune chiedendo benestare in sede tecnica, per le tinteggiature esterne.

A) 2 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costruttivi degli edifici.

1) Finiture esterne

(Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura).

Opere ammesse: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari;

tra queste: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere;

ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

2) Elementi strutturali

(Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei materiali esistenti.

3) Finiture interne

(Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

4) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

5) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Riparazione, sostituzione, parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione dei volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo, quali macchinari e apparecchiature, in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per tipo di intervento configurato.

B) 1- MANUTENZIONE STRAORDINARIA

“Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni di uso”. (L.R.56/77 art.13)

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri distributivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione dei volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, agricola - e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda infatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

B) 2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

1) Finiture esterne

(Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, restaurando inferriate, cornici, affreschi, lapidi, portali, iscrizioni, muri in pietra a vista e con mantenimento delle coperture in pietra esistenti.

2) Elementi strutturali

(Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i materiali originali.

Sostituzione totale o parziale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote delle strutture stesse e vengano eseguiti con gli stessi materiali.

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne.

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

4) Tramezzi e aperture interne

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo della unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto 7 e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

5) Finiture interne

(Tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni conservando i materiali originali.

Qualora ciò non sia possibile l'alterazione dei caratteri originali delle finiture è ammessa purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici.

(Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico, e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc.).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né aumento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito tutto ciò che comporti modifiche delle forme e delle posizioni di aperture esterne, posizione e dimensione delle scale e rampe, tipo e pendenza delle coperture.

C) 1 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici,

formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze di uso, l'eliminazione degli elementi estranei dell' organismo edilizio". L.R. n.56/77, art.13).

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art.24, 4^a comma lett.a), della L.R. n.56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si prevedono possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

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

Questo tipo di intervento è previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati sulla planimetria del Nucleo urbano originario e nelle zone di Corona, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero la esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni all'organismo edilizio;

- il restauro conservativo, è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originali e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro. Si è definito quindi esclusivamente il restauro di tipo conservativo, elencando le opere e gli interventi ammessi in coerenza con tale impostazione (la stessa assunta dall'art.24 della L.R. 56/77 s.m.i. relativo alla salvaguardia dei beni culturali e ambientali).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purché la nuova destinazione, ammessa dagli strumenti urbanistici, sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Devono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dalla Variante ai sensi dell'articolo 24, come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario (fontane, piloni, ecc.).

In questi casi l'intervento e' finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e parti degli elementi strutturali, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

Nella redazione del progetto di restauro conservativo deve essere prestata la massima cura nell'analisi tipologica della preesistenza che dovra' essere documentata da elaborati grafici di rilievo estesi all'intero fabbricato, al complesso edilizio o nel caso di edifici a schiera almeno alle proprieta' direttamente confinanti.

Sugli elaborati di rilievo, le cui caratteristiche che sono definite nel Regolamento Edilizio, dovranno essere scrupolosamente indicate le destinazioni d'uso originarie e quelle in atto in ciascun singolo locale.

- il risanamento conservativo, ossia gli interventi che consentono opere le quali, pur non **alterando** la conformazione tipologica e tradizionale dell'edificio in oggetto, possono mutare alcuni elementi volumetrici e strutturali.

L'intervento deve tuttavia sempre rispettare il concetto del risanamento, che non va confuso con la ristrutturazione.

Ciò sta a significare che l'immobile sottoposto a risanamento conservativo deve risultare dopo l'intervento, recuperato ma con il mantenimento sostanziale e formale della primitiva tipologia edilizia, nonché degli elementi di interesse storico, architettonico, ambientale o documentario, con particolare riferimento alle:

- pareti in legno o in pietra a vista
- coperture in pietra con strutture in legno
- balconi in legno
- portali e stipiti in pietra.

C) 2 - RESTAURO CONSERVATIVO

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici.

1) Finiture esterne

(Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Restauro e ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio.

Non e' comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo. Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpati e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

2) Elementi strutturali

(Fondazioni strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe e tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora cio' non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, e' ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, ne' alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non e' ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia e' consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

4) Tramezzi e aperture interne

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

5) Finiture interne

(Tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Restauro e ripristino di tutte le finiture.

Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non e' comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 2 e 4.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

C) 3 - RISANAMENTO CONSERVATIVO

Elenco analitico delle opere ammesse riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici

1) Finiture esterne

(Intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio (inferiate, cornici, portali, lapidi, iscrizioni, affreschi, murature e coperture in pietra).

Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Particolare attenzione deve essere rivolta alle eliminazioni di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

2) Elementi strutturali

(Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto 7, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

3) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

4) Tramezzi e aperture interne

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi.

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e di uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

5) Finiture interne

(Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

6) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti 2 e 4.

7) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(Impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento e condizionamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico - e devono essere previste opportune cautele per la esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici, ecc.).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, e' ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonche' la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicita' e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

D) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Costituiscono interventi di ristrutturazione edilizia le opere definite all'Art. 13, lettera d), 3° comma della L.R. 56/77.

Sono ipotizzati due diversi tipi di ristrutturazione edilizia, indicati rispettivamente come di Tipo A e di Tipo B, a seconda delle specifiche caratteristiche dei manufatti edilizi a cui fanno riferimento.

Ai fini e agli effetti delle Norme considerate sono qualificate come opere di ristrutturazione edilizia quelle indicate al punto 1.4 della Circolare Regionale n. 5/SG/URB del 27/04/1984.

Devono richiamarsi tuttavia le Norme e le Disposizioni dell'art. 26 della Legge 47/85 e della Circolare Ministeriale n. 3357 del 30/07/85, punto 10, quali applicabili.

- 1) Sono definiti come ristrutturazione edilizia: "gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento dei nuovi elementi ed impianti" (art. 13, 3° comma, lettera d) della L.R. 56/77 e s.m. ed i.).
- 2) Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o convenzionata soggetta ai contributi di cui all'art. 3 della Legge 10/77, con eccezione per quelli elencati all'art. 9 della medesima legge.
- 3) Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui alla precedente definizione e a contemplare la specificità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono: ristrutturazione edilizia

senza modificazione di volumi (TIPO A) e ristrutturazione con aumenti contenuti di volume (TIPOB).

- 4) Ristrutturazione di TIPO A l'elenco analitico delle opere ammesse è il seguente:
- A) per le finiture esterne: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione degli elementi di pregio
 - B) per gli elementi strutturali: consolidamento, sostituzione e integrazione degli stessi con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuta la posizione. Sono ammesse modifiche delle quote di orizzontamenti e scale; la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi e di loro parti, anche se ciò comporta la realizzazione di nuove superfici utili purchè incluse nel volume preesistente; non è consentita la modifica di quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita l'eventuale realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Per esigenze distributive e d'uso è ammesso realizzare collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori) purchè all'interno dell'edificio
 - C) Per le murature perimetrali, i tamponamenti e le aperture esterne: valorizzazione dei caratteri compositivi delle fronti, anche mediante la realizzazione o l'eliminazione di aperture o di tamponamenti esterni
 - D) Per i tramezzi e le aperture interne sono ammesse modifiche dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari
 - E) Per le finiture interne: ne è ammesso il rifacimento con conservazione degli elementi di pregio
 - F) E' ammessa la realizzazione e l'integrazione degli impianti igienico-sanitari
 - G) E' ammessa l'installazione dei vari impianti tecnologici e le relative reti, i cui volumi tecnici vanno preferibilmente realizzati all'interno degli edifici; in ogni caso, se realizzati all'esterno, non dovranno comportare aumento delle superfici utili di calpestio
- 5) Ristrutturazione di TIPO B l'elenco delle opere ammesse è il seguente:
- A) Per le finiture esterne: rifacimento delle finiture con conservazione degli elementi di pregio
 - B) Per gli elementi strutturali ne è ammesso il consolidamento, la sostituzione e l'integrazione con tecniche appropriate; è ammesso il rifacimento parziale di muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuta la posizione. Sono ammesse modificazioni nelle quote degli orizzontamenti e delle scale; la realizzazione di nuovi elementi strutturali per trasformare organismi edilizi o loro parti pur con aumento di superfici utili. Per mutate esigenze distributive e d'uso o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentito realizzare collegamenti verticali (scale, rampe, ascensori) all'esterno dei fabbricati
 - C) Per la valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti sono consentite la realizzazione e l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni dei tamponamenti esterni
 - D) Per i tramezzi e le aperture interne sono ammesse modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
 - E) Per le finiture interne sono ammessi il rifacimento e la nuova formazione di finiture con conservazione degli elementi di pregio
 - F) E' ammessa la realizzazione e l'integrazione degli impianti igienico-sanitari
 - G) Per gli impianti tecnologici, le relative strutture e i volumi tecnici ne è ammessa l'installazione con le relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento delle superfici utili di calpestio.

E) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Si realizzano mediante strumento urbanistico esecutivo.

F) COMPLETAMENTO

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da specificare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

Sono soggetti a concessione singola.

G) NUOVO IMPIANTO

Sono gli interventi rivolti all'utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

Si realizzano mediante strumento urbanistico esecutivo.

Per tutto quanto non specificato all'interno del presente art. 22 valgono le prescrizioni dell'art. 13 della L.R. 56/77 e quelle contenute nella Circolare P.G.R. n.° 5/SG/URB del 27.04.1984 che definisce tipi di intervento edilizi ed urbanistici di cui all'articolo della sopracitata L.R..

ART. 23 - CONCESSIONI PER COSTRUZIONI TEMPORANEE E CAMPEGGI

Non e' ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione o campeggio o la predisposizione di aree per l'impiego continuativo di mezzi di qualsiasi genere, "roulottes" e case mobili, se non nel rispetto della Legge Regionale del 31.1.1979 n.54.

Al di fuori delle aree previste nella presente Variante sono ammessi unicamente gli insediamenti occasionali ammessi dall'art.16 della citata legge.

TITOLO III

PREVISIONI DELLA VARIANTE ORGANICA AL P.R.G.C.

CAPO I - SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE

ART. 24 - DIVISIONE DEL TERRITORIO SOTTO IL PROFILO GEOTECNICO ED IDROGEOLOGICO.

Sulla base delle osservazioni di natura idrogeologica e geotecnica il territorio comunale è stato prioritariamente suddiviso, ai fini della costruibilità, in quattro classi con regolamentazione distinta; e precisamente:

1) Classe di idoneità urbanistica III A, considerata ad edificabilità nulla.

Raccoglie aree non edificate o non edificabili a causa di:

- a) instabilità elevata del terreno
- b) eccessivi costi di sistemazione idrogeologica di contenimento e di consolidamento dei versanti.

Comprende:

- versanti e sponde dei corsi d'acqua maggiori ad elevata propensione alla franosità
- sponde in erosione accelerata dei corsi d'acqua minori;
- i versanti a vocazione franosa, già sede di dissesti;
- i versanti con sfavorevole associazione di condizioni litologico-strutturali o, comunque, con pendenza superiore al 70%;
- le zone boscate, ove la vegetazione esistente esercita un'azione di protezione e difesa del suolo

In esse rientrano anche le aree definite all'art. 13, 3° comma lettere a) e b) della l.r. 56/77, che devono essere considerate inedificabili perché ai fini della pubblica incolumità presentano caratteristiche negative dei terreni o incombenti o potenziali pericoli, oppure perché sono da salvaguardare per il loro valore ambientale e paesistico.

In queste zone dunque non possono essere eseguiti nuovi interventi di alcun genere, fatta eccezione per quelle opere che, per motivi di pubblica incolumità e previo accertamenti geognostici approfonditi e di opportuna estensione, nonché mediante adeguati accorgimenti tecnici, possono essere realizzate non andando a gravare, ma a minimizzare la situazione di rischio già esistente.

Questi interventi sono :

- opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime ed all'utilizzazione delle acque. Tali opere dovranno essere progettate e realizzate secondo i criteri dell'ingegneria naturalistica, laddove è possibile,
- opere pubbliche non altrimenti localizzabili riferibili:
 - 1. viabilità,
 - 2. produzione e trasporto di energia elettrica e telecomunicazioni,
 - 3. impianti di depurazione acque
- attività estrattiva autorizzata ai sensi della l.r. 69/78 ed interventi ad essa accessori.

- strade agro-silvo-pastorali chiuse al traffico e di larghezza non superiore a 4.00 m da ciglio a ciglio,
- utilizzo agricolo del terreno, nei termini previsti dalle norme relative alla gestione del patrimonio forestale,
- utilizzo per il tempo libero, previa verifica dei limiti imposti dalle caratteristiche dell'area nei confronti della pubblica incolumità delle persone e della stabilità e durata dell'intervento,
- posizionamento di recinzione di terreni privati nel rispetto delle vigenti norme di Piano e realizzate in modo che non modifichino la stabilità delle sponde, che non alterino il normale deflusso delle acque e che consentano l'accesso agli alvei ed alle sponde dei corsi d'acqua per le operazioni di manutenzione, controllo e pulizia ;
- quanto previsto dal 3° comma art. 27 della L.R. 56/77 e succ. modifiche ed integrazioni.

2) Classe di Idoneità urbanistica II, considerata ad edificabilità parziale.

Raccoglie aree che presentano fattori di rischio o caratteristiche geotecniche sicuramente negative, ma tali da potere essere superati mediante il rispetto di norme tecniche da indicare nella normativa.

Comprende:

- le zone a caratteristiche geotecniche estremamente variabili o sicuramente scadenti;
- le zone a falda freatica eccessivamente superficiale o con scarse possibilità di drenaggio o scolo;
- i versanti a pendenza compresa fra il 30% e il 70%

Per queste aree devono essere previste indagini specifiche ai sensi del citato D.M. 11/03/88 tese a verificare la compatibilità dell'intervento con le condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.

Le indagini eseguite da professionista abilitato dovranno accompagnare la progettazione esecutiva delle singole opere e dovranno essere presentate contestualmente al progetto per ottenere il rilascio della concessione edilizia.

La relazione geologico-tecnica di accompagnamento dovrà contenere la valutazione delle problematiche individuate e la loro risoluzione mediante le norme tecniche di seguito elencate:

- Per le aree acclivi soggette a ruscellamento diffuso o concentrato dovranno essere previste la raccolta e la regimazione delle acque superficiali ed il loro allontanamento a recapiti che non arrechino danno ai lotti vicini o che non inneschino fenomeni di dissesto anche localizzato.
- Per le aree acclivi con substrato roccioso affiorante o con detrito misto o infine con terrazzamenti l'intervento previsto dovrà garantire il mantenimento dell'equilibrio del versante ; dovranno quindi essere prodotte verifiche di stabilità del versante prima e dopo l'intervento e dovranno prevedersi opere di stabilizzazione o manutenzione dei terrazzi esistenti o di quelli che dovessero realizzarsi, al fine di garantirne la stabilità.
- Per le aree con risorgenze diffuse o con sorgenti o con piccole falde sospese che pregiudichino l'edificazione, dovranno prevedersi opportune opere di captazione, bonifica ed allontanamento acque, nonché idonee fondazioni in caso di caratteristiche geotecniche particolarmente scadenti.

In linea di massima si devono prevedere le seguenti indagini a seconda delle problematiche da risolvere :

- prove penetrometriche e/o pozzetti esplorativi con prelievo di campioni per la determinazione dei parametri geotecnici del terreno di fondazione;
- Analisi strutturale dell'ammasso roccioso per la determinazione dei parametri geomeccanici della roccia laddove interessata dall'intervento;
- Sondaggi diretti o indiretti per la determinazione delle potenziali superfici di scivolamento dei versanti acclivi;
- Prove di percolazione per lo smaltimento nel sottosuolo delle acque laddove non sono presenti urbanizzazioni primarie.

3) Classe di Idoneità urbanistica I, considerata ad edificabilità totale

Comprende aree non presentanti problemi di natura idrogeologica e in cui non sono state individuate, alla scala dello Strumento Urbanistico, gravi limitazioni geotecniche.

Per queste aree non sono previste particolari prescrizioni per l'edificazione.

Si ricorda tuttavia che devono essere rispettate le normative vigenti sia in sede progettuale che di esecuzione lavori verificando di volta in volta l'adeguatezza delle soluzioni adottate rispetto alle condizioni geotecniche ed idrogeologiche locali.

Si fa particolare riferimento a quanto previsto dal D.M. 11/03/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

“ In tutte le aree normative gli interventi sono assoggettati alle prescrizioni di natura idrogeologica contenute negli elaborati geologici e loro integrazioni, allegati al P.R.G.C.”

Le aree con sigla alfanumerica 14, 24, 42, VP1, SS e PEEP, così come individuate sulla Tav. 2A/7 "Carta di sintesi con ubicazione aree di nuovo intervento" ancorchè diversamente rappresentate sulle tavv. 2A/6 e 2A/7, adottate con D.C. n.28 del 26.10.01 integrata con D.C. n.5 del 21.02.02, sono ascritte alla classe III^a Indifferenziata della Circ. P.G.R. 7/LAP/96 e si dovranno applicare le norme della classe III^aB per gli edifici esistenti e relative pertinenze e per le concessioni edilizie in essere, mentre per le aree inedificate le norme della classe III^aA.

Le aree 43 e A1 individuate sulla tav. 2A/7, ancorchè avebti diversa rappresentazione sulle tavv. 2A/6 e 2A/7, sono ascritte alle norme d'uso della sottoclasse III^aB4 prevista dalla Nota tecnica Esplicativa alla Circ. P.R.G. 7/LAP.

Con riferimento alle già sopracitate tavole 2A/6 e 2A/7 si specifica:

- *Nella vasta area prevalentemente ineditata e attualmente ascritta alla classe III^aB ubicata nella porzione meridionale del territorio di Massino Visconti (versante rivolto verso Lesa) s'intende che la norma della classe III^aB si applica solo agli edifici esistenti e relative pertinenze, mentre nelle ampie porzioni inedificate si applica la norma della classe III^aA.*
- *Nella aree nastriformi attualmente ascritte alla classe III^aB apposte sulla traiettoria dei corsi d'acqua che attraversano il concentrico, s'intende che per porzioni attualmente edificate e relative pertinenze si applicano le norme della sottoclasse III^aB4 prevista dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circ. P.G.R. 7/LAP, mentre nelle ampie porzioni inedificate si applica la norma della classe III^aA.*

- *Si prescrive inoltre una fascia di rispetto inedificabile dal ciglio e dal piede delle scarpate principali ed il rispetto di una fascia inedificabile minima dalla sponda di ogni corso della profondità di dieci metri.*

Ancorchè diversamente rappresentate sulle tavv. 2A/6 e 2A/7 si ascrivono alla classe di idoneità II^a le aree 2 e 3 e dovrà essere garantita l'impermeabilità del lotto rispetto al fronte strada.

Per l'area A2 rappresentata sulla tav. 2A/7 è prescritta una fascia di rispetto inedificabile ascritta alla classe III^aA della profondità di 20 metri dalla sponda del corso d'acqua e l'obbligo della sistemazione idraulica del corso d'acqua nell'ambito del lotto con l'obiettivo di evitare tracimazioni verso la porzione del lotto posta a quota inferiore.

ART. 25 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE

Ai fini della salvaguardia degli ambienti storici e naturali, della trasformazione e dello sviluppo equilibrati, il territorio comunale viene suddiviso in aree normative, come risulta dalle tavole dello Strumento Urbanistico.

Tali aree, a destinazione specifica, sono sottoposte a norme differenziate e si articolano in:

- 1) Aree per insediamenti prevalentemente residenziali;
- 2) Aree a destinazione produttiva;
- 3) Aree per destinazione alberghiera
- 4) Aree di tutela e di rispetto.

CAPO II - NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI

ART. 26 - NORME GENERALI

Le aree per insediamenti prevalentemente residenziali si distinguono ulteriormente in:

- a) Nuclei urbani originari;
- b) Aree di recupero urbanistico ed edilizio, soggette a pianificazione urbanistica esecutiva (Zone di Recupero);
- c) Aree di ristrutturazione edilizia;
- d) Aree a capacità ricettiva invariata;
- e) Aree residenziali di completamento;
- f) Aree per l'edilizia economica e popolare;
- g) Aree con edifici residenziali in zona agricola;
- h) Aree di recupero urbanistico ed edilizio soggette a pianificazione urbanistica esecutiva - (Zone di Monte e di Fauriga);
- i) Aree residenziali sottoposte a S.U.E. già esecutivi
- j) Aree residenziali sottoposte a S.U.E. già previsti nel precedente P.R.G.C..

Le destinazioni d'uso ammesse sono di norma quelle residenziali, comprendenti abitazioni e annessi quali locali tecnici, ricoveri per auto e attrezzi, locali di servizio.

Sono, inoltre, ammesse, nei limiti e con le precisazioni di cui alle norme relative specificamente alle diverse aree residenziali, altre destinazioni compatibili e integrative della residenza

Sono escluse altre destinazioni ed in particolare le attività produttive nocive e moleste, le stalle ed i ricoveri stabili per animali.

Le attività agricole sono consentite limitatamente al magazzinaggio dei prodotti ed al ricovero degli attrezzi e degli automezzi agricoli.

Nelle nuove costruzioni e negli ampliamenti la distanza dai confini di proprietà deve essere di almeno 5,00 m.; nel caso di edifici di altezza superiore a 10 m., tale distanza dovrà essere di almeno la metà dell'altezza dell'edificio, salvo convenzionamento tra confinanti con convenzione trascritta nei registri immobiliari.

Nelle aree fronteggianti strade le recinzioni realizzate dopo l'entrata in vigore della presente Variante Organica di P.R.G.C. dovranno essere collocate almeno a 3.00 m. di distanza dall'asse mediano della strada interessata. Tale arretramento non inciderà sulla sfruttabilità edilizia dell'area.

La distanza minima tra pareti finestrate di edifici confrontantisi non dovrà essere comunque inferiore a 10 m., anche quando una sola parete sia finestrata.

E' ammessa la costruzione a confine in aderenza di testata, purchè preesistente e la costruzione nuova rimanga all'interno della sagoma della testata preesistente.

E' ammessa pure la costruzione al confine di proprietà secondo, le norme del Codice Civile, di bassi fabbricati destinati ad usi annessi alla residenza (quali locali tecnici e ricoveri auto), con altezza massima a confine di 2,30 m., misurata all'intradosso e comunque inferiore a mt.3,00 all'estradosso del colmo della copertura. Tali bassi

fabbricati non sono computabili quali volumi se inferiori a mq.30,00, di superficie lorda totale.

La copertura di tali bassi fabbricati dovrà essere a falde con manto di copertura in laterizio (coppi o tegole)

Per gli edifici esistenti posti a meno di 5,00 m., dal confine la sopraelevazione potrà avvenire nel rispetto delle distanze dai confini e da pareti finestrate così come sopra indicate.

E' consentito il recupero dei volumi esistenti con pareti poste a meno di 5,00 m. dai confini e/o a meno di 10,00 m., da edifici antistanti, nel rispetto dell'art.9 del D.M. 02.04.1968 n.1444 "Limite di distanza dei fabbricati".

L'area circostante ogni abitazione prospettante sul Lago dovrà essere sistemata a giardino **evitando piante d' alto fusto che ostruiscano la vista panoramica verso il lago dall' edificio o dai complessi di edifici posti a monte.**

Lungo le strade con edificazione consentita sottostrada e con pendenza del terreno superiore al 50%, il colmo del tetto degli edifici sottostanti non può sopravanzare in altezza quella del ciglio stradale.

Le norme di cui al presente articolo si applicano insieme con gli ulteriori limiti e nei limiti e con le eventuali specificazioni previste dalle norme relative alle diverse aree residenziali, di cui ai successivi articoli.

ART. 27 - NUCLEI URBANI ORIGINARI

A) INDIVIDUAZIONE E NORME GENERALI

I nuclei urbani originari sono costituiti dalla parte centrale di più antica origine, dell'Insediamento urbano del nucleo principale.

Sono definiti dalle aree individuate con apposita simbologia nelle tavole di piano in scala 1:2000 e sviluppate più specificatamente nelle tavole in scala 1:500. Tali aree corrispondono al Centro storico delimitato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 05.12.1977, n. 56 .

Di queste aree lo Strumento Urbanistico prevede la piena salvaguardia fisico-morfologica, relativa alle caratteristiche architettoniche ed ambientali con una normativa più puntuale e rigorosa.

Nei nuclei urbani originari sono consentite per tutti i fabbricati le seguenti destinazioni:

1. residenza
2. servizi sociali
3. sedi associative
4. commercio al dettaglio
5. locali per il tempo libero, il ristoro, il pernottamento temporaneo
6. artigianato, con esclusione di lavorazioni moleste
7. sale di spettacolo, con superficie non superiore a 300,00 mq. e nel pieno rispetto delle caratteristiche formali dell'ambiente circostante.

Nei nuclei urbani originari sono consentiti i seguenti tipi di intervento:

- a) manutenzione ordinaria
- b) manutenzione straordinaria
- c) restauro e risanamento conservativo
- d) ristrutturazione edilizia
- e) ristrutturazione urbanistica: **ove esclusivamente indicato nella tav. n. 5/A con apposita perimetrazione dell'area soggetta a S.U.E.**

Nelle aree perimetrate con apposita simbologia sulle tavole di Piano qui allegate, la redazione di un "Piano di Recupero", esteso all'area indicata da approvare con la procedura di cui all'Art. 8.

In assenza di Piani di Recupero, nelle zone in cui questi siano richiesti, vengono ammessi esclusivamente gli interventi di cui ai punti a), b), c) e d) del 4^a comma del presente articolo, senza possibilità di cambio nella destinazione d'uso.

Gli interventi di cui ai punti c), d) ed e) non possono venire autorizzati nel caso si trattasse di bassi fabbricati o parti di fabbricati costituenti superfetazioni o aggiunte improprie nei confronti del tessuto edilizio principale del nucleo storico.

E' ammesso il cambiamento di destinazione da "non residenziale" in residenziale per i fabbricati che, alla data di adozione del presente Strumento Urbanistico abbiano destinazione agricola o marginale (ripostigli, casseri, magazzini, rimesse, locali inutilizzati), **individuati nella cartografia di piano (tav. 5°).**

Non vi sono infine ammesse modifiche nelle caratteristiche anche formali degli edifici e dei manufatti esistenti che comportino l'impoverimento degli elementi di interesse storico-ambientale, quali coperture, cornicioni, portali, porticati, balconi e logge, infissi a persiana, pavimentazioni esterne, ecc.; nonché l'inserimento di materiali e di

tecnologie in palese contrasto con l'edilizia tradizionale che costituisce specifico patrimonio culturale della zona.

Non può essere quindi ammesso, nel Centro Storico, l'impiego di avvolgibili o di serrande metalliche. Queste dovranno essere sostituite da antoni in legno mentre le prime dovranno essere sostituite con persiane in legno.

Nei nuclei urbani originari non è consentito l'impiego di intonaco cementizio coprente i muri esterni che dovranno essere ad intonaco di calce; così pure non sono consentite: recinzioni esterne in cemento; i serramenti esterni metallici; le coperture a tetto piano (neppure per i bassi fabbricati) a meno che non siano trattati a terrazzo praticabile.

Non è pure consentito l'impiego di ringhiere in ferro tubolare o a telaio metallico racchiudente reti; devono essere sostituiti con ringhiere in legno o a bacchette di ferro verticali con mancorrente superiore.

Sono invece obbligatori i tetti a falde, con manto di copertura in laterizio (coppi o tegole)

B) EDIFICAZIONE NEI NUCLEI URBANI ORIGINARI SOGGETTI AD INTERVENTO INTERNO DI MANUTENZIONE

Sono costituiti degli edifici di epoca recente, o recentemente ristrutturati con l'eliminazione dei caratteri originari, dei quali la Variante. prevede il mantenimento nelle condizioni attuali.

Gli interventi ammessi sono esclusivamente seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari di residenza ivi esistenti, o al mutamento da destinazione non residenziale a residenziale, di parti di edifici esistenti, o infine, limitatamente ai piani terreni e rialzati di edifici esistenti, al mutamento da destinazione residenziale a non residenziale;
- sistemazioni esterne.

Non sono ammesse modifiche dei volumi, delle superfici utili e dell'assetto planovolumetrico esistente.

C) EDIFICAZIONE NEI NUCLEI URBANI ORIGINARI SOGGETTI AD INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono le aree prevalentemente residenziali, che non presentano salienti valori storico-ambientali da salvaguardare né l'esigenza di una radicale trasformazione statico-igienica.

Gli interventi ammessi sono:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia;

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono consentiti anche:

- l'aumento delle quote di imposta e/o di colmo della copertura, **fino ad un massimo di 1ml**, al fine di allineare a quelle di edifici contigui più alti di quello l'oggetto di

intervento, a condizione che non sia aumentato il numero dei piani preesistente dell'edificio;

- lo spostamento delle quote dei solai al fine di migliorare le condizioni di abitabilità o di agibilità dell'edificio **fino ad un massimo di 1ml**;
- la chiusura di vani scala scoperti esistenti nel corpo dell'edificio;
- il recupero edilizio, per destinazioni ammesse e all'interno delle sagome esistenti, dei volumi di casseri e magazzini esistenti.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi è consentita la demolizione di volumi ex – agricoli e non, esistenti all'interno dei cortili, con possibilità di recuperarli con interventi di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici circostanti, anche di quelli in cortina, purchè l'altezza che ne deriva non superi quella degli edifici ad esso confinanti, non venga variato il numero dei piani preesistente, e non venga variato l'assetto planimetrico delle cortine edilizie esistenti.

In queste zone, lo strumento urbanistico si attua mediante concessione edilizia singola.

Il progetto dovrà comprendere, oltre alla volumetria interessata anche le porzioni di fabbricati circostanti che hanno visuali consequenziali con l'intervento, al fine di garantire sia un corretto inserimento volumetrico ed estetico nell'ambiente circostante, sia una omogeneizzazione dei tipi di materiali utilizzati.

Con la sola eccezione di quanto previsto all'ultimo punto del comma precedente, i volumi e la disposizione degli edifici, le distanze dalle strade è fra i fabbricati non dovranno variare rispetto alla situazione esistente.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi è consentita la demolizione di volumi ex-agricoli e non, esistenti all'interno dei cortili, con la possibilità di recuperarli con Interventi di ampliamento e/o sopraelevazione degli edifici circostanti, anche di quelli in cortina, purchè l'altezza che ne deriva non superi quella degli edifici ad esso confinanti, non venga variato il numero dei piani preesistente, e non venga variato l'assetto planimetrico delle cortine edilizie esistenti.

D) EDIFICAZIONE IN AREE SOGGETTE A RISTRUTTURAZIONE INTERNA CON VINCOLO AMBIENTALE.

Sono costituiti dagli edifici di interesse storico-ambientale compresi nei nuclei storici originari e dalle loro aree di pertinenza, nonché da alcuni edifici, esterni ai nuclei storici originari e compresi nelle aree di ristrutturazione edilizia di cui al successivo articolo; assimilabili ai precedenti, per i quali il Piano prevede il recupero con il mantenimento della conformazione planivolumetrica e dei principali caratteri edilizi e decorativi originari.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia.

In tutti gli interventi di cui al precedente comma è fatto obbligo di conservare i volumi, le facciate principali, gli andamenti in copertura e gli apparati decorativi esistenti.

E' peraltro ammesso:

- modificare l'impianto distributivo e tipologico interno degli edifici;
- integrare o ampliare, al fine di migliorare i requisiti di areazione e di soleggiamento le aperture di facciata, adeguandone la misura e la scansione a quelli esistenti;
- introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;

- recuperare, per le destinazioni ammesse, i volumi di casseri e magazzini esistenti, nell'ambito delle sagome degli edifici esistenti;
- aggregare unità tipologiche contigue, ai fini dell'adeguato riutilizzo degli edifici.

Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde e/o pavimentazione della area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiuntivi ed incoerenti con il contesto ambientale.

E) EDIFICAZIONE IN AREE SOGGETTE A RESTAURO STATICO E ARCHITETTONICO

Sono costituiti dagli edifici di interesse storico-artistico (interni ed esterni ai nuclei storici originari) e dalle aree di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti.

Su tali edifici ed aree sono consentiti unicamente interventi di rigoroso restauro statico ed architettonico e di adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modificazione nè volumetrica nè del tipo di copertura

F) EDIFICAZIONE IN AREE DI RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO SOGGETTE A PIANIFICAZIONE URBANISTICA ESECUTIVA ("ZONE DI RECUPERO")

Sono costituite dalle parti dei nuclei urbani originari caratterizzate dalla presenza di particolari condizioni di degrado, anche associate a condizioni di sovraffollamento e/o di abbandono, ed individuate con apposita perimetrazione nelle tavole di piano, per le quali è previsto il recupero attraverso una profonda riorganizzazione edilizia, nonché il recupero e la migliore utilizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Esse, ai fini dell'applicazione del Titolo IV° della Legge 05.08.1977 n.457, coincidono con le "zone di recupero del patrimonio edilizio esistente".

Gli interventi di tali aree sono subordinati alla preventiva formazione di strumenti di pianificazione urbanistica particolareggiata esecutiva.

Per le aree e gli immobili compresi nelle aree di recupero e non ancora assoggettati a uno strumento di pianificazione urbanistica particolareggiata esecutiva, sono consentiti, con semplice autorizzazione o concessione edilizia:

- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di restauro e di ristrutturazione edilizia che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, col mantenimento delle destinazioni d'uso esistenti;

Gli strumenti urbanistici esecutivi definiscono gli interventi da prevedere sugli edifici ed aree compresi in essi, con le seguenti limitazioni:

- devono essere rispettate le indicazioni relative alle categorie di intervento previste dalle tavole di Piano per taluni edifici compresi negli ambiti di cui sopra;
- devono essere in tutti i casi documentate le condizioni di degrado strutturale, funzionale o igienico ambientale che giustificano le eventuali previsioni comportanti la completa demolizione di edifici o parti di edifici esistenti;

- devono essere in linea di massima mantenute e quando possibile integrate e/o completate le edificazioni a cortina su strada.

Le previsioni degli strumenti di pianificazione urbanistica particolareggiata esecutiva devono rispettare i seguenti indici e prescrizioni particolari:

- la densità fondiaria massima consentita è pari al valore più alto fra 3 mc/mq. e la densità volumetrica preesistente;
- l'altezza massima consentita per le nuove costruzioni è di mt.11 e comunque non superiore a tre piani fuori terra;
- il rapporto di copertura massima consentito è del 50% della superficie fondiaria.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali; sono altresì ammesse destinazioni non residenziali compatibili con la residenza fino a un massimo del 40% della volumetria prevista da ciascuno strumento urbanistico esecutivo.

Dovranno essere ricavati appositi spazi di manovra e sosta degli autoveicoli secondo quanto prescritto dall'art.16 .

ART. 28 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono costituite dalle parti, a prevalente destinazione residenziale e di edificazione non recente, esterne ai nuclei storici, con prevalenza degli edifici del tipo a schiera o a ballatoio e presenza di casseri e magazzini.

Per tali parti lo strumento edilizio prevede il recupero edilizio e il limitato completamento del patrimonio esistente.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali.

Sono altresì ammessi:

- il mantenimento o il cambio delle destinazioni non residenziali, compatibili con la residenza, esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di Variante, limitatamente alla superficie utile lorda esistente a tale data;
- nuove destinazioni non residenziali compatibili con la residenza, limitatamente ai piani interrati, terreni e rialzati degli edifici e per una quota massima del 30% del volume edilizio esistente interessato da ciascun intervento.

Gli interventi ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia, sono i seguenti:

- a) manutenzione straordinaria e/o ristrutturazione edilizia degli edifici esistenti, senza aumento di volume; è ammesso il recupero ad altra destinazione, inclusa quella residenziale, del volume degli eventuali casseri esistenti.
- b) ampliamento e/o completamento degli edifici esistenti, nel rispetto dei seguenti indici:

$I_f = 2 \text{ mc./mq.}$ per percentuali da assentire una sola volta differenziate per tipologie edilizie come segue:

- edifici uni-bifamiliari isolati = 20% del volume esistente, 25,00 mq. sono consentiti per ogni unità immobiliare anche se eccedono tale percentuale e l'indice massimo di saturazione;
- edifici plurifamiliari a schiera o a più piani = 10% del volume esistente.

$H = 11,00 \text{ m.}$ pari a tre piani f.t.

pari all'esistente per gli edifici superiori a tre piani f.t.

$R_c = 40\%$

$D_f, D_s, D_c =$ quella desumibile dalla disposizione dei corpi di fabbrica e dagli allineamenti pre-esistenti.

Per quanto riguarda i parcheggi privati si applica quanto previsto dall'art. 16 delle presenti N.T.A..

In ciascun lotto oggetto d'intervento non meno del 20% della Sf totale dovrà essere costituito da terreno permeabile sistemato a verde.

L'edificio indicato con il simbolo **◆** nelle planimetrie di Piano può essere demolito e ricostruito a parità di volume per ottenere l'allargamento della strada.

ART. 29 - AREA A CAPACITA' INSEDIATIVA INVARIATA

Sono costituite dai lotti di pertinenza di edifici esistenti a destinazione prevalentemente residenziale, di epoca recente, del tipo ville, villette e condomini o di altro tipo recentemente ristrutturati.

Per tali aree il P.R.G. prevede il sostanziale mantenimento del patrimonio edilizio e della capacità insediativa esistenti.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale;
- attività terziaria con il limite del 25% della superficie utile residenziale e con un massimo di mq. 100 di Superficie utile,
- artigianato non molesto,
- attività culturali e ricreative.

Gli interventi ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia (a seconda dei casi ed ai sensi della legislazione vigente in materia) sono i seguenti:

- allacciamento ai pubblici servizi;
- sistemazione dei suoli, recinzioni, formazione di accessi e di spazi di sosta e di viabilità interna ai lotti;
- costruzione di ricoveri per auto e attrezzi e locali di servizio delle abitazioni, nonché di tettoie e porticati, nel rispetto degli indici di cui al comma seguente del presente articolo;
- formazione di volumi tecnici;
- manutenzione straordinaria;
- modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti, o al mutamento di destinazione di edifici o parti di edifici non residenziali esistenti;
- ampliamenti e sovralti "una tantum" per gli edifici uni e bifamiliari sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente; sono comunque consentiti ampliamenti di 30 mq. per ogni unità immobiliare, sempre limitatamente ai fabbricati uni e bifamiliari. Sono altresì consentiti ampliamenti e sopralzi di edifici esistenti unifamiliari, per un massimo di superficie utile residenziale pari a quella già esistente e comunque non superiore a 95 mq., questo anche in deroga agli indici di zona, con una altezza massima di m. 7,50. L'intervento deve obbligatoriamente essere previsto al fine di creare una nuova unità immobiliare ben distinta e necessaria a soddisfare esigenze create per lo sdoppiamento del nucleo familiare originario. L'intervento, che esclude le possibilità di quello precedente, è riservato alla popolazione residente nel comune da almeno due anni e gli interessati dovranno quindi certificare tale loro posizione allegando alla domanda di concessione il certificato di residenza nonché documenti comprovanti il grado di parentela del futuro occupante l'abitazione.
- ampliamenti "una tantum" di spazi destinati ad attività non residenziali esistenti, per un massimo di superficie utile aggiuntiva pari al 30% di quella esistente;
- utilizzo di eventuali casseri esistenti per destinazione residenziale e annessi alla residenza quali ricoveri auto, ripostigli locali per attività del tempo libero. **L'intervento è subordinato al vincolo del mantenimento della destinazione di uso consentita.**
- demolizione con ricostruzione con mantenimento della volumetria e possibilità di ampliamento e sopralzo come alla 7ª linea del presente comma, e possibilità di spostamento nell'ambito della zona a "area a capacità insediativa invariata".

Per tutti gli interventi di cui sopra che comportino aumenti dei volumi e/o delle altezze e/o delle superfici coperte, devono essere rispettati i seguenti indici:

- H = 7,50 mt. pari a due piani fuori terra

– $R_c = 30\%$

D_s = non inferiore a m. 5,00 e comunque nel rispetto delle fasce di protezione dei nastri stradali fissate dal Piano Regolatore Generale.

D_c = non inferiore a m. 5,00; può essere concesso un distacco inferiore quando tra i proprietari confinanti venga stipulata apposita convenzione, registrata e trascritta presso i competenti uffici e modificabile solo con il consenso del Comune, dalla quale risulti espressamente che comunque nell'edificazione saranno rispettati i distacchi tra fabbricati fissati dalle norme di Piano Regolatore Generale.

D_f = tra pareti delle quali anche una sola sia finestrata, non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 metri; tra pareti non finestate zero o non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per quanto riguarda i parcheggi privati si applica quanto previsto dall'art. 16 delle presenti N.T.A..

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della S_f totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

ART. 30 - AREA DI COMPLETAMENTO

Sono costituite dalle aree inedificate intercluse, di frangia dell'abitato destinate alla edificazione residenziale di espansione dell'abitato stesso, in porzioni di territorio urbanizzato, o parzialmente dotato di urbanizzazioni.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale
- attività terziaria con il limite del 25% della superficie utile residenziale e con un massimo di mq. 100 di Superficie utile,
- artigianato non molesto;
- attività culturali e ricreative.

Interventi ammessi: nuova costruzione.

Modalità di intervento: tramite concessione singola con il rispetto dei seguenti indici:

IF: 0,6 mc/mq.

RC: 30%.

H: 7,00 mt. pari a due piani fuori terra

Ds = non inferiore a m. 5,00 e comunque nel rispetto delle fasce di protezione dei nastri stradali fissate dal Piano Regolatore Generale.

Dc = non inferiore a m. 5,00; può essere concesso un distacco inferiore quando tra i proprietari confinanti venga stipulata apposita convenzione, registrata e trascritta presso i competenti uffici e modificabile solo con il consenso del Comune, dalla quale risulti espressamente che comunque nell'edificazione saranno rispettati i distacchi tra fabbricati fissati dalle norme di Piano Regolatore Generale.

Df = tra pareti delle quali anche una sola sia finestrata, non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a 10,00 metri; tra pareti non finestate zero o non inferiore all'altezza del fabbricato più alto.

Per quanto riguarda i parcheggi privati si applica quanto previsto dall'art. 16 delle presenti N.T.A..

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della Sf. totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

Nell'area indicata con il simbolo  nelle planimetrie di Piano è possibile solo la costruzione in aderenza all'edificio esistente in area a capacità insediativa invariata per ampliare lo stesso con le stesse caratteristiche esterne dei nuclei urbani originari; deve essere utilizzato l'attuale accesso carraio escludendo l'apertura di nuovi accessi carrai.

Le aree residenziali di completamento a margine della fascia di rispetto cimiteriale, ma in essa ricomprese, potranno essere interessate da interventi edificatori esclusivamente ad avvenuta riduzione della citata fascia secondo le procedure di legge.

ART. 31 - AREA PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.)

E' costituita dall'area prevista dallo Strumento Urbanistico ai sensi del soddisfacimento del fabbisogno di edilizia economica e popolare, determinato ai sensi dell'art. 2 della L. 28.01.1977 n.10.

E' destinata a interventi di edilizia sovvenzionata, agevolata e convenzionata, e assoggettate alla preventiva formazione del Piano per l'edilizia economica e popolare, nel rispetto dei seguenti indici:

- It = 1,0 mc./mq.
- H = 10,00 m., pari a tre piani fuori terra
- Rc = 40% della Sf. di ciascun lotto edificabile

L'indice fondiario dei singoli lotti e le soluzioni relative agli spazi di uso pubblico da riservare alla manovra e sosta di veicoli ed al verde all'interno delle aree per l'edilizia economica e popolare, saranno definitivi all'interno del Piano per l'edilizia economica e popolare da formare.

Devono essere inoltre previste le aree di uso pubblico, ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e successive modificazioni.

E' ammessa la destinazione di locali e volumi ed attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, attività commerciali per generi di largo e generale consumi, fino a un massimo del 15% del volume previsto dal Piano per l'edilizia economica e popolare.

ART. 32 - AREA DI RECUPERO URBANISTICO ED EDILIZIO SOGGETTE A S.U.E. GIA' OPERANTI (MONTE E FAURIGA) AREE SOTTOPOSTE IN P.E.C. GIA' OPERANTI

Sono aree residenziali già sottoposte a S.U.E. vigente; le prescrizioni e le Norme del S.U.E. già approvato alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente Strumento Urbanistico sono fatte salve.

Sono qui richiamate i parametri fondamentali contenuti nei S.U.E. operanti:

Art. 3 Definizione degli interventi e procedure connesse

3.1 Manutenzione ordinaria

L'inizio dei lavori di manutenzione ordinaria è subordinato all'invio all'amministrazione Comunale di una relazione dettagliata firmata dal proprietario e da un tecnico abilitato.

3.1 Manutenzione Straordinaria

La realizzazione di opere di manutenzione straordinaria è subordinata all'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale

3.2 Risanamento Conservativo

Gli interventi di risanamento conservativo sono subordinati a concessione edilizia.

3.3 Ristrutturazione Edilizia

Le opere di ristrutturazione consistono nei lavori già descritti dagli art. 3.1-3.2-3.3 ed inoltre:

- sostituzione totale o parziale mediante demolizione di parti delle strutture verticali portanti (esterne ed interne)
- sostituzione parziale o totale delle strutture orizzontali (architravi, solai, coperture);
- adeguamento, sostituzione parziale o totale, ricostruzione e ripristino dei fronti esterni ed interni, nel rispetto della forma, proporzione e posizione delle aperture preesistenti di porte e finestre, ammettendo limitate modifiche alle stesse nonché l'apertura di nuove finestre di dimensione non superiore a mq. 0,40 esclusivamente per migliorare le condizioni igienico abitative, senza alterare in ogni caso l'impianto originario dell'edificio;
- adeguamento dell'impianto distributivo interno, fatte salve le strutture portanti, per il miglioramento degli standard abitativi;
- demolizione senza ricostruzione delle superfetazioni.

Gli interventi di ristrutturazione sono subordinati a concessione edilizia.

3.4 Demolizione e ricostruzione

Gli interventi di demolizione e ricostruzione sono subordinati a concessione edilizia

3.5 Demolizione senza ricostruzione

Gli interventi sono subordinati all'autorizzazione da parte dell'Amministrazione Comunale.

Art. 4 Interventi ammessi

Nel perimetro del Piano Particolareggiato sono sempre ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria nel rispetto delle definizioni e delle procedure del precedente art. 3.

4.1 E' altresì ammessa la realizzazione, previa richiesta di concessione edilizia per nuova edificazione, anche al di fuori del sedime edificato, purché in questo caso ricoperti da manto erboso non inferiore a cm. 50 o lastricati in pietra, se contigui ad altro edificio, di vani di servizio alle abitazioni completamente interrati ovvero, per adeguarsi al dislivello naturale del terreno e come meglio esemplificato sulla Tavola di progetto 9, parzialmente fuori terra e con un solo lato prospettante verso l'esterno per una larghezza massima di mt. 2.

4.2 Al fine di migliorare i requisiti abitativi nel caso di fabbricati esistenti di due piani fuori terra, esclusi i fabbricati di più rilevante consistenza e oggetto di recenti opere di nuova edificazione e/o ampliamento indicati sulla Tavola di progetto 8° e 8b con apposito asterisco, sono ammessi, previa domanda di concessione edilizia per nuova edificazione, corredata con gli elaborati richiesti agli artt. 3.3 e 3.4, interventi di ampliamento sino all'entità massima del 15% del volume e della superficie coperta, quale risultante in base a documentazione probatoria alla data di approvazione del presente Piano Particolareggiato. L'ampliamento non potrà prevedere l'accorpamento di più edifici attualmente esistenti e dovrà comportare comunque il rifacimento di una intera facciata nel rispetto delle Norme di piano onde evitare addizioni contraddittorie alle tipologie edilizie prevalenti.

4.3 Gli interventi di ristrutturazione, risanamento conservativo e di demolizione e ricostruzione degli edifici sono ammessi secondo le indicazioni date nella Tavola di progetto 8a e 8b.

4.4 I fabbricati in corso di ristrutturazione individuati sulla Tavola 8° con il simbolo dovranno adeguarsi alle norme del presente piano richiedendo nuova concessione per l'ultimazione dei lavori.

4.4 Su richiesta dell'Amministrazione Comunale, per le sole esigenze di rettifica delle strade pubbliche, possono essere previste lievi rettifiche all'attuale giacitura dei fabbricati nel caso d'interventi di cui ai precedenti punti 4.2 e 4.3 del presente articolo.

ART. 33 - AREA RESIDENZIALE DI NUOVO IMPIANTO SOTTOPOSTA A S.U.E. GIA' PREVISTI NEL P.R.G.C. VIGENTE

Sono costituite dalle aree inedificate intercluse, di corona all'abitato, destinate alla edificazione residenziale di espansione dell'abitato stesso, in porzioni di territorio urbanizzato o parzialmente dotato di urbanizzazioni, individuata con apposita perimetrazione nelle tavole di piano.

Destinazioni d'uso ammesse:

- residenziale
- terziaria con il limite del 25% della superficie utile residenziale e con un massimo di mq. 100 di superficie utile
- artigianato non molesto
- attività culturali e ricreative
- nuova costruzione tramite S.U.E.

Devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

$I_t = 0,6 \text{ mc./ mq.}$

$R_c = 30\%$

$H = 7,00 \text{ m. pari a due piani f.t.}$

Devono essere inoltre previste le aree di uso pubblico, ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e successive modificazioni.

Per quanto riguarda i parcheggi privati si applica quanto previsto dall'art. 16 delle presenti N.T.A..

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della Sf totale dovrà essere costituito da terreno permeabile sistemato a verde.

ART. 34 - EDIFICI RESIDENZIALI IN AREA AGRICOLA

Sono costituiti dagli edifici esistenti residenziali localizzati in zona definita agricola nelle presenti Norme di Attuazione.

Le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle residenziali.

Sono confermate le destinazioni non residenziali esistenti.

Gli interventi ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia (a seconda dei casi ed ai sensi della legislazione vigente in materia) sono i seguenti:

- allacciamento ai pubblici servizi;
- sistemazione del suolo, recinzioni, formazione di accessi e di spazi di sosta e di viabilità interna ai lotti;
- costruzione di ricoveri per auto ai sensi dell'art.16 delle presenti norme;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- modifiche interne finalizzate all'accorpamento o al frazionamento di unità immobiliari residenziali esistenti;
- ristrutturazione edilizia interna ai sensi dell'art. 22 delle presenti norme;
- ampliamento e/o sopraelevazione, per migliorare la dotazione igienica e funzionale per una sola volta con un aumento di superficie utile netta non superiore a 25,00 mq.

Per gli edifici esistenti ex-agricoli (baite, fienili, ricovero di animali) che sono stati dismessi, da almeno dieci anni dalla data di adozione del presente strumento Urbanistico, dalle loro destinazioni originarie, è ammesso il cambio di destinazione in residenziale, con semplice concessione. **Non sono consentiti aumenti di volume.**

Tutto ciò purchè sia documentata la dotazione di urbanizzazione primaria per acqua potabile ed energia elettrica e smaltimento acque nere. E' pure ammesso, per tali edifici esistenti ex-agricoli, il cambio di destinazione in ricettività agri-turistica, nel rispetto della Legge 05.12.1985 n.730 art. 3 e della L.R. 15.04.85 n.31 titolo IV, **senza aumenti di volume.**

ART. 35 - AREA AGRICOLA

Nelle aree destinate ad attività agricole, individuate nelle tavole di piano, sono ammessi i seguenti interventi:

- recupero, ampliamento e nuova edificazione di residenze agricole;
- recupero, ampliamento e nuova edificazione di attrezzature e infrastrutture agricole quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi;
- opere di urbanizzazione e di allacciamento delle abitazioni ai pubblici servizi.

Le concessioni per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate secondo le modalità e le procedure previste dall'art.25 della L.R. n.56/77 e successive modificazioni.

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

- a) terreni a colture protette in serre fisse: 0,06 mc./ mq.,
- b) terreni a colture orticole o floricole specializzate : 0,05 mc./mq.;
- c) terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc./mq.;
- d) terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc./mq.;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,01 mc./mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc./mq. per abitazioni non superiore a 500 mc. per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc..

Le attrezzature edificate a fini agricoli non possono superare l'indice fondiario del 10%.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art.2 della L.R. 31.7.1984 n.35, secondo le modalità e le previsioni della L.R. 15.04.1985 n.31.

Nelle nuove costruzioni deve essere rispettata una distanza minima di 10,00 m. dai confini di proprietà e dalle strade le distanze previste dal D.M. 01.04.1968 n. 14040 art.4.

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

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro una distanza di 500 m. dal centro aziendale.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli.

Nella costruzione di nuove stalle si devono rispettare le seguenti prescrizioni:

- la distanza degli azionamenti residenziali del P.R.G. deve essere di almeno 200,00 m.;
- la distanza da edifici residenziali rurali deve essere almeno di 50,00 m. e da altri edifici residenziali esistenti di almeno 100,00 m..

Al fine di attuare interventi diretti al recupero, alla conservazione ed al riuso del patrimonio edilizio esistente sono ammessi i seguenti interventi:

- a) E' ammesso comunque l'ampliamento delle residenze rurali di imprenditori agricoli a titolo principale per le quali sia stato accertato il particolare disagio abitativo e la contemporanea insufficiente dotazione aziendale di superficie coltivate, per un massimo del 20% della superficie utile residenziale, preesistente.

Per ciascun nucleo familiare residente è ammessa, nelle aree agricole, la formazione di un fabbricato per scopi accessori, da adibire esclusivamente a deposito di attrezzi agricoli nei limiti di 16,00 mq. di superficie coperta complessiva; la gronda non potrà superare i cm. 70.

La destinazione dei fabbricati deve essere accertata mediante atto di impegno unilaterale che contenga la determinazione delle sanzioni in caso di abusiva modifica di destinazione.

La costruzione deve essere in legno, avere l'orditura del tetto in legno, pendenza della copertura 33%, manto di copertura in cotto, altezza massima d'imposta del tetto H = 2,40 m., distanza dai confini nel rispetto del Codice Civile, lattoneria in rame, serramenti in legno.

Sono inoltre ammessi trasferimenti di cubature nelle aree agricole alle seguenti condizioni:

- 1) l' accorpamento della cubatura non superi i 1500mc per ogni residenza rurale, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi entro una distanza dal centro aziendale di 10Km. Il volume edificabile residenziale è computato al netto dei terreni incolti e abbandonati, al netto delle attrezzature tecniche ammesse e al lordo degli edifici esistenti;
- 2) l' insediamento preveda la realizzazione o la conservazione, accanto al volume residenziale, delle infrastrutture annesse con l' attività agricola (quali stalle, silos, magazzini, ecc.). La cui esistenza è da ritenersi condizione necessaria al rilascio della concessione edilizia;
- 3) gli indici fondiari della cubatura cui far riferimento sono quelli riferiti alle colture in atto o in progetto;
- 4) **sia** stipulato apposito atto unilaterale da cui risulti il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e tutte le altre prescrizioni contenute nel comma 7- art.25 legge regionale 56/77s.m.i.

Per quanto non specificato valgono le disposizioni dell'art. 25 legge regionale 56/77s.m.i.

ART. 36 - NORME PARTICOLARI O TRANSITORIE PER LE AREE RESIDENZIALI

A- Edifici esistenti nel territorio destinato ad usi residenziali adibiti ad usi produttivi

Gli edifici produttivi utilizzati, esistenti alla data di adozione dello Strumento Urbanistico, all'interno delle aree residenziali, sono confermati nella loro ubicazione anche se non specificamente individuati nelle planimetrie.

Per detti edifici produttivi sono ammessi interventi di modificazione dell'attività, dopo aver accertato la non nocività delle attività in atto

B- Concessioni edilizie già rilasciate ed edifici in costruzione.

Gli interventi edilizi regolarmente autorizzati fino alla data di adozione della presente Variante e non ancora ultimati, possono essere portati a termine eventualmente con proroga o rinnovazione della Concessione Edilizia nel rispetto delle Norme vigenti al momento del rilascio della nuova Concessione.

C- Aree edificabili già previste dal precedente P.R.G.C. in aree sottoposte a S.U.E. in fase di attuazione.

Le Concessioni Edilizie e le Autorizzazioni, già rilasciate alla data di adozione del presente Strumento Urbanistico, sono fatte salve anche se in contrasto con le presenti Norme di Attuazione, **semprech  sia stato comunicato nei modi e nelle forme di legge, l' inizio dei lavori cos  come definito dal comma 11 dell' art. 49 della legge regionale 56/77. Contrariamente la concessione in contrasto con le presenti n.t.a. viene sospesa ai sensi del comma 3 dell' art. 58 della legge regionale 56/77.**

Le prescrizioni e le Norme del S.U.E. gi  approvati alla data di adozione della presente Variante e non ancora attuate sono fatte salve, laddove detti S.U.E. sono individuati cartograficamente nella planimetria di progetto.

Eventuali varianti a detti S.U.E. dovranno uniformarsi alle norme del presente Strumento Urbanistico.

Per quanto non espressamente specificato valgono le norme contenute nell' art. 58 della legge regionale 56/77.

TITOLO IV°

NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE NON RESIDENZIALE, PUBBLICA O DI INTERESSE PUBBLICO, IN AREE O FASCE DI RISPETTO

ART. 37 - NORME GENERALI RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

In tutte le aree di cui al presente Titolo le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare una distanza dalle strade di almeno 5,00 m. fatte salve le prescrizioni relative alle fasce di rispetto individuate nelle tavole di piano, ed una distanza dai confini di, almeno 5,00 m. o nel caso di edifici di altezza superiore a 10 m., di almeno la metà dell'altezza.

Sono ammesse costruzioni in aderenza o inferiore alla minima prescritta dei confini, ma comunque nel rispetto della distanza minima di 10,00 m. fra fabbricati, tramite convenzioni fra confinanti, ed unicamente tra edifici a destinazione produttiva congruente.

Negli elaborati relativi alle richieste di autorizzazione o concessione edilizia devono essere indicati:

- le caratteristiche dell'attività produttiva quali il tipo di produzione e il numero di addetti esistenti e previsti a seguito dello intervento richiesto;
- requisiti degli impianti in riferimento alle norme vigenti in materia di inquinamento atmosferico e di scarichi delle acque, e le relative attrezzature l'adeguamento o la realizzazione di tali attrezzature sono condizione per il rilascio dell'autorizzazione all'uso degli impianti.

ART. 38 - AREA ARTIGIANALE E/O COMMERCIALE ESISTENTE E DI COMPLETAMENTO

Sono costituite dalle aree di pertinenza di unità produttive artigianali e/o commerciali esistenti e confermate a tale destinazione dal P.R.G. comprensive anche delle eventuali aree di ampliamento in loco o di completamento delle unità produttive esistenti.

In tali aree sono di norma ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia, interventi di manutenzione e adeguamento funzionale e di ristrutturazione e/o ampliamento degli edifici esistenti.

Sono subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo:

- gli interventi che comportino la completa ristrutturazione edilizia con sostituzione dell'attività esistente e/o il frazionamento delle unità produttive esistenti, quando interessino unità produttive esistenti la cui superficie lorda complessiva abbia una superficie superiore a 1.000 mq.

All'interno di ciascuna attività produttiva esistente e/o prevista gli edifici possono essere adibiti al seguenti usi:

- artigianato e attività commerciali **legate all'attività produttiva in atto**, attività di stoccaggio e autotrasporto, magazzini e depositi;
- uffici e attività espositive e di vendita legati all'attività produttiva principale, in misura non superiore al 35% della superficie utile lorda complessiva;
- mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;
- abitazione per il proprietario e/o per il custode fino a un volume massimo complessivo di 600 mc.

Negli interventi di manutenzione e di adeguamento funzionale degli edifici esistenti nonché, per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, nelle parti non oggetto di intervento possono essere mantenute le destinazioni preesistenti, anche se difformi per dimensioni e proporzioni da quanto prescritto dal comma precedente.

Negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

- $R_c = 60\%$ Per gli insediamenti che non hanno possibilità di ampliamento in lotti adiacenti, è ammesso un aumento della superficie coperta esistente non superiore al 20% e comunque nel limite del 70% di R_c complessivo.
- $U_f = 1,5 \text{ mq. /mq.}$
- $H = 8,00$. - libera per volumi tecnici.

Devono essere previsti idonei spazi privati per parcheggio, verde e servizi aziendali per gli addetti alla produzione nella misura minima del 20% dell'area di pertinenza dell'unità produttiva.

Gli spazi destinati ad uso pubblico devono essere conformi a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n.56/77 e successive modificazioni, e devono essere reperiti all'interno delle aree oggetto di intervento, oppure in aree ad esse confinanti o nelle immediate vicinanze **a tal fine destinate** nel caso in cui le aree produttive oggetto di intervento fossero già sature.

In ogni caso, le superfici destinate a servizi pubblici o di uso pubblico devono essere cedute al Comune nel momento in cui questo ne faccia espressa richiesta.

(articolo interamente eliminato)

[ART. 39 - AREA PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI - ARTIGIANALI.]

[Questa area sono destinate a nuovi impianti produttiva per artigianato produttivo.

In tale area gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di uno S.U.E. esteso a tutta la superficie, individuato con apposita perimetrazione nella tavola di Piano.

Gli interventi debbano rispettare gli indici e le prescrizioni seguenti:

- Rc = 50% (per ciascun lotto di intervento)*
- Uf = 1 mq./mq. (per ciascun lotto di intervento)*
- H = 8,00 m. - libera per volumi tecnici.*

All'interno di ciascuna attività produttiva prevista, gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- artigianato produttivo e/o commerciale, attività di stoccaggio e autotrasporto, magazzini e depositi;*
- uffici legati all'attività produttiva principale in misura non superiore al 35% della superficie utile lorda complessiva;*
- commercio legato al ciclo produttivo di lavorazione fino al 20% della superficie utile adibita al ciclo produttivo con un massimo di 400 mq;*
- mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;*
- abitazione per il proprietario e/o per il custode fino a un volume massimo complessivo di 600 mc.;*
- devono essere previsti idonei spazi per parcheggio, verde e servizi aziendali per gli addetti alla produzione nella misura minima del 20% dell'area di pertinenza dell'unità produttiva.*

Almeno un quarto di tale percentuale dovrà essere destinata a parcheggi di uso pubblico localizzato all'esterno della eventuale recinzione, anche lungo la sede stradale entro la fascia di rispetto;

- devono essere previste le aree ad uso pubblico ai sensi dell'art.21 della L.R. n.56/77 e successive modificazione.*

L'area ubicata all'interno della fascia di rispetto del pozzo è inedificabile fintanto che l'Autorità competente non abbia approvato la riduzione della fascia. Qualora questa interferisca totalmente con tale fascia ridotta essa verrà stralciata dalle previsioni di piano.]

ART. 40 - AREA PER INSEDIAMENTI ALBERGHIERI ESISTENTI

Sono costituite dalle aree di pertinenza di edifici esistenti a destinazione ricettiva-alberghiera o destinabili a tale uso.

In tali aree sono di norma ammessi, tramite singola autorizzazione o concessione edilizia, interventi di manutenzione e adeguamento funzionale.

Gli interventi di ristrutturazione e ampliamento degli edifici alberghieri esistenti sono sottoposti alla predisposizione di strumento urbanistico esecutivo.

All'interno di ciascuna unità ricettiva-alberghiera gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- alberghi, ristoranti;
- locali per riunioni, e attività di svago, in misura non superiore al 30% della superficie utile lorda complessiva;
- attrezzature e servizi per gli addetti;
- abitazione per il proprietario e/o per il custode fino a un volume massimo complessivo di mc.500.

Negli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

Rc = 40%

Uf = 1,5 mq/mq.

H = 11 mt., pari a tre piani fuori terra

Dc = 5,00 mt.

Df = 10,00 mt.

Gli spazi destinati ad uso pubblico devono essere conformi a quanto previsto dall'art.21 L.R. n.56/77 e successive modificazioni, e devono essere reperiti all'interno delle aree oggetto di intervento.

ART. 41 - AREA ALBERGHIERA DI NUOVO IMPIANTO

Destinazione d'uso: impianti per attività turistiche di tipo alberghiero.

Interventi ammessi: nuova costruzione.

Modalità di attuazione: gli interventi sono subordinati all'approvazione del Consiglio Comunale di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), nel rispetto delle seguenti prescrizioni ed indici:

It = 1 mc / mq con un volume massimo di mc. 6.000.

Rc = 20%

Np = numero 2 piani fuori terra

H = 8,00 m..

Dc = 5,00 m.

Df = 10,00 m.

Ds = 20,00 m. dalla S.P. Lesa-Massino; 10.00 m. da tutte le altre strade.

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti alberghieri non dovrà scendere sotto al 100% della superficie lorda del pavimento.

Gli spazi destinati ad uso pubblico devono essere conformi a quanto previsto dall'art.21 L.R. n.56/77 e successive modificazioni, e devono essere reperiti all'interno delle aree oggetto di intervento.

ART. 42 - AREA PER STRUTTURA SANITARIO-ASSISTENZIALI

E' un'area individuata presso il Monte S. Salvatore in cui è prevista la realizzazione di una struttura sanitaria o assistenziale.

Interventi ammessi: nuova costruzione.

Modalità di attuazione: gli interventi sono subordinati all'approvazione del Consiglio Comunale di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.), nel rispetto delle seguenti prescrizioni ed indici:

It = 1 mc/mq con un volume massimo di mc. 10.000.

Rc = 20%

Np = numero 3 piani fuori terra

H = 10,00 m..

Dc = 5,00 m.

Df = 10,00 m.

Ds = 10.00 m.

La dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti sanitario-assistenziali non dovrà scendere sotto al 100% della superficie lorda del pavimento.

ART. 43 - AREA ATTREZZATA PER IL TURISMO GIORNALIERO

Lo Strumento Urbanistico individua due aree in zona montana di proprietà comunale, attualmente a prato, pascolo e bosco, riservandole a zone verso le quali indirizzare il turismo giornaliero al fine di regolamentare l'uso del bene comune rappresentato dall'ambiente montano.

In dette aree l'Amministrazione Comunale procederà all'installazione di attrezzature idonee a favorire la vita e lo svago all'aperto quali: griglie fisse e focolari per la cottura alla brace, panche, piani di appoggio, cestini per rifiuti, punti di approvvigionamento idrico, servizi igienici.

ART. 44 - AREA PER SERVIZI SOCIALI E ATTREZZATURE PUBBLICHE E DI USO PUBBLICO.

Tali aree sono costituite dall'insieme delle aree a tale destinazione atte ad assicurare una dotazione complessiva commisurata all'entità degli insediamenti residenziali, e cioè quelli previsti dall'art.21 paragrafo 1) L.R. n.56/77, individuate distintamente con apposita simbologia nelle tavole di piano e comprendenti:

- a) Aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo).
- b) Attrezzature di interesse comune (religiose, civiche, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).
- c) Aree per il verde pubblico (spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport).
- d) Parcheggi pubblici.
- e) Attrezzature e servizi di interesse generale (istruzione superiore all'obbligo, attrezzature sociali, sanitarie ed ospedaliere, parchi pubblici).

Sono ammesse destinazioni residenziali limitatamente alle abitazioni dei custodi dei servizi sociali e delle attrezzature esistenti e previste. Indici edilizi e prescrizioni sono disciplinati dalla legislazione vigente in materia.

Sono inoltre previste aree per impianti ed attrezzature speciali di servizio urbano e territoriale.

Tale previsione è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale, tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano o a parte di esso, o a bacini di servizio sovracomunale.

Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

La dotazione complessiva di aree per servizi sociali è inoltre commisurata all'entità, oltre che degli insediamenti residenziali di cui sopra, anche dagli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali e turistici sulla base dei parametri garantiti dall'art. 21 – punti 2) e 3) della L.R. 56/77 s.m.i.”.

ART. 45 - IMPIANTI DI INTERESSE PUBBLICO

L'ubicazione sul territorio comunale relativa agli impianti in titolo è indicata in cartografia in apposite aree a tal scopo destinate.

Non debbono venire escluse in alcun modo le normative, generali o specifiche, le prescrizioni e le esigenze della più rigorosa tutela dell'ambiente.

Debbono altresì, in ogni caso, essere rispettate le distanze dai confini di proprietà.

ART. 46 - FASCE DI RISPETTO

Nelle fasce di rispetto di strade, corsi d'acqua, impianti di depurazione, pubbliche discariche, opere di presa acquedotti, nonché nell'area di inedificabilità sopra la galleria autostradale individuate nelle tavole di piano, è vietata ogni nuova edificazione ad uso residenziale, produttivo, industriale, artigianale e commerciale.

Sono ammessi esclusivamente seguenti interventi edilizi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti ad uso industriale, artigianale, commerciale;
- manutenzione, ristrutturazione **senza aumenti di volume o superficie coperta di edifici residenziali esistenti** e ampliamento fino al 20% di edifici **rurali** esistenti ad uso residenziale, purchè l'ampliamento avvenga sul lato opposto a quello della infrastruttura o corso d'acqua da salvaguardare.
- impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia ed attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi.

Sono ammesse destinazioni delle aree esclusivamente a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici o di uso pubblico, corsie di servizio della viabilità principale.

Le **porzioni di azionamento** comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai commi precedenti possono essere computate, ai fini dell'edificabilità nelle aree limitrofe **ad identica destinazione**, secondo gli stessi parametri urbanistici ed edilizi.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamento e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area adiacente anche agricola, purchè non in contrasto con la legge 19.6.1939 n.1497 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

Nella fascia di rispetto delle opere di captazione dovranno essere osservate le norme previste dal D.P.R. 24 maggio 1988 n.° 236.

Si ribadisce, per le aree ricadenti nella fascia di rispetto, produttrici di nuove volumetrie, la loro inedificabilità ai sensi dell'art. 6 punti 1, 2 e 3 del citato D.P.R. 236/88.

L'eventuale rideterminazione **ottenuta con le debite procedure ed approvate dall'autorità competente** delle fasce di rispetto dei pozzi di captazione per uso umano non costituisce variante al P.R.G.C. .

Nelle fasce di rispetto dell'elettrodotto, individuato in cartografia, dovranno essere rispettate le prescrizioni del D.M. 21.03.88 n. 28-D.M.L.P. 16 gennaio 1991 e D.P.C.M. 23 aprile 1992.

ART. 47 - AREE CIMITERIALI E FASCIA DI RISPETTO CIMITERIALE.

L'area cimiteriale è individuata con apposita simbologia nelle tavole di piano, ed è destinata ad attrezzature cimiteriali.

Nell fascia di rispetto cimiteriale, individuata con apposito perimetro, non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti: sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti.

E' inoltre ammessa la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati, e di colture arboree.

ART. 48 - AREE DI TUTELA E SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Sono le aree contigue all'Eremo di San Salvatore, costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di rilevante interesse ambientale.

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla conduzione dei fondi.

In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito la concessione o l'autorizzazione, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di cave e discariche.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

ART. 49 - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOScate

Secondo il disposto dell'art.30 della L.R. n.56 le tavole di piano individuano le nuove aree sottoposte ai vincoli idrogeologici ai sensi del R.D. 30.12.1923 n.3267 ed ai sensi dell'art.5 del R.D. 13.02.1933 n.215.

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 n.3267 è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti, al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Sindaco ai sensi della L.R. 45 del 09.08.1989.

In ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree di boschi di alto fusto o di rimboschimento; nei boschi che assolvono a funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di potenziale alluvione o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

TITOLO V

CAPO I

NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 50 - DEROGHE ALLE PRESENTI NORME DI ATTUAZIONE

Le concessioni di deroga possono essere rilasciate limitatamente ai casi di edifici e di impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi dell'art. 16 della Legge 6 agosto 1967 n. 765 e con l'osservanza dell'art. 3 della Legge 21 dicembre 1955 n. 1357.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati, con l'osservanza dell'art. 3 della predetta Legge 21.12.1955 n. 1573; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale tenuto conto della Circolare Regione Piemonte 21/URE del 30.12.1991.

ART. 51 - NORME PER GLI EDIFICI IN CORSO DI COSTRUZIONE

Gli edifici in corso di costruzione, purchè muniti di concessione edilizia regolare rilasciata alla data di adozione della presente Variante e non ancora ultimati, possono essere completati, eventualmente con proroga o rinnova della concessione edilizia; in questi casi si applicano i parametri urbanistici ed edilizi del progetto originale già approvato.

ART. 52 - ADEGUAMENTO ALLA DISCIPLINA URBANISTICO-EDILIZIA

Ogni disposizione o norma della disciplina urbanistico-edilizia in precedenza esistente che risulti in contrasto con la presente Variante Organica, espresse negli elaborati grafici e nelle Norme di Attuazione, viene sostituita con quanto previsto dalla presente Variante stessa, fatti salvi i disposti delle Leggi Statali e Regionali in materia di salvaguardia.

Per quanto non previsto nelle presenti Norme di Attuazione si fa riferimento alle leggi, decreti e regolamenti vigenti.