

**COMUNE DI CHIUSA DI SAN MICHELE**

**COMPRESORIO DI TORINO**

COMUNITA' MONTANA  
BASSA VALLE DI SUSÀ E VAL CENISCHIA

# **PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

**Adottato con deliberazione del C.C n. 78 in data 22/11/86.**

**Controdeduzioni alle osservazioni del C.U.R. approvate con atto del C.C n. 33 in data 19/03/90**

**P.R.G.C approvato con D.G.R. n. 63-6415 in data 27/05/91 subordinatamente all'introduzione di modifiche "ex officio"**

**Pubblicato sul B.U.R n. 28 in data 10/07/91 ed entrato in vigore il medesimo giorno.**

**TESTO COORDINATO CON:**

***I° Variante Parziale approvata con delibera del C.C. n.ro 20/98***

***II° Variante Parziale adottata con delibera del C.C. n°6 del 26.02.2004***

***II° Variante Parziale approvata con delibera del C.C. n° 18 del 27.04.2004***

**Progetto: Arch: Claudio Brezzo --- studio - Via Montello 12 - Susa**

# **1 - DISPOSIZIONI GENERALI**

## **1.1 - FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

I Comuni, singoli o associati, esercitano le loro competenze in materia e gestione del territorio mediante la formazione e l'attuazione di Piani Regolatori Generali comunali e intercomunali, finalizzati al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali, ed aventi quali specifici obiettivi:

- a) un equilibrato rapporto fra residenze e servizi, in relazione ai posti di lavoro individuati secondo le indicazioni del Piano Territoriale e delle sue articolazioni sub - comprensoriali ed intercomunali;
- b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- c) la difesa attiva del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico- artistico ed ambientale;
- d) la riqualificazione dei tessuti edilizi periferici e marginali e dei nuclei isolati di recente formazione;
- e) l'equilibrata espansione dei centri abitati sulla base di previsioni demografiche ed occupazionali rapportate alle indicazioni del Piano Territoriale;
- f) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- g) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

## **1.2 - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE**

Il Piano Regolatore Generale si adegua alle previsioni del Piano territoriale, che verifica e sviluppa, con riferimento alla organizzazione del territorio del Comune interessato, per un arco temporale decennale.

Esso pertanto, in questo quadro:

- 1) valuta il fabbisogno di posti di lavoro, di abitazioni, di servizi e di attrezzature, indicando la quota che può essere soddisfatta con il recupero del patrimonio insediativo esistente ed individuando la quantità di aree necessarie per la realizzazione dei nuovi insediamenti;
- 2) precisa le aree da sottoporre a speciali norme ai fini di difesa del suolo e della tutela dell'ambiente, o da destinare alla realizzazione e alla tutela di impianti di interesse pubblico;
- 3) distribuisce sul territorio le aree atte ad ospitare l'incremento di popolazione ipotizzato, in coerenza con le previsioni del piano territoriale;
- 4) individua e regola le aree destinate ad attività agricole e quelle destinate ad usi insediativi, residenziali, produttivi, commerciali e turistici, ai servizi e al tempo libero;
- 5) determina per ogni parte del territorio comunale la disciplina di tutela e di utilizzazione del suolo, comprensiva delle destinazioni d'uso, dei tipi e dei modi di intervento prescritti all'art. 13 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977;
- 6) definisce l'organizzazione del territorio in relazione al sistema infrastrutturale e di trasporto, alle attività produttive primarie, secondarie e terziarie, agli insediamenti, alle attrezzature ed ai servizi;
- 7) individua gli edifici ed i complessi di importanza storico - artistica ed ambientale e delimita i centri storici, garantendo la loro tutela e la loro utilizzazione sociale nonché la qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso; individua le parti del territorio ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, risanamento e ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette parti del territorio possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature pubbliche;
- 8) in particolare, nell'ambito degli insediamenti residenziali ammissibili, può individuare le aree per l'edilizia economica e popolare da realizzare in funzione delle reali esigenze locali per il decennio di validità del Piano Regolatore Generale;
- 9) indica gli indirizzi per una programmata attuazione degli interventi pubblici e privati, nonché i criteri per le trasformazioni ammissibili rispetto alle dotazioni di opere di urbanizzazione, primarie e secondarie, effettivamente fruibili;
- 10) fissa le norme generali e specifiche per l'applicazione delle prescrizioni e per la gestione amministrativa del piano.

## **1.3 - DOCUMENTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

Il Piano Regolatore Generale Comunale consta dei seguenti elaborati:

- Tav. 1 - Planimetria sintetica - scala 1/25000
- Tav. 2 - Uso del suolo in atto - scala 1/5.000
- Tav. 3a - Stato di fatto capoluogo scala 1/1.500
- Tav. 3b - Stato di fatto infrastrutture scale 1/1.500

- Tav. 4 - Stato di fatto borgata - scala 1/1.500
- Tav. 5 - Stato di fatto capoluogo scala 1/1.500
- Tav. 6 - Stato di fatto borgate - scala 1/1.500
- Tav. 7 - Carta dei vincoli - scala 1/5.000
- Tav. 8 - Capoluogo - Zonizzazione scala 1/1.500
- Tav. 9 - Borgate - Zonizzazione - scala 1/1.500
- Tav. 10 - Z. A1-A2-A3 inter. ammessi scala 1/500
- Tav. 11 - Zone borgate A4-A5 - scala 1/500
- Tav. 12 - Capoluogo- local. osserv. scala 1/1.500
- Tav. 13 - Borgate- local. osserv. - scala 1/1.500
- NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE
- RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE
- SCHEDA QUANTITATIVA DEI DATI URBANI
- RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA

### **1.4 - CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA**

Il Piano stabilisce la Capacità Insediativa teorica massima di tutte le aree residenziali, o a parziale destinazione residenziale, in conformità a quanto indicato nell'art. 20 della Legge Regionale n. 56/1977.

Tale Capacità Insediativa è definita in rapporto alla dotazione complessiva di servizi ed infrastrutture in misura uguale o superiore a quella fissata dagli standards urbanistici previsti dal P.R.G.C.

### **1.5 - CAPACITA' INSEDIATIVA EFFETTIVA**

Il Piano definisce la Capacità Insediativa effettiva sulla base della dotazione dei servizi ed infrastrutture effettivamente fruibili nella misura prevista dall'Art. 21 della Legge Regionale n. 56/1977.

Per "effettivamente fruibile", si intende quella dotazione di servizi risultante dalla somma delle aree già in uso o in proprietà degli enti preposti all'attuazione dei servizi stessi, e di quelle per le quali sia stata stabilita l'acquisizione nell'ambito del Piano pluriennale di Attuazione (PPA) o del Piano Esecutivo (PE) approvati.

In ogni momento è quindi possibile stabilire le capacità insediative effettive per le residenze e i complessi produttivi in rapporto alle infrastrutture e ai servizi di cui questi possono fruire, sempre conformemente agli standards approvati.

Prima di ogni intervento, occorre quindi valutare la consistenza delle opere di urbanizzazione primaria, che garantisca l'efficienza degli insediamenti ed il loro collegamento con il resto del complesso urbano.

Per tale verifica occorre un censimento delle opere esistenti e previste che ne valuti la validità e la funzionalità.

Per le opere di urbanizzazione secondaria, bisogna conteggiare le superfici veramente disponibili per ogni categoria di servizio; queste superfici, divise per i coefficienti degli standards, danno l'entità degli insediamenti possibili.

All'interno degli strumenti esecutivi, i pubblici servizi possono essere disposti in maniera diversa da quella prevista dal Piano, purché rimangano nella zona stessa oggetto di P.E.

### **1.6 - STANDARDS URBANISTICI**

La dotazione complessiva di aree per attrezzature sociali, comprendenti attrezzature pubbliche e di uso pubblico, esistenti e in progetto, viene dal P.R.G.C. stabilita e ripartita nelle seguenti categorie:

#### **1.6.1-Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali**

- a) aree per l'istruzione (scuola materna, elementare e dell'obbligo)  
mq./abitante 3,46
- b) aree di interesse comune (religiose, culturali, sanitarie, sociali, assistenziali, amministrative)  
mq./abitante 3,52
- c) aree per spazi pubblici e parco per il gioco e lo sport  
mq./abitante 23,49
- d) aree a parcheggio  
mq./abitante 5,50

N.B.- Per le voci c) e d) il P.R.G.C. è stato adeguato alla somma della popolazione residente (abitanti 296), in conformità a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. n. 56/77. (1)

## 1.6.2 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

- aree per parcheggi	5% della SUP. TERRIT.
- aree a verde	5% della SUP. TERRIT.
- aree per servizi sociali e attrezz.varie	10% della SUP. TERRIT.
	-----
TOTALE	20% della SUP. TERRIT. (2)

## 1.6.3 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali

- aree per parcheggi	50% della sup. lorda di pavim.
- aree verdi, servizi sociali e attrezzature vari	50% della sup. lorda di pavim.
	-----
TOTALE	100% della sup. lorda di pavim.

Non sono computabili ai fini degli standards le aree per le quali non si prevedono o l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione o l'assoggettamento ad uso pubblico.

L'edificazione potrà essere consentita solo se viene raggiunta la quota di urbanizzazione, e cioè quando siano assicurati i servizi che corrispondono alle opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria e sussistono i servizi di livello generale i cui minimi sono fissati dal presente P.R.G.

I piani pluriennali di attuazione controlleranno la rispondenza fra i nuovi insediamenti e la dotazione di servizi, secondo gli standards di piano, intendono per i servizi quelli effettivamente usufruibili.

Sarà consentito il rilascio di concessione edilizia in zone non provviste di opere di urbanizzazione primaria solo quando esista un preventivo impegno, da parte dei richiedenti, di realizzare a propria cura e spese le opere suddette in base alle prescrizioni comunali e nei limiti delle scadenze della costruzione principale. La concessione ha la validità massima di un anno, trascorso il quale, se i lavori non sono iniziati, essa sarà considerata decaduta.

Il termine per l'ultimazione sarà di anni 3 dalla data di rilascio della concessione, salve eventuali proroghe ai sensi dell'Art. 4, commi 4 e 5 della Legge n. 10 del 28 gennaio 1977.

L'impegno assunto dal privato sarà regolato con apposita convenzione, comprendente la descrizione delle opere da eseguire, il progetto di massima, il termine per l'esecuzione, nonché le garanzie finanziarie per la copertura di eventuali irregolarità. La mancata o incompleta esecuzione delle opere suddette impedirà il rilascio del certificato di abitabilità o di agibilità.

Possono essere rilasciate concessioni edilizie anche in mancanza del rispetto delle condizioni sopra elencate, nei seguenti casi:

- 1) Edifici rurali destinati all'abitazione. Verrà consentito il rilascio di concessione anche in mancanza di strade di accesso, con le caratteristiche fissate dalle presenti Norme di attuazione; le strade inoltre potranno essere anche solo di tipo pedonale.
- 2) L'erogazione idrica potrà essere garantita da acquedotto privato.
- 3) Lo smaltimento dei rifiuti potrà essere ammesso, in assenza di impianto di fognatura, mediante sistemi equivalenti, nel rispetto delle leggi vigenti in materia (3)

Nel caso di interventi di recupero, non può essere rilasciata concessione se non esiste la dotazione di opere di urbanizzazione primaria. Nelle frazioni o borgate, in cui è permesso il solo recupero dei fabbricati, è ammessa la deroga alle caratteristiche richieste per le strade di accesso, alle aree a parcheggio interne e alla rete fognaria, purché, in quest'ultimo caso si provveda alla costruzione di vasche di depurazione, previa approvazione da parte del Comune del progetto, presentato con il concorso di più proprietari, onde evitare proliferazioni di fosse biologiche e pozzi perdenti o a tenuta.

## **2 - ATTUZIONE DEL P.R.G.C.**

### **2.1 - IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)**

Il P.R.G. si attua attraverso Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) che coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati e gli interventi edilizi diretti. Tali programmi hanno una durata non inferiore a tre anni e non superiore a cinque e prevedono, in un unico atto amministrativo, le aree e le zone incluse negli strumenti urbanistici esecutivi nelle quali devono realizzarsi, anche a mezzo di comparti, le previsioni di detti strumenti e le relative urbanizzazioni.

### **2.2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

Il Piano Regolatore Generale può definire le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quello in cui la concessione è subordinata alla formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Ove non definite dal P.R.G.C., le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate in sede di formazione del Programma di Attuazione di cui al precedente capitolo.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) Il Piano Particolareggiato (P.P.) di iniziativa pubblica, di cui agli articoli 13 e seguenti della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, e agli articoli 38 e 39 della Legge Regionale n. 56/1977.
- b) I Piani per l'edilizia economica popolare (Piani di Zona P.Z.), di cui alla Legge 18/04/62 n. 167 e successive modificazioni.
- c) I Piani di Recupero, di cui alla Legge 05/08/78 n. 457 (P.d.R.)
- d) I Piani Esecutivi di iniziativa privata convenzionata (P.E.C.) ai sensi dell'art. 28 della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, e dell'art. 43 della Legge Regionale n. 56/1977.
- e) I Piani Tecnici di opere ed attrezzature ad iniziativa pubblica, di cui all'art. 47 della detta Legge Regionale n. 56/1977.
- f) I Piani delle aree da destinare a Insediamenti Produttivi (P.I.P.), di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art. 27 della Legge 22/10/70 n. 865.

Gli interventi riguardanti i piani esecutivi di tipo b) ed f) comportano l'esproprio delle aree e la stipula di convenzioni fra operatori pubblici o privati e il Comune.

I piani di cui al punto d) - P.E.C. - sono ammessi quando sia richiesta, da parte di privati singoli o riuniti in consorzio, la realizzazione delle previsioni di piano in zone non ancora dotate, in tutto o in parte, di opere di urbanizzazione e dove il P.R.G.C. non subordini l'edificazione a piani esecutivi specifici. Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della Legge Regionale n. 56/1977 e deve essere presentato al Sindaco unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

Le convenzioni possono essere di due tipi:

- 1) Convenzione secondo l'art. 35 della Legge 865/1971 per le aree pubbliche all'interno dei P.Z., che viene stipulata previo esproprio generalizzato e susseguente concessione in diritto di superficie o in proprietà.
- 2) Convenzione secondo gli articoli 7, 8 e 9, 1° comma, lettera b, della Legge n. 10/1977, per le aree private comprese quelle già edificate. Essa dovrà corrispondere a quella tipo emanata dalla Regione Piemonte con provvedimento n. 26350 del 21/05/1980.

### **2.3 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABILITA' O DI AGIBILITA'**

Il rilascio del certificato di abilità per un fabbricato è vincolato alla corrispondenza del manufatto col progetto per cui è stata richiesta la concessione edilizia e con la destinazione d'uso in essa specificata. Non sono ammessi cambi di destinazione d'uso senza il preventivo rilascio del certificato di abilità o di agibilità.

### **2.4 - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE**

Ferma restando la superficie delle aree da acquisire per la realizzazione di opere pubbliche, tali aree potranno subire, in sede di realizzazione, spostamenti di piccola entità senza imporre adozione di variante al P.R.G.C.

Così, nel caso di piani esecutivi, le aree vincolate possono subire variazioni in forma e ubicazione senza che ciò costituisca variante.

All'interno delle aree, le posizioni dei servizi previsti verranno precisate in sede di piano esecutivo.

## ***2.5 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI PUBBLICO INTERESSE***

Le opere relative ad impianti destinati al pubblico servizio (telefono, elettricità, ecc.), per le loro caratteristiche di opere di urbanizzazione riguardanti gli insediamenti, potranno prescindere da eventuali obblighi di Piani Esecutivi, delle destinazioni di zona previste dal P.R.G.C., dagli indici di cubatura, di copertura e di altezza, fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dai cigli stradali.

## **3 - VINCOLI DA OSSERVARE NELLE EDIFICAZIONI**

### **3.1 - CONDIZIONI DI INSEDIABILITA'**

L'insediabilità nelle varie zone è regolata dal rapporto tra gli insediamenti residenziali o produttivi e gli spazi pubblici destinati alle attività collettive, verde pubblico, ecc., in conformità agli standard urbanistici stabiliti al cap. 1.6 delle presenti norme.

### **3.2 - LIMITI DELL'EDIFICAZIONE**

L'edificazione avviene nel rispetto dei tre valori riguardanti rispettivamente la densità edilizia, la densità territoriale e quella fondiaria.

#### **3.2.1 - Densità edilizia**

E' il rapporto tra il volume edificato e l'area considerata a disposizione dello stesso. La densità edilizia è di due tipi, e cioè: a densità territoriale (d.t.) e densità fondiaria (d.f.).

#### **3.2.2 - Densità territoriale**

E' data dal rapporto tra il volume edificabile e l'area lorda comprensiva delle superfici destinate a servizi pubblici e a strada. Con essa si determina il volume totale realizzabile con il piano esecutivo

#### **3.2.3 - Densità fondiaria**

E' data dal rapporto tra il volume edificabile e l'area al netto delle strade e delle superfici destinate a servizi. Come volume edificabile si intende quello del solido emergente dal terreno, compresi i sottotetti se destinati ad abitazione. Sono esclusi dal computo della cubatura gli ambienti non chiusi da muri di tamponamento o da serramenti fissi o mobili su tutti i lati, anche se provvisti di copertura, come balconi, terrazzi, porticati e androni.

Onde evitare aggiunte abusive dopo il rilascio dell'abitabilità, occorre comunque allegare alla concessione un atto di vincolo che ne impedisca l'effettuazione. Anche le verande vanno computate ai fini della determinazione dei volumi e delle superfici copribili.

#### **3.2.4 - Altezza delle costruzioni**

L'altezza massima delle costruzioni consentita è quella rappresentata dalla differenza fra la quota di estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano e la quota più bassa lungo il perimetro dopo la sistemazione del terreno.

#### **3.2.5 - Altezza minima dei vani abitabili**

La minima altezza tra pavimento finito e soffitto nei vani abitabili è fissata in mt. 2,70 e in mt. 2,40 nei corridoi e nei disimpegni.

Per le costruzioni nuove ad un altitudine superiore agli 800 metri s.m., è ammessa l'altezza minima di mt. 2,55 nei vani abitabili.

Nelle ristrutturazioni del centro storico e nelle zone A e Bs che comportino la demolizione con successiva ricostruzione di solai, devono essere rispettati i minimi sopra citati. (vedi nota n. 1)

### 3.2.6 - Limite di altezza degli edifici

Il limite massimo è quello fissato per ciascuna zona nelle tabelle delle presenti norme.

### 3.2.7 - Rapporto di copertura

Il rapporto di copertura massimo è quello riportato nelle tabelle allegate. Il calcolo della superficie coperta si fa proiettando sul piano il perimetro massimo del fabbricato, escludendo balconi, pensiline e cornicioni.

Le strutture a sostegno di balconi e terrazzi vengono comunque considerate ai fini della determinazione della superficie coperta. Gli aggetti chiusi sono contabilizzati come superficie coperta qualora lo sbalzo superi i mt. 1,50.

### 3.2.8 - Utilizzazione degli indici

Quando su un'area a destinazione omogenea esistono costruzioni, il calcolo riguardante gli indici volumetrici e di copertura va effettuato tenendo conto di detti fabbricati e indipendentemente da eventuali frazionamenti dell'area suddetta.

### 3.2.9 - Trasferimento cubatura

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura fra zone omogenee con destinazioni diverse, oppure fra zone aventi la stessa destinazione ma con soluzioni di continuità tra di loro. Fanno eccezione a questa prescrizione le zone agricole E, in cui è consentito l'accorpamento di tutti gli appezzamenti di proprietà dell'azienda, purché rientranti entro un raggio di influenza tale da renderlo giustificabile ai fini dell'efficacia produttiva.

### 3.2.10- Volume Realizzabile

Per ogni zona omogenea, il P.R.G.C. fissa la cubatura massima costruibile in base agli indici caratteristici della zona.

Allorché la cubatura prevista venga raggiunta, non potranno più essere rilasciate nuove concessioni, se non nel caso di demolizione di fabbricati esistenti.

Per poter controllare i dati relativi alle cubature realizzate, l'Amministrazione comunale dovrà tenere elenchi aggiornati dei vari interventi in ogni zona.

### 3.2.11 Rapporto fra volume edificato e numero di abitanti

La valutazione del numero di abitanti insediabili teoricamente nelle zone Cc e Cn è calcolata attribuendo 120 mc. ad ogni abitante insediato, mentre viene riconfermato il numero degli insediati in atto nelle zone A, Bs e Cs. (4)

Nelle previsioni di insediamenti produttivi, il numero teorico di addetti viene dedotto dalla superficie coperta dell'insediamento, assegnando ad ogni posto di lavoro una superficie di mq. 50.

## **3.3 - DISTANZE DAI CONFINI E TRA I FABBRICATI**

### 3.3.1 - Distanze dai confini di proprietà

I minimi di distanza dai confini di proprietà vengono fissati, a seconda delle zone di intervento, nel modo seguente:

a) Zone di tipo A

In queste zone la distanza minima dai confini di proprietà e quella intercorrente tra il confine e il fabbricato esistente originale, senza cioè tenere conto di elementi aggiuntivi di epoca recente. (vedi nota n. 2)

b) Zone di tipo Bs

In queste zone, quando gli interventi riguardano ristrutturazioni che prevedono l'adeguamento delle altezze dei vani

a quanto richiesto dai decreti ministeriali, la distanza minima è quella dei fabbricati esistenti se questa è superiore a mt. 3,00 oppure di mt. 3,00 quando i fabbricati esistenti distano dal confine di una lunghezza inferiore a tale misura.

c) Zone di tipo Cc (completamento)

In queste zone, nel caso di nuovi impianti o di ampliamento di quelli esistenti, la distanza minima di ogni parte del fabbricato previsto dai confini di proprietà non deve essere inferiore a mt. 5,00. Le distanze prescritte dal suddetto articolo sono comunque subordinate al rispetto delle disposizioni dell'articolo successivo. (5).

Esiste comunque la possibilità di edificazione, anche a distanze inferiori a detto limite, in presenza di atto di vincolo stipulato fra i confinanti, nel quale venga fissato che ogni altra eventuale costruzione dovrà distare da quella erigenda non meno di mt. 10,00 in ogni sua parte.

Una copia del suddetto impegno deve essere depositata presso gli uffici comunali, per rendere possibile un controllo in qualsiasi momento.

d) Zone di tipo C

La distanza minima è di mt. 5,00.

e) Zone di tipo D

La distanza minima è di mt. 5,00

f) Zone di tipo E

La distanza minima è di mt. 5,00.

### 3.3.2 - Distanze tra i fabbricati

a) Zone di tipo A

In questa zone le distanze tra i fabbricati non possono essere inferiori a quelle attuali, trascurando gli elementi aggiuntivi di epoca recente.

Nel caso di ampliamenti dovuti alla necessità di realizzare servizi igienici, quando non sia possibile ricavarli all'interno del fabbricato, la distanza minima fra le parti di questi e gli edifici antistanti deve essere almeno di mt. 5,00.

L'impossibilità di ricavare detti servizi all'interno del fabbricato verrà accertata, attraverso la dimostrazione da parte del richiedente che lo spazio occupato da tali servizi in un qualsiasi vano esistente ne compromette l'agibilità per riduzione della superficie minima consentita dalle disposizioni vigenti.

b) Altre zone

Per le zone Cc e Cn è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate, o parti di pareti finestrate, pari all'altezza del fabbricato più alto, con un minimo di mt. 10.

Questa norma vale anche quando una sola parete sia finestrata.

Per le zone Bs e Cs la prescrizione suddetta si applica solo nel caso di prospicienza diretta fra le pareti.(6)

### 3.4 - DISTANZA DALLE VIE

Conformemente a quanto stabilito dall'art. 8 della Legge 2/4/68 n. 1444, le distanze minime dei fabbricati (anche per quelli situati nelle zone di tipo D) dalla sede viaria devono essere uguali alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- mt 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7
- mt. 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra i mt. 7 e mt. 15,00 (7)
- mt. 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a mt. 15,00

## **4 - DEFINIZIONE DELLE ZONE**

Il Piano individua nel territorio comunale varie zone che si differenziano per la loro destinazione e alle quali compete una normativa che deve essere rispettata in ogni intervento a scopo edificatorio.

### **4.1 - Zone residenziali di tipo A**

Corrispondono a quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o in particolare pregio ambientale. (8)

### **4.2 - Zone residenziali di tipo Bs**

Corrispondono a quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani di vecchia formazione, in cui l'edificazione ha raggiunto il livello di saturazione. In esse il P.R.G.C. ammette soltanto interventi di risanamento e ristrutturazione, volti al miglioramento delle condizioni abitative. (9)

### **4.3 - Zone residenziali di tipo Cs**

Corrispondono a quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani di formazione relativamente recente, con sfruttamento totale della disponibilità delle aree. (10)

### **4.4 - Zone residenziali di tipo Cc**

Corrispondono a quelle parti di territorio inedificate e inserite in un contesto urbanizzato di cui si prevede il completamento.(11)

### **4.5 - Zone residenziali di tipo Cn**

Corrispondono a quelle parti di territorio destinate a nuovi impianti edilizi. (12)

### **4.6 - Zone per attività produttive di tipo D**

Sono le parti di territorio destinate ad insediamenti produttivi di tipo industriale, artigianale e commerciale.

### **4.7 - Zone agricole di tipo E**

Sono le parti di territorio destinate ad uso agricolo, suddivise in sotto zone a seconda del loro uso.

### **4.8 - Zone per servizi di tipo SP**

Sono le parti di territorio destinate ad attrezzature e impianti di interesse collettivo.

## **5 - DESTINAZIONI D'USO PROPRIE ED AMMESSE**

### **5.1 - DESTINAZIONI D'USO PROPRIE**

Le destinazioni d'uso proprie sono quelle caratterizzanti i tipi di zona in cui è stato suddiviso il territorio comunale, come indicato nelle Tavole n. 8 e n. 9 riportanti l'azzonamento. (13)

### **5.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE**

In ogni zona prevista dal Piano sono ammesse destinazioni d'uso anche diverse da quelle specifiche della zona stessa, purché vengano osservate determinate limitazioni e modalità di intervento.

Queste ultime sono qui di seguito riportate:

#### **5.2.1 - Zone di tipo A - Bs - Cs - Cc - Cn (14)**

In queste zone destinate agli insediamenti residenziali sono ammesse destinazioni d'uso diverse, come quelle a carattere artigianale e commerciale, oppure strutture per le attività culturali, ricreative e ricettive.

Per le attività artigianali, si chiede che esse non diano origine a rumori e odori molesti e nocivi, e che non creino problemi di transito e di parcheggio tali da superare le disponibilità della zona.

Lo stesso vale per le altre disponibilità sopra elencate, fermo restando che la rete dei punti di vendita fissi, il commercio ambulante ed i pubblici esercizi dovranno essere disciplinati dal Piano Commerciale previsto dalla Legge 11/6/1971 n. 426. (vedi nota n. 3)

#### **5.2.2 - Zone di tipo D**

Le zone di tipo D sono destinate agli insediamenti industriali ed artigianali, in osservanza delle presenti norme di attuazione. E' comunque consentita, in queste zone, la costruzione di un alloggio per il responsabile dell'azienda o per il personale di custodia.

Tale alloggio non potrà avere una superficie superiore a 130 mq., e non potrà essere ceduto in affitto o in proprietà a terze persone non comprese fra gli addetti dell'insediamento.

#### **5.2.3 - Zone agricole E**

Per queste zone vale quanto previsto nell'art. 7.9 delle presenti norme.

## 6 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

La Legge regionale n. 56/77, all'art. 13 secondo comma, così definisce gli interventi ammissibili nelle varie zone contemplate dalle presenti norme:

### 6.1 - 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 o all'organismo edilizio (L.R. 56/77, art. 13, 2° comma)

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 ecc.) senza alterarne i caratteri originari (cioè quelli propri dell'edificio all'epoca della costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati), né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture dell'organismo edilizio, ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni 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 necessaria la verifica di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio dell'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.

#### 6.1.1 - Elenco delle opere ammesse

Nelle presenti norme si precisa che le opere di manutenzione ordinaria saranno limitate ai seguenti tipi di intervento:

- a) Finiture esterne (intonaci, rivestimenti tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).  
Sono ammesse le seguenti opere: riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali e comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
- b) Elementi strutturali (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).  
Sono ammesse le seguenti opere: riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- c) Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).  
Sono ammesse le seguenti opere: riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge) vengano mantenuti i caratteri originari.
- d) Impianti ed apparecchi igienico sanitari:  
Sono ammesse le seguenti opere: riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchiature igienico sanitarie.
- e) 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)  
Sono ammesse le seguenti opere: riparazione, sostituzione e 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 di volumi tecnici.  
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale o agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali, o aumento delle superfici utili.

## 6.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico- sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. (L.R. n. 56/77, art. 13, 3° comma)

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, nè 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 alterazioni di 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 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 essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale, 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 igenicità 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 i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali, sia la nuova formazione delle finiture esterne.

### 6.2.1 - Elenco delle opere ammesse

Nelle presenti norme si precisa che le opere di manutenzione straordinaria saranno limitate ai seguenti tipi di intervento:

- a) Finiture esterne  
(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).  
Sono ammesse le seguenti opere: rifacimento e nuova formazione di intonachi e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale dal manto di copertura.
- b) Elementi strutturali  
(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).  
Sono ammesse le seguenti opere: consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.
- c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni  
Sono ammesse le seguenti opere: 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.
- d) Tramezzi e aperture interne  
Sono ammesse le seguenti opere: realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.  
Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione di servizi igienico - sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.  
Per quanto concerne 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 g), e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto delle norme sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igenicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
- e) Finiture interne  
(tinteggiatura, intonachi e rivestimenti, controsoffitti pavimenti, infissi elementi architettonici e decorativi).  
Sono ammesse le seguenti opere: riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.
- f) Impianti ed apparecchi igienico -sanitari

Sono ammesse le seguenti opere: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico -sanitari.

- g) 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).

Sono ammesse le seguenti opere: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni all'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto riguarda 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 delle norme sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportano aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento 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.

### **6.3 - 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, nè consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

(L.R. n. 56/77, art. 13).

Gli interventi di restauro e 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, comma 4/A della L.R. n. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma tutti gli edifici per i quali si vuole prevedere la possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

E' necessario disporre quindi di strumenti normativi il più possibile articolati, adeguati gli uni al rigoroso restauro statico ed architettonico di edifici di pregio, gli altri al recupero funzionale di organismi edilizi aventi o meno interesse storico -artistico ed ambientale.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

- a) 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'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico -artistico, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

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

Il restauro conservativo è volto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari 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, relativo alla tutela dei beni culturali ed ambientali).

Possono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. come beni culturali e ambientali da salvaguardare per il valore storico - artistico, ambientale o documentario. (15)

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

#### **6.3.1-Elenco delle opere ammesse per il risanamento conservativo**

Nelle presenti norme si precisa che le opere di risanamento conservativo saranno limitate ai seguenti tipi di intervento:

- a) Finiture esterne  
(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).  
Sono ammesse le seguenti opere: 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. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- b) Elementi strutturali  
(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).  
Sono ammesse le seguenti opere: ripristino 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, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.  
Devono essere impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.  
E' 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, né alterazioni nelle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- c) Murature perimetriche, tamponamenti e aperture esterne  
Sono ammesse le seguenti opere: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà.  
Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
- d) Tramezzi e aperture interne  
Sono ammesse le seguenti opere: 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 mutare esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse anche le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari, purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.
- e) Finiture interne  
(tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).  
Sono ammesse le seguenti opere: ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego dei materiali e delle tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- f) Impianti e apparecchi igienico sanitari  
Sono ammesse le seguenti opere: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d). (16)
- g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici  
(impianti elettrici, di riscaldamento e con condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).  
Sono ammesse le seguenti opere: 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.  
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto delle norme sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità 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.

### 6.3.2 - Elenco delle opere ammesse per il restauro conservativo

- a) Finiture esterne  
(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).  
Sono ammesse le seguenti opere: 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 è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
- b) Elementi strutturali

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

Sono ammesse le seguenti opere: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è 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, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione 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.).

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni

Sono ammesse le seguenti opere: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei tamponamenti esterni, qualora siano degradate e crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

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

d) Tramezzi e aperture interne

Sono ammesse le seguenti opere: 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 costruzione 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 del rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

e) Finiture interne

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

Sono ammesse le seguenti opere: 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 esse affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Sono ammesse le seguenti opere: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti b) e d).

g) 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).

Sono ammesse le seguenti opere: installazione degli 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.

## 6.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

(L.R. n. 56/77, art. 13)

Per consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità degli interventi, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

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

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

Le ristrutturazioni del tipo B suddetto sono ammesse nelle zone A1 - A2 - A3 - A4 - A5 - A6 - Bs e Cs, purché le variazioni di superficie utile ed il recupero dei volumi siano conformi alle prescrizioni contenute negli articoli 7.1, 7.2, 7.3, 7.4.

## 6.4.1 - Elenco delle opere ammesse nella ristrutturazione edilizia di tipo A

Nelle presenti norme si precisa che le opere di ristrutturazione edilizia di tipo A saranno limitate ai seguenti tipi di intervento:

- a) Finiture esterne  
(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).  
Sono ammesse le seguenti opere: rifacimento o nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- b) Elementi strutturali  
(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).  
Sono ammesse le seguenti opere: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.  
Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, né la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture.  
E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni, comunque non superiori al 30% della superficie del locale.  
Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
- c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne  
Sono ammesse le seguenti opere: conservazione e valorizzazione dei prospetti, rifacimento di tamponamenti esterni e modificazione delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
- d) Tramezzi e aperture interne  
Sono ammesse le seguenti opere: modificazioni, per mutate esigenze funzionali o d'uso, dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- e) Finiture interne  
(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).  
Sono ammesse le seguenti opere: rifacimento o nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- f) Impianti ed apparecchi igienico - sanitari  
Sono ammesse le seguenti opere: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico - sanitari.
- g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici  
(impianti elettrici, di riscaldamento, condizionamento, dal gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).  
Sono ammesse le seguenti opere: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno, non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio.  
Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto delle norme sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità 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.

## 6.4.2-Elenco delle opere ammesse nella ristrutturazione edilizia di tipo B

Nelle presenti norme si precisa che le opere di ristrutturazione edilizia di tipo B saranno limitate ai seguenti tipi di intervento:

- a) Finiture esterne  
(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).  
Sono ammesse le seguenti opere: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- b) Elementi strutturali  
(fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).  
Sono ammesse le seguenti opere: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purché ne sia mantenuto il posizionamento.  
Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi

elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali, come scale e rampe, all'esterno dei fabbricati.

c) Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Sono ammesse le seguenti opere: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

d) Tramezzi e aperture interne

Sono ammesse le seguenti opere: modificazioni dell'assetto planimetrico per esigenze distributive o d'uso mutate rispetto all'origine nonché aggregazione o suddivisione di unità immobiliari.

e) Finiture interne

(tinteggiature, intonachi e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Sono ammesse le seguenti opere: rifacimento o nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

f) Impianti ed apparecchiature igienico -sanitari

Sono ammesse le seguenti opere: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico -sanitari.

g) Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

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

Sono ammesse le seguenti opere: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

## **6.5 - NUOVA EDIFICAZIONE**

Sono considerati interventi di nuova edificazione sia quelli consistenti nella nuova costruzione di edifici o manufatti, sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o parti di essi, crollati o demoliti.

## **6.6 - NORME PROCEDUALI**

### **6.6.1 - Manutenzione ordinaria**

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

### **6.6.2 - Manutenzione straordinaria**

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria, è necessario il rilascio dell'autorizzazione gratuita da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione, in 90 giorni, del silenzio-assenso sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti dalle Leggi n. 1089/1939 e n. 1497/1939.

### **6.6.3 - Restauro e risanamento conservativo**

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale senza mutamento di destinazione in atto sono soggetti al rilascio della sola autorizzazione. Sarà sufficiente la formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza dopo 90 giorni, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore, o non sia relativo a immobili soggetti ai vincoli previsti dalla Legge n. 1089/1939 e n. 1497/1939.

### **6.6.4 - Ristrutturazione edilizia**

Secondo la legge vigente, per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione;

sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-assenso nei casi e nei modi previsti dalla legge vigente.

### 6.6.5 - Demolizione

Gli interventi di sola demolizione, non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle Leggi 1089/1939 e 1497/1939.

Quando gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un'unica concessione.

Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio-assenso qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

### 6.6.6 - Nuova edificazione

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

Fanno eccezione gli interventi per opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, per i quali, quando non siano relativi ad immobili vincolati ai sensi delle Leggi 1089/1939 e 1497/1939, è sufficiente il rilascio dell'autorizzazione, ovvero la formazione del silenzio-assenso secondo le norme della Legge vigente.

### 6.6.7 - Mutamento di destinazione d'uso

Il mutamento di destinazione d'uso di immobili (aree, edifici, o parti di essi), a norma della L.R. n. 56/77, art. 48, è subordinato al rilascio di concessione. Se la modificazione di destinazione d'uso si attua con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di concessione deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

## **7 – NORME TECNICHE DI CARATTERE SPECIALE - PRESCRIZIONI OPERATIVE**

Nel territorio comunale l'edificazione è regolata da norme particolari per ogni zona di intervento, di cui al Titolo IV delle presenti Norme.

### **7.1 - Zone residenziali A1 - A2 - A3**

Sono quelle appartenenti al tessuto urbano di vecchia formazione, con successive integrazioni. Il P.R.G.C. si propone il recupero urbanistico ed edilizio di questa zona, attraverso interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro conservativo, di ristrutturazione e di cambio di destinazione, con eventuali ampliamenti, secondo quanto previsto nell'apposita Tavola in cui sono indicati, per ogni singola unità abitativa, gli interventi consentiti, con tipo e modalità di esecuzione.

Gli ampliamenti ammessi, non superiori al 20% della superficie utile (25 mq. sono sempre consentiti), dovranno riguardare l'intera volumetria del fabbricato per tutta la sua altezza; sono vietati gli ampliamenti riferiti ad un solo piano e i locali igienici sui ballatoi. Detti ampliamenti riguardano soltanto gli edifici che necessitano di miglioramenti sotto il profilo igienico -funzionale, e cioè quando esista carenza di servizi igienici e di vani utili rispetto al numero degli utenti, e le dimensioni dei vani risultano inferiori ai valori minimi che la legge richiede perché possano essere considerati abitabili.

L'ampliamento è ammesso solo nel caso in cui non esista disponibilità di altri locali a carattere accessorio nel corpo di fabbrica adiacente, o con destinazioni non più compatibili con le caratteristiche dei fabbricati, poiché in tal caso sarebbero essi a dover essere sfruttati per ottenere il miglioramento.

L'ampliamento del fabbricato, quando superi i 25 mq., sarà consentito se non comporterà un aumento della superficie coperta che sia in totale superiore al 50% della superficie del lotto su cui insiste il fabbricato, e se la distanza minima dalle pareti dei fabbricati esistenti sarà in ogni punto non inferiore a mt 5,00. Nel caso di ampliamenti inferiori ai 25 mq. valgono le distanze previste dal Codice Civile. Detti ampliamenti sono autorizzabili una volta soltanto per tutta la durata del P.R.G.C.

Non sono ammesse sopraelevazioni, nè variazioni di altezza del fabbricato, se non nei casi di adeguamento delle altezze nette dei locali ai valori minimi previsti dalla legislazione vigente per le nuove costruzioni, e in quelle di trasformazione e utilizzo dei locali sottotetto.

Sono consentiti interventi per la ricostruzione di edifici crollati o allo stato di rudere, dei quali siano individuabili alcune caratteristiche volumetriche e strutturali significative. (vedi nota n. 4)

Gli edifici rustici di pertinenza del fabbricato principale, qualora non costituiscano aggiunta deturpante, possono essere ristrutturati per l'inserimento di funzioni accessorie alla residenza (autorimesse, serre, depositi, volumi tecnici) o ad altre destinazioni ammesse nella zona. La ristrutturazione dovrà rispettare il carattere originario del manufatto, nel caso in cui esse sia pregevole sotto il profilo storico - ambientale. Non è assolutamente ammessa la sostituzione di detti fabbricati con box in lamiera. (vedi nota n. 5)

Le opere esterne, anche di sola manutenzione, quali rivestimenti, intonaci, tinteggiature, infissi, scale, balconi, necessitano di preventiva autorizzazione comunale; in particolare, al fine di uniformare le caratteristiche esterne degli edifici senza alterare quelle originarie della zona, non è consentito l'impiego di rivestimenti ceramici, di gradini esterni in marmo, di intonaci plastici e di doppie finestre metalliche. (vedi nota n. 6)

Le ringhiere delle scale esterne e dei balconi dovranno essere del tipo a bacchette verticali, salvi i casi di ricostruzione in cui si prevede il reimpiego di quelle esistenti, qualora risultino in soddisfacente stato di conservazione. Non possono essere variate le quote e le dimensioni delle aperture verso strada, se non in armonia con la configurazione architettonica dei prospetti.

Non sono consentite recinzioni fra le proprietà all'interno dei cortili, e neppure è ammessa l'installazione di box in lamiera.

Non è ammessa altresì l'ulteriore installazione di tettoie, anche a carattere precario, all'interno dei cortili.

Per le autorimesse all'interno dei lotti fabbricati, salvo il caso in cui siano interrato, la loro superficie coperta, in aggiunta a quella dei fabbricati che insistono su detti cortili, non potrà superare la metà della superficie del lotto.

Esse dovranno inoltre avere caratteristiche tali da non contrastare, a giudizio dell'Amministrazione comunale, con l'ambiente circostante.

Gli esercizi commerciali esistenti sono suscettibili di aumento della superficie di vendita, per il raggiungimento dei valori minimi richiesti dal Piano di Sviluppo commerciale, in conformità alla Legge 426, e per l'adeguamento delle altezze ai minimi di legge. E' pure ammesso, per le unità commerciali e artigianali, un ampliamento di superficie da destinare a servizi igienici o impianti tecnici, non superiore al 5% di quella esistente, con minimo di mq. 6,00.

Tali ampliamenti possono essere realizzati anche all'esterno del manufatto, quando la sottrazione di superficie utile all'interno di esso sia tale da pregiudicare l'attività dell'esercizio commerciale per l'impossibilità di raggiungere i minimi di superficie richiesti dal piano commerciale.

Nel caso di cambio di destinazione per insediamenti commerciali o direzionali, la dotazione minima di superficie da destinare a parcheggi, a verde e ad attrezzature varie deve corrispondere all'80% della superficie lorda di pavimento; il 50% di tale superficie deve essere destinato a parcheggio pubblico.

All'atto della richiesta di concessione per gli ampliamenti e per il mutamento della destinazione d'uso dei fabbricati a scopo residenziale, i richiedenti devono individuare gli spazi necessari al ricovero degli autoveicoli al piano terra del fabbricato o comunque **sul lotto di pertinenza o nel cortile su cui si affaccia l'edificio principale**; infatti, dopo l'intervento, non saranno rilasciate ulteriori autorizzazioni per la costruzione di locali accessori di questo tipo al di fuori del fabbricato.

La zona sottotetto può essere destinata ad abitazione, anche con variazione della linea di colmo e di imposta del tetto, per consentire la traslazione del piano di falda parallelamente a se stesso di una misura non superiore a 50 cm.

L'aerazione e l'illuminazione devono essere assicurate mediante abbaini e lucernari di superficie non inferiore a 1/10 di quella dei vani di loro pertinenza. L'altezza media dei vani sottotetto non può comunque essere inferiore a quella prevista dalla legge, e che è di mt. 2,70 e mt. 2,40 per i servizi igienici.

Non si potrà sfruttare il locale sottotetto ad uso di abitazione quando si sia già provveduto ad alzare il fabbricato per adeguarlo alle altezze di legge.

In ogni intervento edilizio è obbligatorio mantenere i caratteri tipologici ambientali esistenti ed in particolare:

- uniformare materiali e colori delle facciate al contesto ambientale originario;
- mantenere le coperture esistenti;
- utilizzare serramenti aventi materiali, tipologia e colori compatibili con l'esistente.

In particolare per gli edifici in cui le norme consentono la ricostruzione si osservano le seguenti prescrizioni:

- il nuovo fabbricato dovrà rispettare cubature, altezze confrontanze e distanze dai confini del fabbricato preesistente;
- la ricostruzione dovrà avvenire nel rigoroso adeguamento della nuova struttura agli elementi costruttivi, schemi e tecniche tradizionali;
- i materiali esterni e gli elementi tradizionali strutturali e decorativi quali coperture, balconi, cornicioni, ringhiere, infissi ecc. debbono essere ripristinati, o realizzati in conformità con quelli caratteristici della zona;
- le tinteggiature debbono essere intonate alle caratteristiche di insieme delle preesistenze ambientali;

## - 7.2 - Zone residenziali A4 - A5 - A6

Queste zone appartengono ai nuclei frazionali della zona montana, a diverse quote, aventi un particolare valore ambientale. In esse il Piano Regolatore prevede insediamenti di tipo residenziale, agricolo e commerciale, e si propone i seguenti scopi:

- 1) Salvaguardia del patrimonio agricolo - forestale e della morfologia del suolo.
- 2) Conservazione e recupero dei fabbricati esistenti. Resta naturalmente salva, per l'Amministrazione comunale, la possibilità di ricorrere all'adozione di strumenti urbanistici esecutivi come i Piani di Recupero (P.R.); nei casi in cui l'intensificarsi delle richieste di insediamento renda necessarie iniziative di carattere generale, le strutture edilizie potranno essere soggette a concessione singola nei seguenti casi:
  - a) lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria, di risanamento e restauro conservativo, nel rispetto delle strutture originarie e con l'eliminazione di sovrastrutture e aggiunte deturpanti;
  - b) cambio di destinazione, da agricola a residenziale, artigianale e commerciale degli immobili o di parte di essi, purché non venga modificato il profilo plani - altimetrico degli stessi, salvo il caso di adeguamento delle altezze ai minimi richiesti per legge, o per la necessità di reperire spazi destinati ai servizi igienici o al miglioramento funzionale delle costruzioni; in questi casi sono ammessi ampliamenti che non eccedano il 20% della superficie utile esistente (25 mq. sono sempre consentiti). I suddetti ampliamenti, quando superino i 25 mq., devono comunque rispettare il rapporto di 1:2 tra la superficie totale coperta e la superficie netta del lotto interessato, (vedi nota n. 7), e la distanza minima di mt. 5,00 delle parti ampliate degli edifici antistanti, come previsto nelle presenti Norme. (vedi nota n. 8)

Il recupero dei locali addossati ai fabbricati principali, o isolati, di piccole dimensioni, o che non si prestano per motivi igienici o estetici alla trasformazione in civile abitazione, potrà essere ammesso solo nei casi di destinazione a servizi igienici o a servizi della residenza, quali autorimesse, depositi, magazzini e impianti tecnici.

E' pure ammessa la ricostruzione di fabbricati in rovina, qualora esistano riferimenti utili riguardanti la forma e le dimensioni originarie, che devono essere riprodotte il più fedelmente possibile, e con l'uso di materiali tradizionali, in armonia con le costruzioni adiacenti.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria o di ristrutturazione, o di trasformazione del sotto tetto, che interessino i prospetti esterni delle costruzioni, valgono le stesse norme previste per le zone A1-A2-A3.

## **7.3 - Zone residenziali di tipo Bs, a prevalente destinazione residenziale, con capacità insediativa non superiore ai valori attuali.**

Sono le zone insediative di vecchia formazione, a carattere misto residenziale - rurale, in cui l'edificazione ha raggiunto il livello di saturazione, pur mantenendo valori relativamente bassi di densità territoriale e di rapporto di copertura, rispetto ai limiti previsti nel D.M. n. 1444/68.

La normativa del Piano Regolatore ammette interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione, con modifiche di destinazione d'uso, a scopo residenziale e non residenziale.

Oltre al cambio di destinazione suddetto, è ammesso pure l'aumento volumetrico, nel caso di adeguamento delle altezze ai minimi richiesti dalla legislazione vigente, e l'ampliamento che consenta spazi per la costruzione di servizi igienici, di impianti tecnici o per il miglioramento funzionale delle abitazioni; tali ampliamenti non possono essere superiori al 20% della superficie netta dell'alloggio (unità abitativa) (17). Per le attività commerciali e artigianali esistenti è pure consentito l'ampliamento del 20% della superficie utile, purché venga rispettato il rapporto complessivo di copertura del 50%, ed osservate le distanze tra i fabbricati prescritte dal D.M. 2.4.1968 n° 1444; (18) è comunque sempre ammesso un minimo di mq. 25 di ampliamento.

E' ammessa pure la destinazione del sottotetto ad abitazione, quando l'intervento sia richiesto per la necessità di migliorare lo standard abitativo, quindi ad esclusivo servizio dell'abitazione esistente e con il conseguente abbassamento dell'indice di affollamento.

Le zone sottotetto possono essere destinate ad abitazione, anche con variazione della linea di colmo e di imposta del tetto, per consentire la traslazione del piano di falda, parallelamente a se stesso, di una misura non superiore a cm. 50.

L'illuminazione e l'areazione del sottotetto devono essere garantite come per le zone A, e l'altezza media dei vani non può essere inferiore a mt. 2,70.

La concessione singola viene rilasciata anche per costruzione di bassi fabbricati, nel rispetto delle seguenti

norme:

- a) **Tetto a una o più falde inclinate con altezza massima all'estradosso mt. 3,00;**
- b) distanze dai confini, nel rispetto del Codice Civile (o in aderenza). **E' comunque ammessa la costruzione a confine previo accordo con la proprietà confinante redatto nelle forme di legge;**
- c) distanza dai fabbricati esistenti: minima mt 5,00 **o in aderenza;**
- d) distanze dai cigli stradali: quelle indicate nelle fasce di rispetto dal presente strumento urbanistico
- e) rapporto di copertura complessivo, computando anche la superficie coperta dai fabbricati esistenti: 50%;
- f) superficie coperta dal solo basso fabbricato, pari al massimo al 25% (20) della superficie destinata a residenza,  
riferita ad ogni unità abitativa cui è pertinente, con un valore comunque ammesso di mq. 25;
- g) il manufatto deve essere costruito in muratura, o calcestruzzo prefabbricato, escludendo i box in lamiera o simili.

**a) Manto di copertura avente caratteristiche simili a quella del fabbricato principale (coppi, tegole o lamiera grecata color testa di moro)**

In queste zone, limitatamente ai fabbricati per la ricezione (alberghi, locande, pensioni), è ammesso l'ampliamento dei fabbricati esistenti, pari al 50% della superficie destinata a questo servizio, sempre che la superficie totale coperta non superi il 50% di quella del lotto, e purché detti fabbricati di tipo ricettivo abbiano a disposizione un'area di parcheggio pubblico pari a un posto auto per ogni posto letto.(21)

N.B. I box attualmente esistenti o da costruire rientrano nel conteggio del parcheggio o dei posti macchina.

Nelle aree delle zone Bs ove è ammessa la composizione di più destinazioni d'uso, alla formazione degli spazi pubblici concorrerà ciascuna di esse secondo i rapporti stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

#### **7.4 - Zone residenziali di tipo Cs**

Sono zone insediative di formazione relativamente recente, a carattere esclusivamente residenziale, con sfruttamento totale della disponibilità delle aree.

Esse sono costituite da nuclei residenziali organizzati secondo uno schema definitivo, tali da essere considerati saturi sotto l'aspetto abitativo, con possibilità di eventuali interventi per l'edificazione di manufatti a carattere accessorio, nel pieno rispetto delle norme previste nella tabella di zona.

Per i bassi fabbricati, valgono le norme prescritte per le zone Bs.

Non si prevedono possibilità di ampliamento e di sopraelevazione, se non nel caso di miglioramento igienico-funzionale, ed in misura non superiore al 20% (25 mq. sono sempre ammessi) della superficie utile esistente, con l'osservanza dei massimi rapporti di copertura e dei distacchi ammessi.

La normativa del Piano Regolatore relativa a questi interventi è uguale a quella prescritta per le zone di tipo Bs al Capitolo 7.3 delle presenti Norme, cui si fa riferimento.

Anche per i fabbricati a carattere ricettivo valgono le stesse norme previste per le zone Bs.

I locali sottotetto potranno essere utilizzati a scopo abitativo utilizzando il volume tecnico esistente e, se necessario, adeguando la media delle altezze ai valori minimi previsti dalla legge vigente. (vedi nota n. 9)

#### **7.5 - Zone insediative di completamento del tipo Cc**

Queste zone comprendono lotti di terreno ineditato inseriti in un contesto urbanizzato, di cui il Piano prevede il riordino infrastrutturale ed il completamento edilizio.

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle relative alla residenza, al commercio, all'artigianato ed alle attività culturali, ricreative e ricettive.

Per le attività artigianali si richiede che esse non diano origine a rumori ed odori molesti e nocivi, e che non creino problemi di transito e di parcheggio tali da superare la disponibilità della zona.

Ogni intervento a scopo edificatorio avviene tramite rilascio di concessione singola, secondo la normativa riportata nelle tabelle allegate; l'indice di cubatura territoriale ammesso è pari a 0,95 mc/mq. (22)

Gli eventuali impianti artigianali o commerciali possono coprire fino al 50% della superficie netta del lotto, prevedendo un'area a parcheggio privato per ogni 20 mq. di superficie di piano destinata alla vendita e all'attività artigianale, con un minimo di due posti macchina e un'area per garantire la dotazione minima di attrezzature funzionali agli insediamenti conformemente ai punti 2) e 3) dell'art. 21, L.R. 56/77 e s.m.i.

L'accesso all'impianto dovrà essere assicurato con strada avente ampiezza di almeno mt. 5 e l'entrata dovrà essere arretrata dal ciglio stradale in misura adeguata per consentire la manovra dei veicoli. Sono esclusi dal computo della cubatura costruibile solo i fabbricati rispondenti ai requisiti riportati nel precedente art. 7.3 riguardante le zone Bs. (23)

## **7.6 - Zone residenziali di tipo Cn, con edificazione di nuovo impianto**

Comprendono aree per l'edificazione a scopo residenziale, totalmente prive di urbanizzazione, in cui il Piano ammette nuovi impianti insediativi.

Le destinazioni ammesse sono quelle a carattere residenziale e commerciale, incluse le attività artigianali che, essendo assimilabili alla categoria dei punti di vendita commerciali, possono essere inserite nel contesto delle unità abitative.

In queste zone è richiesta la redazione preliminare dello strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.), che potrà essere di libera iniziativa. (vedi nota n.10)

L'attuazione dei P.E.C. è disciplinata dagli artt. 43 - 44 e 45 della L.R. 56/77 e s.m.i. per quanto attiene alle procedure di formazione ed ai contenuti convenzionali e dall'art. 39 per quanto riguarda gli elaborati.

L'Amministrazione comunale, su richiesta preventiva degli interessati alla lottizzazione, e allo scopo di garantire un corretto risultato urbanistico, può predisporre, al momento dell'adozione del P.P.A., la localizzazione delle aree per i servizi, all'interno della zona Cn interessata dal P.E.C., e quella delle eventuali aree alberate. L'indice di cubatura territoriale, distinto per zone, è il seguente:

Zone Cn1-Cn2-Cn3                    1,00 mc/mq (24)

Nelle aree ove è ammessa la composizione di più destinazioni d'uso, alla formazione degli spazi pubblici concorrerà ciascuna di esse secondo i rapporti stabiliti dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Sono esclusi dal computo della cubatura costruibile solo i bassi fabbricati rispondenti ai requisiti riportati nel precedente articolo 7.3 delle presenti Norme, riguardante le zone Bs.

## **7.7 - Zone di tipo D1**

Gli impianti industriali esistenti a sud e a nord della strada Statale n. 25, in prossimità del Comune di S. Ambrogio, vengono tutti confermati nella loro attuale ubicazione.

Sono soggetti a concessione singola soltanto gli interventi di manutenzione straordinaria, o quelli relativi ad opere di ampliamento che non superino il 10% della superficie esistente.

L'ampliamento potrà comunque essere concesso solo se la dotazione delle infrastrutture previste o già esistenti risulterà soddisfacente e conforme alle disposizioni del n. 2, art. 21, L.R- 56/77. (25)

Nel caso di nuovi impianti, o di ampliamenti che superino il sopradetto 10%, la concessione verrà rilasciata solo in seguito ad approvazione di un Piano Esecutivo Convenzionato (P. E. C.) che contempli l'organizzazione e l'attrezzatura delle aree a servizio degli impianti, secondo quanto previsto nell'art. 1.6.2 delle presenti Norme.

E' prevista la possibilità di ricavare l'alloggio per il custode **O** per il proprietario.

**Tale alloggio è ammesso nel limite di mq. 130 come previsto dal punto 5.2.2. della N.T.A. di S.I.p., oltre al 20% per S.n.r., esclusi i balconi il cui aggetto non potrà superare i mt. 1,50 dal filo di fabbricazione.**

I fabbricati di civile abitazione esistenti nella zona potranno essere oggetto di cambio di destinazione e di risanamento igienico, mediante rilascio di concessione singola.

Per cambio di destinazione, si intende sia la trasformazione a sede di attività artigiane o commerciali, sia lo sfruttamento a scopo abitativo dei locali destinati ad altro uso al momento dell'intervento. L'ampliamento del 20% della superficie per piano (25 mq. sono sempre concessi) è ammesso solo nel caso che la superficie coperta totale non superi il valore di 1/3 di quella del lotto.

I locali del sottotetto potranno essere utilizzati a scopo abitativo, secondo le norme della zona Cs per i fabbricati ad uso di abitazione.

E' prevista la realizzazione di bassi fabbricati secondo le norme della zona Bs, quali accessori di fabbricati esistenti.

Il Piano esecutivo prevede inoltre la viabilità di transito e di penetrazione interna, e le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allontanamento di rifiuti solidi, liquidi o aeriformi, nonché le fasce di protezione anti - inquinamento.

**Per esigenze dettate dalle varie lavorazioni, nonché per il risparmio energetico, in deroga al rapporto di superficie massimo copribile della zona urbanistica, viene consentita l'installazione di strutture mobili (copri-scopri) secondo i seguenti limiti:**

**- mq 60 sempre consentiti;**

*- per impianti produttivi la cui superficie coperta risulta superiore a 3000 mq di slp – superficie lorda di pavimento, fino ad un massimo di mq 120;*  
*- tali strutture dovranno, sia verso il confine di proprietà, sia verso altri fabbricati non appartenenti alla stessa proprietà, sia in altezza, rispettare le distanze imposte dalla tabella sinottica n°43 del vigente P.R.G.C.*  
*Per quanto riguarda la distanza dal confine la medesima è derogabile in applicazione dell'art. 3.3.1 comma 4° delle N.T.A.*

#### **Soppalchi**

*All'interno dei fabbricati industriali è ammessa la costruzione di soppalchi aventi altezze e caratteristiche rispondenti alle norme previste nel DPR 303/56 e s.m.i .La superficie non potrà superare 1/3 della superficie del locale interessato.*

*Le aziende presenti in quest'area possono destinare una superficie pari al 40 % della superficie lorda di pavimento (con un massimo di 150 mq) per la commercializzazione dei beni prodotti direttamente o affini all'attività esercitata.*

*Per tale destinazione dovrà essere garantito il rispetto delle quantità minime di aree a servizi nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento, come stabilito dall'art. 21 della LUR 56/77 e mod. Tale superficie a servizi dovrà essere destinata a parcheggio pubblico o di uso pubblico.*

## *7.8 - Zone di tipo D2, D3 e D4 (26)*

Sono le zone per insediamenti a carattere artigianale o commerciale. Il P.R.G.C. individua due zone, in prossimità della Strada Statale n. 25, destinate ad ospitare impianti a carattere artigianale e commerciale.

Nelle tabelle allegate alle presenti Norme sono indicati gli indici di edificabilità in queste zone, per quel che riguarda gli impianti artigianali veri e propri.

In considerazione dell'avanzata compromissione delle aree individuate dal P.R.G.C. per questa destinazione, che non permette interventi di grande portata, le presenti Norme prevedono il rilascio di concessione semplice, sempre in seguito a verifica, sia della dotazione di aree verdi ed a parcheggio, secondo gli standard previsti dall'art. 1.6.3 delle presenti Norme.

I fabbricati di civile abitazione esistenti nella zona potranno essere oggetto di cambio di destinazione o di risanamento igienico, mediante rilascio di concessione singola.

Per cambio di destinazione, si intende sia la trasformazione a sede di attività artigiane o commerciali, sia lo sfruttamento a scopo abitativo dei locali destinati ad altro uso al momento dell'intervento.

I locali di sottotetto, nei fabbricati residenziali esistenti, potranno essere utilizzati a scopo abitativo secondo le norme della zona Cs. E' prevista la realizzazione di bassi fabbricati secondo le norme della zona Bs, quali accessori dei fabbricati esistenti.

L'ampliamento del 20% della superficie per piano (25 mq. sono sempre concessi) è ammesso solo nel caso in cui la superficie coperta totale non superi il valore di 1/3 di quella del lotto.

Sono inoltre ammessi ampliamenti fino al 20% della superficie già destinata alle attività artigianali o commerciali, o per la realizzazione di locali da adibire ad esposizione.

***Per esigenze dettate dalle varie lavorazioni o attività commerciali, nonché per il risparmio energetico, in deroga al rapporto di superficie massimo copribile della zona urbanistica, viene consentita l'installazione di strutture mobili (copri-scopri) secondo i limiti previsti per la zona D1.***

### ***Soppalchi***

***Le superfici a soppalco sono ammesse con i limiti e le prescrizioni della zona D 1.***

***Le stesse superfici non potranno essere destinate alla vendita o all'esposizione.***

## 7.9 - Zone agricole di tipo E

In queste zone sono ammesse solamente residenze a carattere rurale, non tutte le infrastrutture connesse.

La concessione viene rilasciata soltanto a seguito di un atto d'impiego del richiedente, che assicuri il mantenimento del carattere agricolo della costruzione.

Gli indici di densità da rispettare per le residenze rurali sono i seguenti:

E1 - E2 - E3 - E4 - E5 - E6 = 0,03 mc/mq

E7 = 0,01 mc/mq

Il volume edificabile è computato sulle aree classificate al Catasto come aree a coltura, anche non adiacenti, ma entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione delle proprietà colturali, poste nel Comune e anche nei Comuni limitrofi, al netto dei terreni incolti e abbandonati e al lordo degli edifici esistenti. (27)

Le costruzioni a carattere prevalentemente agricolo già presenti in queste aree possono essere oggetto di manutenzione e ristrutturazione, con adeguati ampliamenti per il miglioramento delle attrezzature igienico-sanitarie, e per la costruzione di scale di accesso e di locali per l'impianto termico.

Gli edifici esistenti nelle zone agricole, ed aventi caratteristiche esclusivamente residenziali, possono essere oggetto degli interventi di cui sopra; possono inoltre essere consentiti cambi di destinazione per le costruzioni che hanno perso nel tempo il loro carattere rurale, a vantaggio di quello residenziale o artigianale.

Nelle zone agricole E2, E3, E5, E6 adiacenti all'abitato, non è consentita la costruzione di stalle e delle relative attrezzature agricole di servizio.

In queste zone non verranno inoltre concesse autorizzazioni per eventuali ampliamenti di attrezzature esistenti aventi la suddetta destinazione. (28) Non si prevedono possibilità di ampliamento per i fabbricati ad uso di abitazione o di attività artigianale - commerciale esistenti, se non nel caso di miglioramento igienico - funzionale, ed in misura non superiore al 20% (25 mq. sono sempre ammessi) della superficie utile esistente, e con l'osservanza dei massimi rapporti di copertura e dei distacchi ammessi.

I locali di sottotetto esistenti potranno essere utilizzati a scopo abitativo secondo le norme della zona Cs. (vedi nota n. 11)

E' inoltre ammesso, per le residenze sia civili che rurali, l'adeguamento delle altezze utili ai minimi previsti dalla legislazione vigente, anche in assenza di cubatura disponibile.

## 7.10 - Norme di carattere generale

In tutte le zone, per motivi di isolamento termico indirizzato al risparmio energetico, è ammessa la chiusura, con serramenti in legno o in metallo, di terrazzi, balconi e scale, purché la loro superficie non superi i mq. 8, e non ne venga cambiata la destinazione d'uso.

Nelle zone "A", i materiali e le tipologie costruttive saranno valutati a giudizio insindacabile dell'Amministrazione comunale.

Le recinzioni prospicienti gli spazi pubblici o di uso pubblico, salvo in caso in cui esse siano completamente a giorno (paletti con rete metallica o siepi) dovranno essere formate da muretti di altezza massima cm. 80, con sovrastante grigliato di metallo o di materiale vario, per un'altezza complessiva non superiore a mt. 2,20; nelle sole zone "A" la recinzione potrà essere costituita da un muro in pietrame, o intonaco, che rispetti le caratteristiche esistenti.

Le recinzioni tra proprietà private potranno essere formate anche da muretti con altezza massima di mt. 2,20. La distanza delle recinzioni degli assi stradali, salvo il caso delle zone del vecchio nucleo A e B, dove l'Amministrazione comunale si riserva di intervenire fissando gli opportuni allineamenti, sarà in funzione della larghezza delle strade, e precisamente:

mt. 2,50 per le strade fino a 3 mt.

mt. 3,25 per le strade da oltre mt. 3 a mt. 4,50

mt. 4,00 per le strade da oltre mt. 4,50 a mt. 6

Per le strade superiori a mt. 6, l'arretramento verrà fissato in mt. 1,50 dal filo del ciglio stradale.

I fabbricati aventi tipologia costruttiva precaria o antiestetica (tettoie, box in lamiera, pollai, ecc.), in possesso di autorizzazione in sanatoria ai sensi della Legge 47 del 28.02.1985 e **legge 724/94**, potranno essere migliorati o trasformati in manufatti in muratura, con le caratteristiche tipologiche previste per i bassi fabbricati, di cui all'Art. 7.3 delle presenti Norme, riguardanti le zone Bs.

***Nelle aree o lotti di pertinenza degli edifici residenziali posti in zona impropria è possibile realizzare bassi fabbricati con caratteristiche e nel rispetto delle norme previste al precedente art. 7.3 relative alle zone residenziali di tipo Bs***

**Nelle zone B, C, D e E sui lotti di pertinenza degli edifici esistenti (per area di pertinenza si intende quella su cui insiste il fabbricato principale nonché le particelle direttamente confinanti) è ammessa la realizzazione di tettoie aperte almeno su due lati con le seguenti prescrizioni:**

- **Altezza massima consentita (estradosso copertura) mt. 4,00 ;**
- **Superficie coperta max =30 mq;**
- **Rapporto di copertura = 0,50mq/mq della superficie fondiaria per le zone Bs e Cs, 0,33 mq/mq per le zone Cc e Cn e zone di tipo "E". Mq 20 sono comunque consentiti in deroga al rapporto di copertura;**
- **Distanza dai confini nel rispetto del codice civile. E' comunque ammessa la costruzione a confine previo accordo con la proprietà confinante redatto nelle forme di legge;**  
**Distanza da altri fabbricati = mt 5,00 o in aderenza;**
- **Copertura ad una o più falde inclinate in lamiera grecata color testa di moro o tegole curve;**
- **Struttura lignea e/o metallica opportunamente rivestita in legno;**
- **Tamponature laterali con struttura lignea o muratura intonacata.**

**Per gli edifici esistenti (ad esclusione di quelli compresi nella zona A) è ammesso aumento di superficie coperta per la formazione di porticati, logge aperte e coperture di scale esterne con un massimo di mq 9 ancorché in deroga al rapporto di copertura da realizzarsi nel rispetto del codice civile.**

**Per gli edifici esistenti è consentito un rialzamento del tetto di cm 50 massimo per consentire la realizzazione del cordolo in C.A. per adeguamento dell'edificio alla normativa antisismica, senza tuttavia modificare la forma geometrica del tetto.**

#### **7.11- SOTTOTETTI**

**In tutti gli edifici residenziali esistenti all'entrata in vigore della L.R. 21/98 è consentito il recupero ad uso abitativo dei sottotetti esistenti con requisiti e modalità stabiliti dalla stessa Legge.**

**I sottotetti esistenti che non posseggono i requisiti prescritti dalla L.R. 21/98, o comunque non posseggono i requisiti minimi previsti dalle norme igienico sanitarie possono essere recuperati ad uso accessorio alla residenza previo rilascio di relativo permesso edilizio, con le seguenti limitazioni:**

- **l'illuminazione naturale dovrà pervenire esclusivamente da aperture sulle pareti laterali o da lucernari a filo di falda e non da nuovi abbaini;**
- **non potranno comunque essere realizzate nuove aperture oltre al raggiungimento del limite massimo di superficie finestrata di 1/15 della superficie utile di pavimento.**

## **8 - VINCOLI E NORME PARTICOLARI**

### **8.1 - UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA**

Nella superficie fondiaria del lotto su cui si verifica l'intervento di nuova costruzione, ricostruzione, ampliamento o sopraelevazione, si devono ricavare aree per i parcheggi pubblici pari a:

- a) mq. 1,00 ogni 20 mc edificabili per gli insediamenti residenziali, solo nel caso di P.E.C.
- b) mq. 30 ogni 100 mq. di superficie pavimentata per attività commerciali, amministrativo - direzionali, ricettive, culturali, ecc.
- c) il 5% della superficie fondiaria del lotto quando su di esso si verificano insediamenti a carattere artigianale o industriale.

Nel conteggio delle suddette aree non sono incluse le sedi viarie.

Le aree a parcheggio pubblico saranno ubicate in margine alle strade, e la loro sistemazione sarà a cura dei proprietari,

che dovranno cederle gratuitamente al comune. La superficie minima da destinare a parcheggio pubblico sarà comunque di mq. 30.

All'interno del lotto che accoglie l'insediamento, e solo nelle zone residenziali, deve essere destinata esclusivamente a verde un'area corrispondente a 10 mq. per ogni 100 mc., con un minimo di mq. 50.

Spazi a verde devono pure essere previsti nelle zone destinate a insediamenti produttivi, nella misura minima del 5% della superficie fondiaria, con fascia di rispetto lungo tutto il perimetro del lotto con profondità minima di mt. 10,00.

Nel progetto allegato alla richiesta di concessione dovranno essere precisate le suddette aree a verde, con le eventuali attrezzature per il giuoco.

## **8.2 - VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE**

Nella cartografia del P.R.G.C. sono riportati:

- a) i tracciati delle principali strade esistenti, o previste, con l'indicazione della larghezza della sede viaria;
- b) le fasce di rispetto delle varie strade esterne al centro abitato, con profondità minima rispondente a quella disposta dal D.M. 1/4/68 n. 1404 e dall'art. 27 della Legge Regionale n. 56/1977.

Per le strade montane è obbligatorio un arretramento del filo di costruzione dal ciglio stradale di almeno mt. 20 per tutti i lotti sia a valle che a monte della strada stessa.

Sezioni stradali

Le strade di accesso ai singoli lotti, sia pubbliche che private, avranno di norma le seguenti dimensioni:

- sezione da mt. 2,00 a mt. 4,00 per strade pedonali;
- sezione da mt. 4,00 a mt. 6,00 nelle zone omogenee di tipo A, B, C, E, quando servono insediamenti fino a 10 famiglie o zone di attività produttive o terziarie fino a 15 addetti;
- sezione da mt. 6,00 a mt. 10,00 nelle zone omogenee di cui sopra, quando gli insediamenti serviti risultano più consistenti,
- sezione minima di mt. 10,00 per le zone di tipo D.

## **8.3 - ZONE DI RISPETTO DEI CIMITERI**

La zona di rispetto del Cimitero ha una profondità di mt. 150; in essa non sono ammesse nuove costruzioni ed è anche vietato l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti oltre che la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici (anche attrezzati)

o di colture arboree industriali. (29)

## **8.4 - FASCE DI RISPETTO PER I CORSI D'ACQUA**

Per tutte le fasce di rispetto riguardanti sponde di fiumi, torrenti o laghi artificiali, valgono le norme di cui all'art. 27 della L.R. 56/77. Tali norme vigono anche in assenza di individuazione cartografica delle fasce, ma non si applicano negli abitati esistenti, e comunque non nell'ambito della loro perimetrazione, qualora questi siano difesi da adeguate opere di protezione (art. 29 della L.R. 5.12.1977 n. 56). (30)

## **8.5 - ZONE DI VINCOLO IDRO - GEOLOGICO**

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idro -geologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterare l'equilibrio tutelato da detto vincolo. Ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/1923 n. 3267, è condizionato al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

In ogni caso nuove costruzioni e 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 valanghe o di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano idonee a nuovi insediamenti.

## **8.6 - UTILIZZAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO**

In conformità a quanto previsto nell'art. 27 della L.R. 56/77, gli edifici rurali a uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto sopracitate, ad esclusione di quelli di cui all'art. 8.3, sono autorizzati ad aumenti di volume per sistemazioni igieniche e tecniche, purché in misura non superiore al 20% della cubatura esistente, sempre che gli ampliamenti avvengano sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare. (31)

Saranno ammesse eventuali sopraelevazioni per adeguare le altezze ai minimi richiesti per legge.

Le fasce di rispetto ai nastri stradali potranno essere utilizzate dai proprietari a titolo precario per la formazione di parcheggi in superficie, per verde privato o consortile, per coltivazioni agricole, per tettoie aperte, per distributori di carburanti o simili, per chioschi ad uso commerciale o terziario, o per cabine telefoniche.

## **9 - TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO E DELLE CARATTERISTICHE ECOLOGICHE**

### **9.1 - DIVIETI**

In tutto il territorio della fascia montana con pendenza superiore al 10% sono vietati i seguenti interventi:

- a) Esecuzione di scavi, riporti, assestamenti senza provvedimenti di stabilizzazione del terreno.
- b) Apertura di cave.
- c) Demolizione di fabbricati aventi funzione di sostegno delle terre, senza provvedere ad opere sostitutive equivalenti.
- d) Apertura di pozzi non autorizzati.
- e) Costruzione di discariche e riporti di macerie in zone non autorizzate, e con l'assoluta esclusione delle aree prossime alla Dora Riparia, a canali ed a torrenti.
- f) Il disboscamento e il dissodamento dei terreni, e l'alterazione dei corsi naturali delle acque superficiali.

### **9.2 - ATTIVITA' ESTRATTIVE**

L'esercizio delle attività estrattive è consentito solo in osservanza delle leggi vigenti.

Nelle autorizzazioni saranno precisate la modalità di intervento allo scopo di salvaguardare le caratteristiche geologiche e ambientali della zona interessata.

Le domande per l'autorizzazione dovranno comunque essere rispettose di quanto previsto dalla Legge Regionale n. 69 del 22 novembre 1978 riguardante la coltivazione di cave e torbiere.

## **10 - NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **10.1 - ATTIVITA' AGRICOLE IN ZONE IMPROPRIE**

Gli edifici rurali e le attrezzature agricole situate in zone destinate dal P.R.G.C. alla residenza, potranno continuare a svolgere la loro funzione. Tutto ciò sarà consentito nel rispetto delle norme igieniche, e provvedendo, in caso di necessità, al decoro degli edifici mediante opere di manutenzione ordinaria, straordinaria o di ristrutturazione, con eventuale aumento di superficie per il miglioramento dei servizi igienici, conformemente a quanto previsto all'art. 7.9 delle presenti Norme. (32)

### **10.2 - DEROGHE**

E' previsto l'esercizio dei poteri di deroga, di cui all'art. 16 della Legge n. 765 del 6 agosto 1967.

### **10.3 - REGOLAMENTO EDILIZIO**

Le norme del vigente Regolamento Edilizio che siano in contrasto con le presenti Norme di Attuazione vengono abrogate e sostituite da queste; quelle non contrastanti resteranno in vigore fino all'approvazione di un nuovo Regolamento Edilizio.

## Commi Sostituiti:

(1) N.B.: Per le voci c) e d), il P.R.G.C. è stato adeguato alla somma della popolazione residente (abitanti 1.750) e di quella turistica e a carattere stagionale (abitanti 500), in conformità a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. N. 56/1977.

(2) 1.6.2 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi

- aree per parcheggi  
5% della sup. totale
- aree a verde  
5% della sup. totale
- aree per servizi sociali e attrezzature varie  
10% della sup. totale

-----  
TOTALE 20% della sup. totale

(3) Lo smaltimento dei rifiuti potrà essere ammesso, in assenza di impianto di fognatura, mediante sistemi equivalenti, quali fossa biologica, collegata a pozzo perdente o del tipo a tenuta.

(4) 3.2.11 - Rapporto fra volume edificato e n. di abitanti

La valutazione del numero di abitanti insediabili teoricamente in una zona viene fatta assegnando ad ogni abitante mc. 90 di volume costruito o costruibile in base agli indici di zona.

(5) c) Zone di tipo B (completamento) - In queste zone, nel caso di nuovi impianti o di ampliamento di quelli esistenti, la distanza minima di ogni parte del fabbricato previsto dai confini di proprietà non deve essere inferiore a mt. 5,00

(6) b) Altre zone - per 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 di mt. 10,00. Questa norma vale anche quando una sola parete sia finestrata.

La prescrizione suddetta si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti.

Quando la prospicienza fra due pareti finestrate non è diretta, la distanza tra le parti architettonicamente definite dei fabbricati può ridursi a mt. 3,00 oppure a mt. 0,00 nel caso che esista un accordo tra i proprietari degli immobili.

(7) - mt. 7,50 per lato, per strade di lunghezza compresa tra mt. 7,50 e mt. 15.

(8) 4.1 - Zone residenziali di tipo Acs - Corrispondono a quelle parti di territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

(9) 4.2 - Zone residenziali di tipo A - Corrispondono a quelle parti di territorio con agglomerati di vecchia costruzione, anche se privi di carattere eminentemente storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

(10) 4.3 - Zone residenziali di tipo Bs - Sono le parti di territorio adiacente alle zone A, ma di formazione più recente, totalmente edificante. In esse il P.R.G.C. ammette esclusivamente interventi di risanamento e ristrutturazione, volti al miglioramento delle condizioni abitative.

(11) 4.4 - Zone residenziali di tipo B - Sono le parti di territorio con insediamenti recenti e parzialmente edificate.

Il P.R.G.C. prevede per esse il completamento delle aree edificabili rimaste libere.

(12) 4.5 - Zone residenziali di tipo C - Sono le parti di territorio destinate a nuovi impianti edilizi.

(13) 5.1 - DESTINAZIONI D'USO PROPRIE

Le destinazioni d'uso proprie sono quelle caratterizzanti i tipi di zona in cui è stato suddiviso il territorio comunale, come è indicato nella Tavola n. riportante l'azonamento.

(14) 5.2.1 - Zone di tipo Acs - A - Bs - Bc - C

(15) Possono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. ai sensi dell'art. 24 come beni culturali ed ambientali da salvaguardare per il loro valore storico - artistico, ambientale o documentario.

(16) f) Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Sono ammesse le seguenti opere: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti a) e b).

(17) dell'unità abitativa.

(18) dal Codice Civile;

(19) come previste dal Codice Civile;

(20) pari al 25%

(21) un'area di parcheggio pari ad un posto auto per ogni posto letto.

(22) l'indice di cubatura territoriale ammesso è pari a 1,00 mc/mq

(23) Gli eventuali impianti artigianali o commerciali, possono coprire fino al 50% della superficie netta del lotto, prevedendo un'area a parcheggio per ogni 20 mq. di superficie di piano destinata alla vendita o all'attività artigianale, con un minimo di due posti macchina; l'accesso all'impianto dovrà essere assicurato con strada avente ampiezza di almeno 5 mt. Sono esclusi dal computo della cubatura costruibile solo i bassi fabbricati, rispondenti ai requisiti riportati nel precedente articolo 7.3, riguardante le zone Bs.

(24) L'Amministratore comunale, su richiesta preventiva degli interessati alla lottizzazione, e allo scopo di garantire un corretto risultato urbanistico, può predisporre, al momento dell'adozione del P.P.A., la localizzazione delle principali



## Commi Eliminati

(vedi nota n. 1) il conseguente aumento di cubatura non viene computato ai fini della determinazione della densità fondiaria e territoriale.

(vedi nota n. 2) Qualora, secondo quanto contemplato dalle presenti norme, si rendesse necessario il recupero di spazio in aggiunta a quelli esistenti, per i servizi igienico-sanitari, detti spazi aggiuntivi non devono distare dal confine più di quanto previsto dagli articoli vigenti del Codice Civile in merito a questo argomento.

(vedi nota n. 3) Nelle zone Acs non saranno comunque ammesse attività che ne possano falsare il carattere ambientale, con modificazioni della tipologia e dell'impianto architettonico.

(vedi nota n. 4) E' ammessa la parziale o totale demolizione di un fabbricato in cattive condizioni igieniche o strutturali, e la successiva costruzione in un altro immobile con le stesse caratteristiche plani-volumetriche, allorché non si tratti di un edificio avente interesse storico, architettonico o culturale, segnalato nella documentazione di Piano, o quando tale intervento non comprometta la stabilità delle costruzioni adiacenti, nel qual caso il Sindaco, in base ai poteri conferitigli dalla L.R. n. 61 del 6.XII.1984, art. 26, ultimo comma, può imporre l'esecuzione di opportune opere di consolidamento.

(vedinotan.5) Nel caso di manutenzione straordinaria o di ristrutturazione, è ammessa la sostituzione del manto di copertura originario con un altro, composto di elementi aventi caratteristiche di omogeneità con la zona circostante, a giudizio, in ogni caso, della Commissione Igienico Edilizia comunale.

(vedi nota n.6) E' previsto, invece, l'uso di serramenti in metallo di colore scuro in luogo dei vecchi serramenti di legno.

(vedi nota n.7) oltre che le distanze tra i fabbricati previste dalla legislazione vigente

(vedi nota n. 8) Per gli interventi inferiori a mq. 25, la distanza minima è ridotta a quella prescritta dal Codice Civile.

(vedi nota n. 9) Per i fabbricati residenziali non sono ammessi tetti piani; inoltre, l'altezza massima dei fabbricati non potrà in ogni caso superare i metri misurati all'intradosso dell'ultimo solaio.

(vedi nota n.10) Non essendo, all'atto della presentazione del piano esecutivo da parte dei proprietari, prevista l'indicazione degli interventi edificatori estesa alla totalità territoriale della zona, il P.R.G.C. individua negli elaborati grafici di progetto alcuni elementi essenziali, riguardanti i tracciati stradali, le ampiezze delle sedi viarie, i distacchi e gli allineamenti.

(vedi nota n.11) Sono esclusi dal computo della cubatura costruibile solo i bassi fabbricati che abbiano funzioni accessorie in stabili già esistenti (e non nei lotti ineditati), rispondenti ai requisiti riportati nel precedente art. 7.3 a proposito delle zone Bs. E' inoltre previsto, nei locali ad uso di abitazione o di attività artigianali-commerciali esistenti, l'adeguamento delle altezze utili, secondo i minimi di legge.

### LEGENDA (Controdeduzioni ed osservazioni del C.U.R.)

( )	Commi sostituiti il cui riscontro è stato riportato in grassetto.
(vedi nota n. )	Commi stralciati e/o eliminati
CORSIVO	Aggiunte e/o integrazioni

<b>1 - DISPOSIZIONI GENERALI</b>	<b>1</b>
<b>1.1 - FINALITA' DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b>	<b>1</b>
<b>1.2 - CONTENUTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE</b>	<b>1</b>
<b>1.3 - DOCUMENTI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE</b>	<b>1</b>
<b>1.4 - CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA MASSIMA</b>	<b>2</b>
<b>1.5 - CAPACITA' INSEDIATIVA EFFETTIVA</b>	<b>2</b>
<b>1.6 - STANDARDS URBANISTICI</b>	<b>2</b>
1.6.1-Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali	2
1.6.2 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi	3
1.6.3 - Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali	3
<b>2 - ATTUZIONE DEL P.R.G.C.</b>	<b>4</b>
<b>2.1 - IL PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)</b>	<b>4</b>
<b>2.2 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.</b>	<b>4</b>
<b>2.3 - RILASCIO DEL CERTIFICATO DI ABILITA' O DI AGIBILITA'</b>	<b>4</b>
<b>2.4 - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE</b>	<b>4</b>
<b>2.5 - IMPIANTI TECNOLOGICI DI PUBBLICO INTERESSE</b>	<b>5</b>
<b>3 - VINCOLI DA OSSERVARE NELLE EDIFICAZIONI</b>	<b>6</b>
<b>3.1 - CONDIZIONI DI INSEDIABILITA'</b>	<b>6</b>
<b>3.2 - LIMITI DELL'EDIFICAZIONE</b>	<b>6</b>
3.2.1 - Densità edilizia	6
3.2.2 - Densità territoriale	6
3.2.3 - Densità fondiaria	6
3.2.4 - Altezza delle costruzioni	6
3.2.5 - Altezza minima dei vani abitabili	6
3.2.6 - Limite di altezza degli edifici	7
3.2.7 - Rapporto di copertura	7
3.2.8 - Utilizzazione degli indici	7
3.2.9 - Trasferimento cubatura	7
3.2.10- Volume Realizzabile	7
3.2.11 Rapporto fra volume edificato e numero di abitanti	7
<b>3.3 - DISTANZE DAI CONFINI E TRA I FABBRICATI</b>	<b>7</b>
3.3.1 - Distanze dai confini di proprietà	7
3.3.2 - Distanze tra i fabbricati	8
<b>3.4 - DISTANZA DALLE VIE</b>	<b>8</b>
<b>4 - DEFINIZIONE DELLE ZONE</b>	<b>9</b>
<b>4.1 - Zone residenziali di tipo A</b>	<b>9</b>
<b>4.2 - Zone residenziali di tipo Bs</b>	<b>9</b>
<b>4.3 - Zone residenziali di tipo Cs</b>	<b>9</b>
<b>4.4 - Zone residenziali di tipo Cc</b>	<b>9</b>
<b>4.5 - Zone residenziali di tipo Cn</b>	<b>9</b>
<b>4.6 - Zone per attività produttive di tipo D</b>	<b>9</b>
<b>4.7 - Zone agricole di tipo E</b>	<b>9</b>
<b>4.8 - Zone per servizi di tipo SP</b>	<b>9</b>

<b>5 - DESTINAZIONI D'USO PROPRIE ED AMMESSE</b>	<b>10</b>
<b>5.1 - DESTINAZIONI D'USO PROPRIE</b>	<b>10</b>
<b>5.2 - DESTINAZIONI D'USO AMMESSE</b>	<b>10</b>
5.2.1 - Zone di tipo A - Bs - Cs - Cc - Cn (14)	10
5.2.2 - Zone di tipo D	10
5.2.3 - Zone agricole E	10
<b>6 - DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</b>	<b>11</b>
<b>6.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA</b>	<b>11</b>
6.1.1 - Elenco delle opere ammesse	11
<b>6.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA</b>	<b>12</b>
6.2.1 - Elenco delle opere ammesse	12
<b>6.3 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO</b>	<b>13</b>
6.3.1 - Elenco delle opere ammesse per il risanamento conservativo	13
6.3.2 - Elenco delle opere ammesse per il restauro conservativo	14
<b>6.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA</b>	<b>15</b>
6.4.1 - Elenco delle opere ammesse nella ristrutturazione edilizia di tipo A	16
6.4.2 - Elenco delle opere ammesse nella ristrutturazione edilizia di tipo B	16
<b>6.5 - NUOVA EDIFICAZIONE</b>	<b>17</b>
<b>6.6 - NORME PROCEDUALI</b>	<b>17</b>
6.6.1 - Manutenzione ordinaria	17
6.6.2 - Manutenzione straordinaria	17
6.6.3 - Restauro e risanamento conservativo	17
6.6.4 - Ristrutturazione edilizia	17
6.6.5 - Demolizione	18
6.6.6 - Nuova edificazione	18
6.6.7 - Mutamento di destinazione d'uso	18
<b>7 - NORME TECNICHE DI CARATTERE SPECIALE - PRESCRIZIONI OPERATIVE</b>	<b>19</b>
<b>7.1 - Zone residenziali A1 - A2 - A3</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>7.2 - Zone residenziali A4 - A5 - A6</b>	<b>21</b>
<b>7.3 - Zone residenziali di tipo Bs, a prevalente destinazione residenziale, con capacità insediativa non superiore ai valori attuali.</b>	<b>21</b>
<b>7.4 - Zone residenziali di tipo Cs</b>	<b>22</b>
<b>7.5 - Zone insediative di completamento del tipo Cc</b>	<b>22</b>
<b>7.6 - Zone residenziali di tipo Cn, con edificazione di nuovo impianto</b>	<b>23</b>
<b>7.7 - Zone di tipo D1</b>	<b>23</b>
<b>7.8 - Zone di tipo D2, D3 e D4 (26)</b>	Errore. Il segnalibro non è definito.
<b>7.9 - Zone agricole di tipo E</b>	<b>26</b>
<b>7.10 - Norme di carattere generale</b>	<b>26</b>
<b>7.11- Sottotetti</b>	
<b>8 - VINCOLI E NORME PARTICOLARI</b>	<b>27</b>
<b>8.1 - UTILIZZAZIONE DELLA SUPERFICIE FONDIARIA</b>	<b>27</b>
<b>8.2 - VIABILITA' E FASCE DI RISPETTO STRADALE</b>	<b>28</b>
<b>8.3 - ZONE DI RISPETTO DEI CIMITERI</b>	<b>28</b>
<b>8.4 - FASCE DI RISPETTO PER I CORSI D'ACQUA</b>	<b>28</b>

<b>8.5 - ZONE DI VINCOLO IDRO - GEOLOGICO</b>	<b>28</b>
<b>8.6 - UTILIZZAZIONE DELLE FASCE DI RISPETTO</b>	<b>28</b>
<b>9 - TUTELA DELL'ASSETTO IDROGEOLOGICO E DELLE CARATTERISTICHE ECOLOGICHE</b>	<b>30</b>
<b>9.1 - DIVIETI</b>	<b>30</b>
<b>9.2 - ATTIVITA' ESTRATTIVE</b>	<b>30</b>
<b>10 - NORME TRANSITORIE E FINALI</b>	<b>31</b>
<b>10.1 - ATTIVITA' AGRICOLE IN ZONE IMPROPRIE</b>	<b>31</b>
<b>10.2 - DEROGHE</b>	<b>31</b>
<b>10.3 - REGOLAMENTO EDILIZIO</b>	<b>31</b>
<i>Commi Sostituiti:</i>	<b>32</b>
<i>Commi Eliminati</i>	<b>34</b>