

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

PARTE PRIMA - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

art. 1.1. - applicazione ad arco temporale di validità del piano

- Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n° 1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n° 56 del 5 dicembre 1977, modificata ed integrata dalla L.R. n° 50 del 20.05.1980, dalla L.R. n° 17 dell'11.08.1982, dalla L.R. n° 61 del 06.12.1984, dalla L.R. n° 62 del 06.12.1984 dalla L.R. 27.12.1991 del P.R.P. n° 380 del 06.06.2001 “Testo Unico ... in materia edilizia”, la disciplina urbanistica della totalità del territorio comunale, viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.
- Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque effettua interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale fino all'approvazione di varianti al presente PRGC; fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art.58 della L.R. 56/77.
- In attesa della approvazione definitiva del Piano Territoriale Provinciale le previsioni insediative della Variante Generale al PRGC del Comune sono riferite ad un arco temporale di 10 anni (art.17 L.R. 56/77).
- Ad approvazione del Piano Territoriale, il PRGC del Comune verrà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali colà prescritte (art.82 della L.R. 56/77).

art. 1.2. - elaborati costituenti il piano

- Compongono il Piano Regolatore i seguenti elaborati:
 - a) 1 Relazione Illustrativa
 - b) elaborati di progetto
 - 2 Norme Tecniche di Attuazione
 - 3 Usi del suolo e vincoli: territorio frazione Alpi 1:5.000
 - 4A Usi del suolo e vincoli: territorio urbano 1:2.000 (parte Nord)
 - 4B Usi del suolo e vincoli: territorio urbano 1:2.000 (parte Centrale)

- 4C Usi del suolo e vincoli: territorio urbano 1:2.000 (parte Sud)
- 5 Guida per gli interventi in Centro Storico e Tessuti Storici minori
- 6 Rappresentazione sintetica del Piano in rapporto agli strumenti urbanistici vigenti nei comuni contermini (1:25.000)
- G8 Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
- G9 Schede geologico tecniche
- c) elaborati costituenti gli allegati tecnici.
- S₁1: Usi del suolo in atto: territorio urbano - lettura 1:2.000 (parte Nord)
- S₁2: Usi del suolo in atto: territorio urbano - lettura 1:2.000 (parte centrale)
- S₁3: Usi del suolo in atto: territorio urbano - lettura 1:2.000 (parte Sud)
- S₁4: Usi del suolo in atto: territorio frazione Alpi - lettura 1:5.000
- S₂: Qualità architettonica ed ambientale dei fabbricati negli insediamenti di carattere Ambientale Documentario 1:1.000
- S₃: Territorio Urbano: urbanizzazioni, fognature, acquedotti (1:5.000)
- d) elaborati di natura geologica
- G1.A Relazione geologica
- G1.B Schede geologico - tecniche
- G2 Carta geologica 1:10.000
- G3 Carta geomorfologica e dei dissesti 1:10.000
- G4 Carta dell'acclività 1:10.000
- G5 Carta geoidrologica 1:10.000
- G6 Carta litotecnica 1:10.000
- G7 Carta delle opere idrauliche censite 1:10.000
- A Analisi di compatibilità ambientale

art. 1.3. - funzione degli elaborati di Piano e delle Norme

- Gli elaborati del Piano di cui alla lettera b) dell'articolo precedente contengono le previsioni del piano con le seguenti specificazioni:
 - a) gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi ammessi, i vincoli di intervento e alcune modalità di attuazione

- b) le Norme di Attuazione definiscono i contenuti degli interventi ammessi, gli usi del suolo, i vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e gestione del Piano.
- Le Norme sono correlate da alcuni allegati grafici finalizzati alla più completa ed esauriente interpretazione delle Norme.

PARTE SECONDA - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI, DEFINIZIONI

art. 1.4. - parametri edilizi

1.4.1. - altezza dei fronti della costruzione (Hf)

- Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
- Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
- L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitale o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico - funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.
- Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie delle facciate con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordanti con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
- La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale (originale) o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.

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

1.4.2. - altezza della costruzione (H)

- L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinata ai sensi della precedente art. 1.4.1

1.4.3. - numero dei piani della costruzione (Np)

- Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico - funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
- Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m., l'emergenza va determinata dividendo la superficie delle pareti fuoriterra del piano parzialmente interrato per il perimetro dello stesso.

1.4.4. - distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

- Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.
- Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le

verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

- La distanza tra:
 - a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D),
 - b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc),
 - c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds),
 è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e tangente all'altro.
- Per le costruzioni interrato si applica il Codice Civile.
- Nella distanza tra le costruzioni occorre tenere conto anche delle disposizioni di cui all'art. 9 del D.M. 2/4/68 ovvero del concetto di parete finestrata e di parete non finestrata.

1.4.5. - superficie coperta dalla costruzione (Sc)

- La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
- Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

1.4.6. - superficie utile lorda della costruzione (Sul)

- La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
- Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai "bow window" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
 sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

1.4.7. - superficie utile netta della costruzione (Sun)

- La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m^2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 1.4.6., tutte le superfici non destinate al calpestio.
- Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m. e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

1.4.8. - volume della costruzione (V)

- Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m^3], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.
- Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura. (1)
- Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso

rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 1.4.1.

(1) si veda 1.7.7 seguente

art. 1.5. - parametri urbanistici

1.5.1. - superficie fondiaria (Sf)

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

1.5.2. - superficie territoriale (St)

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

1.5.3. - rapporto di copertura (Rc)

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

1.5.4. - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

- L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria [m²]/[m²].

1.5.5. - Indice di utilizzazione territoriale (U_t)

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

1.5.6. - Indice di densità edilizia fondiaria (I_f)

- L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

1.5.7. - Indice di densità edilizia territoriale (I_t)

- L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($I_t = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

art. 1.6. - applicazione dei parametri

- L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

art. 1.7. - definizione di altri termini**1.7.1. - destinazione d'uso degli edifici**

- è quella indicata negli atti autorizzativi e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti, la destinazione d'uso si intende riferita alle specifiche autorizzazioni d'uso rilasciate dal Comune;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione in atto la destinazione riportata nei certificati catastali relativi all'immobile;
- in caso di incertezza o di contraddittorietà si procede in applicazione a criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile; o sulla base di certificati catastali storici onde evitare l'uso a riclassificazioni catastali di convenienza.

1.7.2. - edifici costituenti volume

- le costruzioni o sue parti chiuse su almeno tre lati dotate di copertura con strutture a tamponamenti lapidei o in cotto vincolante al suolo tramite fondazioni;
- non costituiscono volume le costruzioni abusive anche se accatastate; costituiscono volume le costruzioni autorizzate anche se non accatastate;
- nell'ambito degli insediamenti di Carattere Ambientale Documentario sono riconosciute entità volumetriche definite anche le costruzioni aperte purché rappresentate nell'elab. P5: il perimetro virtuale definente il volume è dato dalle congiungenti degli elementi strutturali (ad es. pilastri) della costruzione.

1.7.3. - unità immobiliare o unità d'uso

- è la parte di una costruzione o la sua totalità o l'insieme di costruzioni in cui si svolge compiutamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.); sono da escludere le parti comuni dell'unità edilizia..

1.7.4. - unità locale

- l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, bottega, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione o vendita di beni e la prestazione di servizi.

1.7.5. - ciglio stradale

- a norma del D.M. 01.04.1968 per "ciglio stradale" si intende: "la linea limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili sia veicolari che pedonali, ivi incluse banchine o altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché la struttura di delimitazione non transitabile (parapetti, ringhiere e simili); la misurazione delle distanze dai cigli stradali è da effettuarsi come distanza a raggio fra l'oggetto e il ciglio.

1.7.6. - unità edilizia

- si intende il corpo di fabbrica formato da una o più unità immobiliari distinto o distinguibile da quello o quelli adiacenti, le cui parti sotto l'aspetto distributivo, formale o strutturale sono organizzate in modo autonomo, tale per cui, teoricamente, la unità medesima potrebbe essere isolata dai fabbricati adiacenti senza che siano compromessi gli aspetti distributivi, formali, strutturali.

1.7.7. - volume tecnico

- parti di fabbricato contenenti impianti tecnologici o elementi funzionali posizionati generalmente oltre l'estradosso della copertura;
- sono volumi tecnici, le superfici derivanti dall'applicazione di tecnologie bioclimatiche (muri di trombe, serre solari), purché sorrette da un progetto che ne comprovi l'efficacia bioclimatica;
- i sottotetti in cui l'altezza media calcolata dividendo il volume geometrico (misurato all'intradosso della listellatura) per la SUL sottesa, non superi la misura di m. 1,80 sono da considerare "volumi tecnici"; essi pertanto non

costituiscono volume. Ai fini del recupero dei sottotetti si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 21/98.

1.7.8. – pareti finestrate

- sono da considerare tali le pareti dotate di finestre con veduta; le sole pareti con luci a norma dell'art.901 del C.C. non costituiscono parete finestrata.

1.7.9. - indice volumetrico

- per tutte le applicazioni relative l'indice volumetrico abitativo medio è pari a 120 mc/abitante: 1 abitante = 1 stanza.

1.7.10. - carattere originario dei fabbricati

- insieme delle componenti tipologiche, tecnico edilizie, decorative proprie dell'epoca storica di costruzione dell'edificio; sono comprese le trasformazioni di epoca successiva non aventi carattere di superfetazione contrastante.

TITOLO II - TIPI DI INTERVENTO EDILIZIO - URBANISTICO

art. 2.1. - generalità

- I tipi di intervento esposti nel titolo presente sono così suddivisi:
 - interventi edilizi relativi ad edifici e manufatti esistenti;
 - interventi edilizi di nuova edificazione relativi a edifici e manufatti;
 - interventi di mutazione di destinazione d'uso di edifici e del suolo.
- I tipi di intervento che sono espressi nei significati, nei contenuti, nelle procedure nel presente "Titolo II", trovano applicazione operativa nel "Titolo III - Classificazione degli usi del suolo".
- Gli interventi edilizi aventi come oggetto edifici e/o manufatti comportano, anche su richiesta del Comune, l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita agli edifici o ai manufatti con rimozione di costruzioni provvisorie, manufatti incoerenti, trattamenti atipici di aree libere e di edifici e/o manufatti non costituenti oggetto specifico di intervento ma tuttavia appartenenti al lotto.
- Nella definizione dei tipi di intervento di cui al presente titolo si è fatto riferimento alla Circolare del P.G.R. n° 5/SG/URB del 27.04.1984.
- Al fine della salvaguardia dei caratteri morfologici e strutturali, architettonici ed estetici dei fabbricati è consentito mantenere altezze inferiori a quelle minime di cui al D.M. 05.07.75 in accordo alle disposizioni del Decreto 09.06.99 del Ministro della Sanità.

PARTE PRIMA - INTERVENTI EDILIZI RELATIVI A EDIFICI E / O MANUFATTI ESISTENTI

art. 2.2. - elenco degli interventi previsti

- Essi sono:
 - manutenzione ordinaria (MO)
 - manutenzione straordinaria (MS)
 - restauro e risanamento conservativo distinto in:
 - restauro conservativo (RA)
 - risanamento conservativo (RC)
 - ristrutturazione edilizia distinta in:
 - ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
 - ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
 - demolizione
- Nel dettato degli articoli seguenti si farà riferimento al concetto del tipo "caratteri originari degli edifici"; per una corretta interpretazione del termine si rimanda al punto 1.7.10 precedente.

art. 2.3. - manutenzione ordinaria (MO)

- "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).

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 (1) né aggiungere nuovi elementi.

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

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle pareti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione (2).

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

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

Gli strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e il regolamento edilizio definiranno le prescrizioni inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori, da osservare nell'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria, in particolare qualora riguardino aree, edifici e manufatti di interesse storico - artistico o ambientale individuati a norma dell'art.24 della legge regionale 05.12.1977 n.56.

Nota procedurale

Per gli interventi di manutenzione ordinaria si rimanda alle disposizioni di cui al D.P.R. n° 380/01 art. 10, 11, 12, 13 e segg. – Testo Unico sull'edilizia nonché alla Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27/04/1984

elenco analitico: manutenzione ordinaria

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

A. *Finiture esterne* (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Opere ammesse:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari (3); tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. *Elementi strutturali* (fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.*

D. *Tramezzi e aperture interne.*

E. *Finiture interne* (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi). Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti

comuni a più unità immobiliari (androni, scale, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari (4).

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi 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 e aeriformi).

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, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili (4).

art. 2.4. - manutenzione straordinaria (MS)

- "Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti termici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso" (legge regionale 05.12.1977, n.56 art.13)

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

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (5).

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

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione 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 interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, 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 igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

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

Nota procedurale

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria si rimanda alle disposizioni del D.P.R. n° 380/01 – Testo Unico sull'edilizia art. 10, 11, 12, 13 e segg., nonché alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27/04/1984.

Quando attraverso ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile, determina un insieme sistematico di opere finalizzato al ricavo di un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente, le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria saranno valutate anche in rapporto ad altri interventi assentiti precedentemente, ai fini della individuazione di intervento di tipo superiore.

elenco analitico: manutenzione straordinaria

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

A. *Finiture esterne* (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura (5) .

B. *Elementi strutturali* (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari (5) .

C. *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.*

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 (5) .

D. *Tramezzi e aperture interne.*

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 dei servizi igienico-sanitari, qualora insufficienti o mancanti, 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 della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

E. *Finiture interne* (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni (5).

F. *Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.*

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). 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 (7).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né 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 (7) (8).

art. 2.5. - restauro e risanamento conservativo

- «Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio» (legge regionale 05.12.1977 n.56, 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.

Si distinguono pertanto due tipi di intervento:

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

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

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

Nota procedurale

Per gli interventi di restauro e di risanamento conservativo si rimanda al D.P.R. n° 380/01 art. 10, 11, 12, 13 e segg. nonché alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27/04/1984.

2.5.1 - risanamento conservativo (RC)

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

A. *Finiture esterne* (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

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 (9) .

B. *Elementi strutturali* (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio (9) . Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.*

Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento (9) .

D. *Tramezzi e aperture interne.*

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi (9) . Sono ammesse, per mutate 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 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 (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle medesime con l'impiego di materiali e 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 (9) .

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

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).

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 della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. 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 (13) (14).

2.5.2. - restauro conservativo (RA)

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

A. Finiture esterne (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

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 (11) .

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

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. 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 ammessi 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 criteri suddetti.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.) (11) .

C. Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte (15).

D. Tramezzi e aperture interne.

Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimento, affreschi (11) . Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E. Finiture interne (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo (11)

F. Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

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). 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 suddette prescrizioni e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

art. 2.6. - 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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti» (legge regionale 5-12-1977, n. 56, art. 13).

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

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

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

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

La ristrutturazione di tipo A sarà pertanto prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori «carichi urbanistici». Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

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

Nota procedurale

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione si farà riferimento alle procedure di cui al D.P.R. n° 380/01; art. 10, 11, 12, 13 e segg. nonché alla Circolare Regionale n.5/SG/URB del 27/04/1984

2.6.1 - ristrutturazione edilizia di tipo A (RE A)

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

A. *Finiture esterne* (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. *Elementi strutturali* (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.*

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti (19) .

D. *Tramezzi e aperture interne.*

Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni 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).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

F. *Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.*

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 e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

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 necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. 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 (12).

2.6.2. - ristrutturazione edilizia di tipo B (RE B)

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

A. *Finiture esterne* (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. *elementi strutturali* (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. 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. È 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 (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

C. *Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni.*

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, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

E. *Finiture interne* (tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. *Impianti ed apparecchi igienico-sanitari.*

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).

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 (13).

art. 2.7. - demolizione

- Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora 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 alle procedure di cui al D.P.R. n° 380/01 art. 10, 11, 12, 13 e segg.

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. 490/99 nel qual caso occorre ottenere le autorizzazioni degli enti superiori.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

PARTE SECONDA - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE

art. 2.8. - elenco degli interventi previsti

- Essi sono:
 - Nuova Costruzione
 - Ampliamento
 - Sopraelevazione
- Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti sia quelli di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti.

Questi ultimi, pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio precedentemente trattati, in quanto determinano, in misura più rilevante, trasformazioni edilizie ed urbanistiche del contesto in cui sono collocati. Questi interventi infatti modificano i rapporti fra gli edifici e alterano i carichi urbanistici e le potenzialità insediative dell'area e, quindi, il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio del permesso a costruire ai sensi del D.P.R. 380/01 di cui agli art. 10, 11, 12, 13 e segg.. ovvero la Denuncia di inizio attività, qualora ricorrano le condizioni di cui all'art. 22 dello stesso DPR 380/01.

art. 2.9. - nuova costruzione

- Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.
- Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono

essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relative alle nuove costruzioni.

art. 2.10. - ampliamento (A)

- Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche riportate per singoli casi negli elaborati di PRGC.

art. 2.11. - sopraelevazione (S)

- Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato. Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni dello strumento urbanistico.

Alcuni interventi di Ampliamento e Sopraelevazione che riguardano l'ambito del Centro Storico e dei Tessuti Storici Minori sono topograficamente previsti in modo congiunto sotto la sigla A & S.

PARTE TERZA - INTERVENTI DI MUTAZIONE D'USO DI EDIFICI O DEL SUOLO

art. 2.12. - mutamento di destinazione d'uso

- Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree od edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico - edilizia, la cui attuazione, a norma dell'art. 48, primo comma, della legge regionale 05.12.1977, n.56, è subordinata alle procedure di cui al D.P.R. 380/01.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

- Un edificio o una parte di esso subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che si passa da una ad un'altra delle destinazioni d'uso qui elencate:
 - residenza unifamiliare;
 - residenza plurifamiliare;
 - residenza comunitaria (comunità);
 - accessori della residenza;
 - accessori di attività agricole (anche dismesse);
 - produzione artigianale o industriale;
 - destinazioni terziarie (uffici, negozi, alberghi, bar, trattorie);
 - servizi sociali ed attrezzature pubbliche.
- Ai fini dell'applicazione del 1° comma, lettera a) dell'art. 48 della L.R. 56/77 in ordine all'ammissibilità di mutamenti di destinazione d'uso senza permesso, per unità immobiliari non superiori a m³ 700, si precisa che ciò è subordinato al verificarsi di tutte le condizioni che seguono (diversamente corre obbligo di permesso):
 - che la nuova destinazione sia fra quelle proprie ed ammesse per l'area in oggetto;
 - che la nuova destinazione non comporti l'esecuzione di opere esuberanti la manutenzione ordinaria (art. 2.3. precedente);
 - che la nuova destinazione non comporti carico urbanistico aggiuntivo (sia in termini di popolazione che di influenza sulle opere urbanizzative);

- che la nuova destinazione non comporti attività per le quali la legislazione vigente richieda autorizzazioni di enti sovracomunali (Regione, Provincia, Vigili del Fuoco, ecc.).
- Si assimila a modifica di destinazione d'uso anche il caso in cui edifici produttivi, commerciali, terziari, appartenenti originariamente ad una sola unità locale di produzione vengono smembrati al fine di ospitare una pluralità di nuove attività del medesimo settore o di altri settori.
- Nella modifica di destinazione di unità immobiliari sorte in regime di L. 10/77 vale il principio della corresponsione al Comune degli oneri urbanizzativi pari alla differenza fra la nuova destinazione e la precedente.
- Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso quando si realizzano edifici e manufatti, si installano nuove attività o si producono interventi di sfruttamento di sopra e sottosuolo (con eccezione dell'avvicendamento delle colture).
- Circa le destinazioni boschive vedasi quanto all'art.4.1. seguente.
- La modifica di destinazione è connaturata all'atto abilitativo relativo agli edifici; in caso diverso l'intervento è soggetto a permesso fatto salvo quanto agli articoli 48, 54, 56 della L.R. 56/77.

art. 2.13. - coltivazione di cave

- L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla L.R. 22.11.1978 n.69 e successive integrazioni e modificazioni.
- Il Comune può richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala 1:200 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo le sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.

art. 2.14. - norme per la conservazione del patrimonio naturale ambientale ed architettonico

- La cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati, trasportati e commercializzati.
- Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali e di miglioramento fondiario e nel caso di opere edificatorie e di urbanizzazione nel rispetto delle norme vigenti.
- La disciplina di cui al presente articolo non si applica ai terreni destinati ai vivai.
- La generalità dei manufatti costituenti il retaggio del passato uso del territorio: muri in pietra, strade di campagna, edicole, pitture murali particolari ed originali, orti e giardini, rappresentano beni che il Piano tutela secondo il principio della conservazione e ripristino.

PARTE QUARTA - INTERVENTI RELATIVI A EDIFICI ACCESSORI ED ALTRI MANUFATTI

art. 2.15. - accessori per la residenza

- Si definiscono accessori per la residenza i fabbricati destinati a fabbisogni collaterali agli usi residenziali in senso stretto; si tratta pertanto di unità inserite in edifici esistenti affiancate a queste oppure autonome su lotto proprio.
- Le specifiche destinazioni sono:
 - autorimessa
 - depositi di attrezzi e di legna
 - ricoveri per animali domestici o da cortile
 - serre
- Nelle specifiche aree individuate dal Piano, è ammessa la costruzione di fabbricati da adibire ad autorimesse.
 I fabbricati dovranno presentare murature intonacate al civile, tinteggiate con colori compatibili, con le misure di altezza massima di cui alle schede 5 e 6, tetto a due falde nel caso di manufatto isolato oppure a una o due falde nel caso di manufatto addossato ad altri edifici, con manto in cotto, del tipo compatibile con l'intorno.
- Nelle rimanenti aree residenziali secondo le disposizioni di cui agli articoli specifici, è consentita la realizzazione di fabbricati accessori con le destinazioni di cui al 2° comma, sia secondo i tipi edilizi riportati negli Allegati delle Norme, sia come ampliamento del corpo di fabbrica principale, riprendendo di questo i materiali e gli elementi architettonici come se la parte aggiunta fosse stata costruita in uno con l'edificio principale; la possibilità di realizzazione di fabbricati di cui al presente comma è subordinata alla rimozione di baracche e tettoie, presenti nell'area, costruite con materiali incoerenti o/e in cattivo stato di conservazione;
 è ammessa la posa di serre asportabili e tunnel negli orti aventi superficie massima di m² 25.
- Ove si sia in presenza di terreno acclive, i fabbricati accessori, con particolare riguardo alle autorimesse, possono essere interrati. L'opportunità sarà decisa dal Sindaco, sentita la C.I.E. ed acquisita una Relazione dell'U.T.C.; tale

evenienza sarà assunta solo quando l'esecuzione del manufatto interrato possa avvenire senza consistenti alterazioni della linea del suolo; la fronte visibile del manufatto dovrà essere preferibilmente in pietra a vista e l'estradosso del solaio dotato di sufficiente strato di terra di coltivo non inferiore a cm. 40 di spessore.

- Nel territorio agricolo la costruzione di accessori in muratura è vietata, fatto salvo per i soggetti autorizzati ai sensi del 3° comma dell'art.25 della L.R. 56/77. E' consentito per tutti i soggetti l'installazione (previo permesso di costruire ai sensi del D.P.R. 380/01) di una tettoia chiusa o aperta in legno per 25 m² coperti massimi, secondo il tipo riportato degli Allegati delle Norme da adibirsi unicamente ad attività connesse alla conduzione agricola; detta destinazione deve essere regolata mediante atto di impegno unilaterale.
- Dato il sovradimensionamento delle aree destinate a parcheggio pubblico è possibile sulle aree vincolate di proprietà privata la formazione di parcheggi da parte dei privati. In tale caso viene stabilito che il 25% dei posti auto che verranno realizzati saranno di uso pubblico sancito da apposito atto di impegno unilaterale; i restanti posti auto saranno di uso privato esclusivo.
- Nelle stesse aree è anche consentita la costruzione di autorimesse purchè anche in tale caso il 25% dei posti auto previsti siano di uso pubblico in area scoperta non facente parte dell'autorimessa di nuova costruzione privata, il tutto sancito da apposito atto di impegno unilaterale.
- I fabbricati accessori purché di altezza H non superiore a m.2,70 potranno essere costruiti a confine, previo accordo fra le parti confinanti.
In ogni caso l'altezza medesima del muro a confine non dovrà essere superiore a m. 3,00 da misurarsi in ogni punto rispetto ai fondi confinanti.
- Per questi fabbricati è richiesto un atto di impegno unilaterale che sancisca la destinazione e le sanzioni convenzionali in caso di mutamento d'uso non autorizzato.

art. 2.16. - manufatti di varia natura: recinzioni, muri di contenimento

2.16.1 - recinzioni

- Nelle aree residenziali, produttive, terziarie, le recinzioni potranno essere costituite da cordolo continuo in calcestruzzo o pietra di emergenza media non superiore a cm.30 con barriera superiore in ferro o rete per un'altezza complessiva non superiore a m.2,00.
- Nel caso si tratti di terreni acclivi occorre adottare il principio della minor emergenza possibile del cordolo; è preferibile, piuttosto che realizzare gradoni (la cui misura fuori terra media difficilmente si riesce a contenere entro il limite dei 30 cm.), realizzare un cordolo il cui bordo è parallelo e segue l'andamento della linea del suolo.
- La esecuzione del cordolo in pietra è preferibile; diventa un obbligo nel caso in cui esso si inserisce in un contesto ove recinzioni e muri di sostegno siano in pietra.
- Per quanto attiene le recinzioni verso valle di terreni acclivi, il cordolo deve essere mantenuto al filo del terreno soprastante
- Nell'ambito degli insediamenti di Carattere Ambientale Documentario sono ammesse anche le recinzioni del tipo contenuto nella scheda 4.
- E' fatto divieto di installare qualsiasi tipo di recinzione/barriera nell'ambito di cortili o spazi assimilabili. È fatto altresì divieto accumulare materiali o manufatti dimessi.
- Gli accumuli temporanei di rifiuti devono essere autorizzati ai sensi della L.R. 56/77.
- Nel territorio agricolo le recinzioni potranno essere unicamente del tipo in paletti in ferro su plinti isolati e rete metallica zincata o plastificata verde (altezza massima m. 2,00); entro le aree boscate la recinzione potrà essere costituita unicamente da pali in legno H max =1,00 m e fili tesi o rete a maglie larghe.
- È sempre ammessa l'esecuzione di staccionate in legno naturale.
- Non sono ammesse in alcun luogo recinzioni eseguite con manufatti prefabbricati in lastre piene, traforate o elementi del genere blocchi componibili.

2.16.2 - muri di contenimento

- I muri di contenimento in pietrame sono da conservare; ne è vietata la sostituzione con muri di calcestruzzo.
- Il Comune può imporre la formazione di un paramento esterno in pietra nei muri in cls. di nuova formazione così come può imporre criteri per la riduzione dell'altezza apparente (muri a gradoni o rinalzi con terra) su tutto il territorio.
- In particolare nel territorio extraurbano sono tendenzialmente da evitare muri di sostegno quando essi siano sostituibili da terre armate o interventi di ingegneria naturalistica.
- È comunque preferibile evitare qualsiasi muro di sostegno quando ragionevolmente è possibile modellare il suolo in modo da evitarli.
- Nel caso di muri controterra in terreno acclive salvo diverso accordo fra le parti confinanti, quando il muro supera l'altezza di ml 1.50 esse deve essere realizzato a distanza dal confine pari alla sua altezza. Questo non si applica nel caso di muri preesistenti.
- Il ricorso a sostegni di terrapieni in grandi blocchi di pietra (scogliera) non possono essere considerati muri in pietra, ma manufatti di ingegneria; occorre molta cautela nella diffusione di tali manufatti a causa del loro difficile inserimento ambientale.

NOTE AL TITOLO II°

(1) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(2) Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

(3) Nella definizione è precisato che qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, è consentito di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

(4)(8)(10)(12)(13) Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari e apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio. Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

(5) Eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi (in particolare cfr. art. 24, settimo comma, della legge regionale n. 56/1977). (6) Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria. L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

(7) Cfr. anche la legge 29-5-1982, n. 308 «Norme sul contenimento dei consumi energetici, lo sviluppo delle fonti rinnovabili di energia e l'esercizio di centrali elettriche alimentate con combustibili diversi dagli idrocarburi», art. 5, che assimila agli interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e per la conservazione ed il risparmio di energia.

(9) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

(11) Particolare attenzione deve essere rivolta all'eliminazione di elementi aggiunti deturpanti e alla rimozione delle superfetazioni storicamente non significative.

TITOLO III° - USI DEL SUOLO

PARTE PRIMA - AREE PER GLI USI PUBBLICI

art. 3.1. - generalità

- In tutte le aree per gli usi pubblici, soggetti attuatori delle previsioni sono gli enti pubblici competenti nonché gli enti di interesse pubblico operanti. E' tuttavia ammesso l'intervento di enti privati, associazioni, singoli privati a condizione che l'attività sia riconosciuta di pubblica utilità sancita da atti di impegno unilaterali registrati e trascritti preventivamente approvati dal Comune, attraverso i quali siano determinate e regolamentate le modalità di utilizzazione pubblica totale o parziale delle attrezzature.

art. 3.2. - aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale

3.2.1. - aree per gli standards urbanistici negli insediamenti residenziali

- a) aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, medie, attrezzature collaterali relative).

L'edificabilità di tali aree non è disciplinata da prescrizioni planovolumetriche; per esse si rimanda alle prescrizioni funzionali o/e tipologiche in materia;

- b) aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative).

Il rapporto di copertura (R_c) non potrà eccedere il 50%; l'altezza massima (H) non potrà superare i 7,50 m., fatto salvo casi specifici di ampliamenti di attrezzature esistenti di maggiore altezza; la distanza dai confini minima (D_c) è pari a m. 5,00, fatto salvo aree all'interno del perimetro del Centro Storico e Tessuti Storici minori per i quali si applicano le norme di Codice Civile;

- c) aree a parco, per il gioco, per lo sport

si rimanda al punto precedente per quanto riguarda gli immobili di corredo;

- d) aree per parcheggi pubblici

oltre a parcheggi realizzati da enti pubblici in tali aree è possibile la realizzazione di parcheggi da parte di privati, dei quali, una quota pari al 25%

dei posti auto, sarà di uso pubblico (si rimanda a tale proposito all'art. 2.15 prec.)

3.2.2 -aree per standards urbanistici negli insediamenti produttivi, direzionali, commerciali

- Nelle aree di nuovo impianto di insediamenti produttivi il 10% della superficie territoriale deve essere adibita ad aree per parcheggi e verde.
- Nelle aree degli impianti industriali esistenti, per ogni ampliamento si richiede il rispetto dello standard di cui sopra; in questo caso il rapporto percentuale va riferito alla superficie fondiaria (Sf) minima che, in base al rapporto di copertura massimo previsto, è teoricamente asservita all'intervento di ampliamento.
- Per le attività direzionali e commerciali (al dettaglio e all'ingrosso non rientranti nei casi dell'art. 4 del d.lgs 114/98 si applicano le disposizioni dei casi all'art. 21.3) e precisamente per gli ambiti di centri storici, tessuti storici Minori, Aree Residenziali Recenti, Aree Residenziali di Completamento la dotazione è pari all'80% della SUL. Per gli altri interventi la dotazione è pari al 100% della SUL. La dotazione minima di aree destinate a parcheggio pubblico non dovrà essere inferiore al 50% della dotazione complessiva. Nel caso in cui vi siano obiettive difficoltà di attuazione delle aree o laddove la G.M. ritenesse priva di significato la dotazione in quanto compensata dalla presenza di aree pubbliche a parcheggio e verde è consentita la monetizzazione, finalizzata espressamente ad attuare standards urbanistici altrove. Per monetizzazione si deve intendere una somma di denaro corrispondente al costo dell'area più il valore dell'onere occorrente per la realizzazione dell'opera spese tecniche e generali comprese.
- Per le attività commerciali al dettaglio comprese nell'art. 4 del d. Lgs 114/98 con superficie di vendita superiore a ml 400 le aree per parcheggi pubblici debbono essere verificate anche rispetto ai parametri relativi al numero di posti auto contenuto nella Relazione dell'adeguamento alla nuova normativa sul commercio. Il 50% dei posti auto deve essere costituito da parcheggio pubblico; la restante sarà in aree a regime privato purché di uso pubblico durante gli orari di esercizio dell'attività. Nell'ambito

dell'Adeguamento Storico rilevante A.1, ove la G.M. ritenesse motivata la non esecuzione in tutto o in parte delle opere, è consentita la monetizzazione così come definito nel punto precedente.

3.2.3 – disposizioni generali circa le aree a standards urbanistici

- Per le aree a standards urbanistici valgono i seguenti principi generali:
 - è facoltà del Comune consentire che le aree a standards urbanistici rimangano in proprietà del concessionario una volta eseguite le opere di urbanizzazione a loro carico; in tale caso la condizione d'uso pubblico deve essere regolata da atto di impegno unilaterale trascritto e registrato a cura e spese del concessionario
 - nel caso di uso pubblico le attrezzature dovranno essere realizzate e curate dal concessionario e rese disponibili all'uso prima del rilascio dell'agibilità; i parcheggi dovranno essere eseguiti con pavimentazione stabile (autobloccanti, pietra) dotati di piantumazione (un albero a rapida crescita ogni due stalli)
- Nelle Aree Residenziali di Completamento, sono da reperire in loco $m^2/ab.$ 10,00 di aree da adibire per almeno metà a parcheggio ($m^2/ab.$ 5,00) e per il resto a verde.

Laddove il sindaco ritenesse non utile e/o di difficile realizzazione le opere relative, l'area a standard (convenzionalmente $5 m^2/ab$ di parcheggio e $5 m^2/ab$ a verde) potrà essere totalmente monetizzata

- Nelle Aree Residenziali di Nuovo Impianto, in considerazione che gli standards sono aggiuntivi rispetto a quelli planimetricamente già individuati dal PRG, benchè gli interventi residenziali debbono farsi carico dell'intero standard di $25 m^2/ab$ ($90 m^3/ab/stanza$), sono da reperirsi nel luogo almeno m^2/ab 10,00 di aree da adibire per metà a parcheggi (m^2/ab 5,00) e per il resto verde; la differenza fra 10 e $25 m^2/ab$ sarà monetizzata; a tale fine il Comune elaborerà apposito Regolamento per la monetizzazione e l'utilizzazione dei proventi ricavati dalla monetizzazione. Le opere di urbanizzazione da eseguirsi in tali aree a seconda del caso consistono nelle strade alberate di accesso (sedime stradale ml. 5,00), fognatura, acquedotto, illuminazione pubblica (con lampioni di arredo urbano) e i rimanenti sottoservizi; è richiesta

la sottoscrizione di apposito atto di impegno che sancisca gli obblighi, le garanzie e le penalità.

- E' consentita la monetizzazione delle aree per standards urbanistici anche delle aree produttive; la quantità di aree da monetizzare sarà determinata dalla Giunta Comunale in relazione alle specifiche esigenze delle aree.
- Per quanto non previsto si rimanda alla D.G.R. n° 563-13414 del 29.10.99 e L.R. 28.99

art. 3.3. - aree per impianti urbani

- Si tratta di aree destinabili e destinate ad impianti cimiteriali, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da enti pubblici (ENEL, TELECOM, ecc.).

Tali aree sono destinate o destinabili a infrastrutture connesse alla realizzazione di reti idriche, fognarie, energia elettrica, telematica, ecc (all'interno delle quali si possono realizzare vasche di captazione e raccolta acqua, vasche di depurazione o di decantazione, cabine elettriche e telefoniche, ecc.; dette attrezzature possono eseguire anche su aree non a ciò destinate ma in tutto il territorio nel rispetto degli standards edilizi e urbanistici dei singoli azionamenti e nel rispetto dei singoli posti sugli stessi).

art. 3.4. - aree per la viabilità

- In applicazione del D.P.R. n.147 del 26.04.1993 il Comune ha provveduto con atto precedente a delimitare i "centri abitati" di cui all'art.4 del D.L.G.S. 285/92.
- Le strade presenti nel territorio comunale in relazione all'art.2 del medesimo D.L.G.S. 285/92 sono classificate tutte di tipo F (fatto salvo il breve tratto di strada di fondo valle a Valle Mosso che secondo il progetto ricade nel territorio del comune di Bioglio, tratto considerato di tipo C)
- Fuori dai "centri abitati" di cui al primo comma le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni, negli ampliamenti

fronteggianti strade sono pari a m. 20 per le strade di tipo F e m. 30 per le strade di tipo C.

Quando si tratta di aree dove il PRG riconosce l'esistenza di aree per usi residenziali produttivi, terziari pubblici o di interesse pubblico le distanze minime sono pari a m. 6.

Si applica congiuntamente l'art.27, 3° e 12° comma della L.R. 56/77.

Negli stessi ambiti per i muri di cinta per i quali si rimanda all'art. 2.16. si applicano le distanze minime pari a m. 3,00.

In ogni caso gli accessi carrai dovranno essere mantenuti a 5 m. dal confine stradale.

Le recinzioni con siepe e/o rete metallica su plinti isolati dovranno rispettare una distanza minima di m. 1,50 in tutti i casi.

- All'interno dei "centri abitati" di cui al primo comma, le distanze dal confine stradale da rispettare nelle nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti fronteggianti strade sono così determinate:

nel Centro Storico e nei Tessuti Storici Minori valgono gli arretramenti e gli allineamenti esistenti al contorno; i nuovi interventi faranno riferimento a questi; circa la qualità dei manufatti si rimanda all'art.2.16. fatto salvo alcuni casi particolari di specifica opportunità decisi dal Sindaco sentita la C.I.E.

In Aree Residenziali Esistenti e di Completamento

- recinzioni: arretramento di m.1,50 dal confine stradale (o a filo degli esistenti marciapiedi) se trattasi di strade comunali esistenti o previste; arretramento di m. 1,50 dal confine di strade provinciali;
- accessi carrai: arretramento disposto in modo tale che tra confine strada e cancello sia incluso uno spazio di sosta avente le misure minime di m. 5,00 x 2,50 disposto di norma ortogonalmente alla strada, fatto salvo diverse disposizioni richieste dalla Provincia in sede di Autorizzazioni all'accesso
- accesso pedonale: congegnato in modo tale che dal filo di recinzione non sporga alcunché, compresi sporti di gronda di eventuali pensiline
- edificazione: arretramento minimo di m. 6,00 dal confine stradale
- casi particolari: nel caso di lotti interclusi fra altri già dotati di recinzioni è ammesso riferirsi a quelle esistenti; vale invece l'arretramento disposto per l'accesso carraio e per l'edificazione
- In Aree Residenziali di Nuovo Impianto

- recinzioni: arretramento di m. 1,50 dal confine di strade esistenti
- accessi carrai: dalle strade esistenti arretramento in modo tale che tra confine strada e cancello sia incluso almeno uno spazio di sosta avente misura minima di m. 5,00 x 2,50
- accesso pedonale: congegnato in modo tale che dal filo di recinzione non fuoriesca alcunché, compresi eventuali sporti di gronda di pensiline
- edificazione: arretramento minimo di m. 10,00 fatto salvo, a discrezione, la riduzione a m. 6,00 in rapporto agli arretramenti prevalenti nel contesto
- In Aree Produttive Esistenti e di Completamento
 Nel caso di strade esistenti si applica quanto segue:
 - recinzioni: arretramento di m. 1,50 dal confine di strade comunali, di m. 1,50 dal confine di strade provinciali,
 - accesso carraio: arretramento di m. 5,00 dal confine di strade comunali, di m. 5,00 dal confine di strade provinciali
 - edificazione: m. 10,00 dal confine stradale
- In Aree Agricole
 - recinzioni: dal confine stradale di strade comunali e vicinali m. 1,50; m. 3,00 dal confine di strade provinciali;
 - accessi carrai e pedonali: arretramento disposto in modo tale che tra confine strada e cancello sia incluso uno spazio di sosta avente le misure minime di m. 5,00 x 2,50
 - edificazione: m. 20,00 da strade di tipo F
 m. 30,00 da strade di tipo C.

È ammessa la recinzione di terreni agricoli confinanti con strade pubbliche in deroga alle distanze di cui sopra quando:

- lungo il confine con la strada esista un muro di sostegno di altezza non inferiore a ml 1,50
- il tratto di strada abbia andamento rettilineo o il terreno sia all'esterno della curva

nota: vale comunque il principio che nel caso di ampliamenti o ristrutturazioni di strutture incluse nelle fasce di rispetto definite è ammesso mantenere gli allineamenti minimi esistenti con eccezione per le aree agricole per le quali vale il principio che gli ampliamenti siano attuati dalla parte opposta rispetto a quella dell'infrastruttura salvaguardata.

- Dalle norme di cui al presente articolo il Sindaco può concedere deroga nel caso di impianti e cabine afferenti impianti: del gas, elettrici, telefonici; la concessione della deroga comporta la richiesta di tutti quei provvedimenti atti alla mitigazione dei manufatti (materiali di finitura, colorazione, ecc.) che il Sindaco riterrà opportuni.

PARTE SECONDA - AREE PER GLI USI RESIDENZIALI

art. 3.6. – “Centro Storico” e “Tessuti Storici Minori” (aree A)

Le aree del Centro Storico e dei “Tessuti Storici Minori” (aree A) sono zone di Recupero ai sensi dell'art.27 della L. 457/78.

Le sole aree classificate quale “Centro Storico” rientrano nelle categorie di cui all'art. 24 1° comma, della L.R. 56/77 con le procedure conseguenti.

3.6.1. - destinazioni

- **proprie:** residenza e relative pertinenze e accessori, servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, commercio al dettaglio, nella quantità e nella misura prevista nell'adeguamento dello strumento urbanistico alla nuova normativa sul commercio esercizi pubblici, attrezzature turistiche e ricettive; uffici, studi professionali e assimilabili
- **ammesse:** artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale, senza occupazione di aree esterne con depositi di materiali, esecuzione di fasi di lavoro, senza produzione di rumori molesti, di odori, polveri di cui si presume l'interferenza negativa con la residenza; allevamenti di animali per autoconsumo (pollame, conigli) nel limite dell'esistente e nel limite delle disposizioni dell'autorità sanitaria;
- **in contrasto:** attività di cui sopra se fonte di rumori (attendibilmente non compatibili con i valori della zonizzazione acustica), odori, polveri moleste, che comportino l'occupazione di aree esterne con depositi lavorazioni ecc.; (es. artigianato di servizio legato alla manutenzione dei veicoli a motore, esercizi pubblici quali discoteche); allevamenti e attività agricole.


3.6.2. - interventi e disposizioni progettuali

- L'elaborato 5 contiene, in relazione alla qualità architettonica dei fabbricati presenti negli Insediamenti di Carattere Ambientale Documentario, i tipi di intervento consentiti; sono inoltre individuati alcuni elementi caratterizzanti in senso architettonico ambientale paesaggistico di valenza positiva o negativa; gli interventi di ampliamento e sopraelevazione sono in alcuni casi definiti sotto

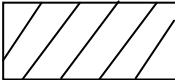

il profilo planovolumetrico; in altri casi è definito solo il limite volumetrico applicabile.

TIPI DI INTERVENTO		
Categorie	Classificazione dei fabbricati in base alla loro qualità architettonica	Tipi di intervento consentiti
A	Fabbricati di rilevante qualità architettonica	RA,RC
B	Fabbricati di specifica qualità storica, tipologica,architettonica e ambientale	RC, REA
C	Fabbricati di consistenza architettonica tipologica ambientale ricorrente e diffusa	REB, A & S
D	Fabbricati di cat. B o C con elementi di contrasto rispetto ai caratteri dell'edilizia storica	REB, A & S
E	Fabbricati in totale contrasto morfologico rispetto all'edilizia del contesto	REB A & S
F	Sagome edilizie limite di Ampliamento Planovolumetrico	A & S
G	Sagome edilizie limite per la nuova edificazione di corpi di fabbrica con destinazione precisata	NC

ELEMENTI MORFOLOGICI CARATTERIZZANTI	
	Prospetti caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici di valore storico, architettonico o decorativo (loggiati, balconate particolarmente caratterizzanti, particolari impianti prospettici)

INTERVENTI MORFOLOGICAMENTE PREDEFINITI	
	Copertura adiacente (indicata dalla freccia) da assumere quale riferimento per l'allineamento e la pendenza della copertura in corso di A & S.

n° P	Numero di piani risultanti fuori terra	(vedi nota sotto)
+ n° P	Numero di piani aggiuntivi rispetto all'esistente	
*	Ampliamento o sopraelevazione "una tantum" per un volume pari a 150 m ³	
R	Destinazione residenziale	
A	Accessori	
P	Attività artigianali	

AREE PERTINENZIALI PARTICOLARI	
	Parchi o giardini formali da confermare, recuperare e valorizzare
	Aree ove si ravvisano condizioni d'uso e di manutenzione particolarmente in contrasto con i caratteri del contesto e la cui sistemazione subordinerà gli interventi sui fabbricati pertinenti.

Nota: il piano corrisponde ad una misura media da intradosso a intradosso o da estradosso a estradosso pari a ml. 3,00 per le destinazioni residenziali e di ml. 2,70 per le destinazioni accessorie.

3.6.3. - descrizione e dimensionamento degli interventi edilizi

- Con gli interventi di Manutenzione Straordinaria MS che riguardano il rifacimento di coperture esistenti è consentita una sopraelevazione di 30 cm. dell'imposta e del colmo per evitare demolizioni di muri di coronamento; tutto ciò quando non vi siano cornicioni, affreschi, modiglioni nel qual caso non è consentita la sopraelevazione onde non alterare il rapporto con la copertura.
- Gli interventi di RA, RC hanno il contenuto operativo di cui all'art. 2.5.; è consentita la modifica d'uso secondo le destinazioni di cui al 3.6.1. precedente;

è consentita la chiusura di porticati e logge con le modalità di cui agli allegati grafici (vedi scheda 3).

- Gli interventi che riguardano fabbricati di cui alle categorie D ed E debbano tendere a ridurre gli esistenti aspetti di contrasto morfologico, architettonico, normativo; a tale proposito l'interessato potrà in via preventiva e sulla scorta di una documentazione fotografica adeguata, chiedere alla Commissione Edilizia che vengano indicate le linee progettuali di massima finalizzati a ridurre o eliminare detti aspetti contrastanti; in linea generale gli interventi debbono uniformarsi ai caratteri dell'intorno, se conservati, quindi alle finiture, ai materiali, alla tipologia di infissi, ai materiali di copertura, alle pendenze, alla sistemazione di aree esterne, alle recinzioni di pertinenza, ecc. che costituiscono la tradizione locale.
- Gli interventi di RE possono comportare:
 - la modifica di destinazione d'uso secondo quanto al 3.6.1 precedente
 - la chiusura di vani aperti, porticati, logge con le modalità di cui alla scheda 3; l'ambito chiudibile è quello dato dalle strutture verticali esistenti
 - la formazione di scale a giorno atte a disimpegnare i vari piani dei fabbricati
 - la sopraelevazione della linea di colmo - gronda della attuale copertura per un massimo di m. 1,00; tale modifica può essere funzionale al recupero dei sottotetti in applicazione delle vigenti leggi regionali; la traslazione deve comunque comportare il mantenimento delle pendenze tradizionali.
- I fabbricati contraddistinti con la simbologia A & S possono essere oggetto dei seguenti interventi:
 - Ampliamento e/o Sopraelevazione per un volume "una tantum" pari al 10% del volume di ciascuna unità edilizia e con 20 m² di SUL comunque garantita; intendendo per unità edilizia la parte di un complesso edilizio che staccato dall'insieme, sia autonoma sotto il profilo funzionale e costruttivo.
L'aumento volumetrico può essere utilizzato liberamente nel rispetto tuttavia dei caratteri dell'architettura del contesto ribaditi al Titolo VI° Qualità Edilizia; i corpi aggiunti devono formare un tutt'uno con il fabbricato esistente, preferibilmente da terra sino al livello delle esistenti coperture
 - Ampliamento e/o Sopraelevazioni morfologicamente predefiniti: l'entità della sagoma planimetrica nonché del volume è deducibile per via grafica in base agli elementi indicati nell'elab.5;

le parti aggiunte debbono essere comunque compatibili con i caratteri dell'architettura del contesto.

- Le sagome edilizie riguardanti Interventi di nuova costruzione sono accompagnate dalla indicazione del numero di piani nonché dalle destinazioni d'uso consentite, comunque ulteriormente da riportare al 3.6.1. precedente.
- In generale comunque gli interventi in queste aree devono rispettare le seguenti prescrizioni:
 - gli ampliamenti non devono tendenzialmente occupare corti e cortili con l'eccezione di tettoie e pergolati
 - non debbono alterare l'impianto delle facciate su strada o su spazio pubblico, non occupando o sovrapponendosi alle balconate esistenti
 - mantenimento degli elementi costruttivi tipici dell'edilizia del luogo: mensole, stipiti, portali, affreschi, balconi, meridiane, ecc.
 - mantenimento della logica di impianto murario proprio dell'epoca
 - aperture di taglio verticale con ante oscuranti a persiana ad anta, con esclusione di tapparelle
 - sporti di gronda che ripetano in quanto a forma o/e materiali quelli dell'edificio principale della tradizione; in generale gli sporti saranno lignei manto in cotto: coppi o tegole marsigliesi secondo i contesti specifici
 - balconi in legno, pietra, o calcestruzzo armato pieno conservando e ripetendo le eventuali esistenti mensole; la profondità dei balconi può corrispondere al tipo tradizionale; non è possibile realizzare balconi aggiuntivi in corrispondenza di prospetti ove sono presenti loggiati
 - è consentito il mantenimento delle esistenti altezze di interpiano purché trattasi di fabbricati o locali aventi già destinazione residenziale; nel recupero a scopi residenziali di fabbricati rurali è d'obbligo il rispetto delle altezze minime di legge, salvo che gli stessi siano inseriti in cortine edilizie per le quali è necessario mantenere gli orizzontamenti esistenti, e siano approvati dall'ASL.
- Nell'area si applicano le disposizioni di cui all'art.1.4.4 "distanze tra fabbricati" congiunte alle Norme di Codice Civile.
- Per quanto attiene i fronti commerciali nella scheda 8 vengono dati gli elementi base per le loro caratteristiche architettoniche; sono possibili variazioni circa la sagoma dell'insegna purché in tono col contesto. Gli infissi saranno in ferro,

legno scuro, alluminio termolaccato nei colori nero e verde scuro. La eventuale illuminazione dell'insegna dovrà avvenire con fonti luminose indirette non al neon.

3.6.4 - altre disposizioni

- L'esecuzione di autorimesse in deroga ai sensi dell'art.9 della L.122/89, comporta il rigoroso rispetto dello stato dei luoghi, nel senso che l'intervento deve tendere ad adattarsi alla specifica situazione tale da essere il più possibile inserito nel contesto di riferimento; in tale senso la minor visibilità possibile del manufatto è da ritenersi un requisito indispensabile;
- Per l'esecuzione delle autorimesse si prescrive quanto segue:
 - utilizzare serrande in legno scurito;
 - evitare rampe fuori terra;
 - non è consentito realizzare autorimesse per il cui accesso occorra impegnare aree cortilizie di uso comune, senza il consenso degli aventi diritto;
 - non è consentito aprire autorimesse prospettanti su suolo pubblico quando ritenuto di intralcio alla sicurezza del traffico; l'apertura delle ante deve comunque essere comandata elettronicamente e in fase di apertura queste non devono in alcun modo occupare in proiezione il suolo pubblico.
- Le superfici in pietra a vista sia di fabbricati sia di muri di sostegno sono da conservare.
- I nuovi muri di sostegno e recinzione debbono essere dotati di paramento in pietra.
- I muri di calcestruzzo esistenti, qualora pertinenti aree con fabbricati oggetto di ristrutturazione o rifacimento, debbono tendenzialmente essere dotati di paramento in pietra; ove siano impossibili altre soluzioni si adotterà un rivestimento del tipo "opus incertum" in subordine agli interventi sui fabbricati.
- I parchi e giardini segnalati debbono essere valorizzati e conservati; confermando, recuperando, integrando i manufatti, le specie arboree, proprie dell'epoca di allestimento.
- I cortili di aspetto unitario o le aree assimilabili non possono essere oggetto di recinzioni tendenti a isolare le singole particelle di proprietà.

- Tipologia di recinzioni ammesse, anche su prescrizione della C.E.:

- siepe con rete metallica interposta
- rete metallica su cordolo a raso
- muro pieno in pietra a vista o muro grezzo o intonacato
- staccionata di tipo tradizionale

Si deve tendere a realizzare muri di sostegno di altezza non superiore a ml. 2,00; integrandoli con scarpate al piede o in sommità;

- Le recinzioni di diversa tipologia e di diverse altezze possono essere oggetto di estensione o rifacimento solo quando siano ritenute compatibili con l'insieme ambientale; le recinzioni che la C.E. giudica in contrasto ambientale saranno, qualora entro un lotto oggetto di intervento edilizio, da uniformare ai caratteri dell'intorno con particolare riguardo alle recinzioni prospettanti sulla pubblica via.
- Non è previsto alcun arretramento di recinzioni e muri dal confine stradale; i nuovi allineamenti sono dedotti da quelli già esistenti fatto salvo sostituzioni particolari valutati dalla C.E.
- Gli accessi carrai o pedonali possono essere disposti a filo del confine stradale, non sono tendenzialmente consentiti tettucci e pensiline.
- Nelle aree pertinenziali è consentita la formazione di pergolati nonché di tettoie di 10 m² di Sc massima con altezza di m.2,70 massima al colmo nonché ripostigli in legno di 5 m² di Sc con le medesime altezze massime delle tettoie. Tutti i manufatti devono presentare copertura in legno e tegole in cotto; eventuali pilastri di sostegno in pietra; tamponamenti per i ripostigli in tavole di legno piallate trattate con mordente scuro.
- Le aree "ove si ravvisano condizioni d'uso, di manutenzione, particolarmente in contrasto con il contesto" dovranno essere oggetto di interventi di mitigazione degli aspetti ambientali contrastanti anche in subordine agli interventi edilizi previsti. Gli interventi di mitigazione potranno essere prescritti come condizione per il rilascio del Permesso a costruire.

art. 3.7. - edifici di valore ambientale documentario (aree AB)

- La categoria comprende i fabbricati o i gruppi di edifici non strettamente rientranti nella categoria degli insediamenti storici di cui all'art. 3.6 ma ad essi assimilabili per epoca di formazione e tipologie edilizie.

Negli elaborati 4A, 4B, 4C i singoli edifici sono contraddistinti con le lettere di cui al 3.6.2. precedente; ne conseguono i relativi interventi annessi.

Per questi fabbricati valgono le stesse destinazioni di cui al precedente 3.6.1.

- I fabbricati contraddistinti con asterisco sono assoggettabili a interventi di Ampliamento e/o Sopraelevazione "una tantum" il cui volume massimo è specificatamente definito nell'elaborato 5 del PRG.

art. 3.8. - aree residenziali recenti (aree B)

3.8.1. - destinazioni

- proprie: residenza e relative pertinenze ed accessori, servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, commercio al dettaglio, esercizi pubblici, (bar, ristoranti), uffici, attività ricettive - turistiche.
- ammesse: artigianato di servizio e di produzione, non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche entro unità immobiliari di tipo residenziale senza l'occupazione di aree esterne con depositi, lavorazioni ecc.; allevamenti di animali di piccolo taglio per autoconsumo purché l'area utilizzata disti almeno 25 m. da ogni finestra di proprietà finitime; sono comunque fatte più restrittive disposizioni emanate dall'autorità sanitaria.
- in contrasto: ogni altra attività nonché quelle proprie ed ammesse, quando sia accertato dagli organi competenti una emissione di rumore superiore a DB 50 o secondo i massimi di cui alla "Zonizzazione Acustica".

Artigianato di produzione nocivo e molesto.

Commercio all'ingrosso.

Le attività in atto se contrastanti con quanto sopra sono ammesse nei limiti dello stato di fatto a condizione che sia mitigato il problema dell'occupazione di aree esterne con materiali e depositi e si rientri nei limiti della emissione di rumore

3.8.2. - parametri e disposizioni progettuali

- Gli interventi ammessi sono nell'ordine:
 - edifici residenziali in genere = Ristrutturazione Edilizia o Ampliamento o/e sopraelevazione nella misura massima del 30% della Sul esistente
 - edifici residenziali segnati con asterisco = Ristrutturazione Edilizia con ampliamento massimo di SUL pari al 50% della SUL esistente
 - edifici non residenziali = Ristrutturazione Edilizia con ampliamento di Sul pari al 20% della Sul esistente con un massimo assoluto di 30 m²., anche con modifica di destinazione con riferimento a quelle proprie ed ammesse
 - nuova costruzione di fabbricati accessori nella misura massima di 50 m². di Sul per ogni unità d'uso residenziale esistente e al lordo delle superfici accessorie esistenti; detta superficie può essere anche utilizzata in aggiunta all'ampliamento del punto precedente.
- Sono da verificare rispetto al lotto i parametri seguenti:
 - If = indice di densità fondiaria non superiore a 1,5 m³/mq (con riferimento al volume edilizio) ed al lordo anche dei fabbricati accessori di nuova costruzione secondo i tipi di cui all'art.2.15.
 - Dc = distanza minima da confini = 5 m o a confine previo accordo fra le parti confinanti per distanza minore
 - df = distanza minima con le pareti finestrate di edifici appartenenti a proprietà finitime pari a 10 m. (art. 1.4.4. precedente)
 - H = altezza massima non superiore a quella dell'edificio principale; in caso di mancanza di riferimenti sicuri H max = 7,50 m.
 - Rc = rapporto di copertura massimo pari al 40%
- Gli edifici contraddistinti con cerchio nero, non sono assoggettabili ad alcuna modifica volumetrica fatto salva la formazione aggiuntiva fuori o preferibilmente entro terra di una superficie di SUL pari a 30 m² per ogni unità edilizia residenziale da destinare ad autorimesse e cantine al lordo delle superficie esistenti a tale uso.
- Gli interventi di Ampliamento e/o Sopraelevazione devono tendere al raggiungimento dell'omogeneità formale delle facciate e delle coperture a falde inclinate, eliminando elementi stilistici e materiali estranei e/o difformi, eventualmente presenti sulle stesse. Quali elementi di omogeneità si indicano le coperture con pendenze tradizionali, i materiali di finitura (serramenti,

ringhiere, le intonacature). Quali elementi di contrasto si indicano i porticati a pilotis, le facciate in blocchi cementizi e in mattoni grezzi non intonacate, e comunque non adeguatamente rifinite.

- Per recinzioni ed altri manufatti si rimanda all'art.2.16.
- Per gli arretramenti di recinzioni costruzioni, manufatti ecc., si rimanda all'art. 3.4.
- Per i caratteri edilizi di riferimento si rimanda la titolo VI.

3.8.3. - disposizioni particolari

- E' consentita la formazione di piscine a cielo libero entroterra con la massima attenzione per il loro inserimento ambientale e sulla scorta delle prescrizioni comunali circa le modalità di approvvigionamento idrico. Le piscine entroterra permanenti non costituiscono superficie coperta.
- In dette aree, per omogeneità con i materiali impiegati in edifici vicini o perché trattasi di aree prossime al Centro Storico ed aree assimilate potranno essere prescritti materiali e modi costruttivi con riferimento appunto alle Aree del Centro Storico.
- Nelle aree residenziali recenti è consentita la nuova costruzione di accessori al servizio di fabbricati posti in aree residenziali diverse (ad esempio aree A e AB) nella misura massima una tantum di mq 25.

art. 3.9. - aree residenziali di completamento (aree C)

3.9.1. - destinazioni

- **proprie:** residenza e relative pertinenze ed accessori, servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, commercio al dettaglio, esercizi pubblici (bar, ristoranti), uffici, attività ricettive - turistiche;
- **ammesse:** artigianato di servizio e di produzione non nocivo o molesto (odori, rumori, ecc.) che si possa svolgere agevolmente entro unità immobiliari di tipo residenziale, con l'impegno di non occupare aree esterne con depositi, lavorazioni, ecc.; sono consentiti allevamenti di animali di piccolo taglio per autoconsumo, purché l'area utilizzata disti almeno ml. 25 da ogni finestra di

proprietà finiture; sono comunque fatte salve più restrittive disposizioni emanate dall'autorità - sanitaria.

- **in contrasto:** ogni attività comprese le proprie e le ammesse, quando sia accertato dagli organi competenti una emissione di rumore diurno superiore al massimo previsto per quella zona dalla "zonizzazione acustica", massimo provvisoriamente fissato in 55 dB e 45 dB rispettivamente diurni e notturni. Non è consentito artigianato nocivo e molesto come non sono consentite attività di commercio all'ingrosso.

3.9.2. - elementi dimensionali e progettuali

- I lotti di completamento sono destinati a nuova edificazione di immobili residenziali e a fabbricati accessori per la residenza.
- Le singole aree di completamento sono riportate nell'elenco che segue, dove per ciascuna viene dato il volume edilizio massimo costruibile; nel corso di interventi frazionati si effettuerà una distribuzione percentuale del volume massimo in rapporto alla superficie del sub - lotto.

ELENCO DEI LOTTI DI COMPLETAMENTO

	DENOMINAZIONE LOTTO (BB1)	VOLUME MASSIMO M3	N° P	PRESCRIZIONI ESECUTIVE EVENTUALE
(*)	C1	700	2 P	L'intervento pur di completamento deve essere sottoposto a convenzionamento per quanto riguarda gli standards art. 3.2.3
(*)	C2	1200	2 P	L'intervento pur di completamento deve essere sottoposto a convenzionamento per quanto riguarda gli standards art. 3.2.3
(*)	C3	660	2 P	
	C4	660	2 P + S	S: parte esistente su strada; la nuova costruzione dovrà arretrare di m. 1,50 dal fronte su strada
(*)	C5	600	2 P	
(*)	C6	800	2 P	
(*)	C7	1000	2 P + S	Il piano S può essere emergente verso valle
(*)	C8	900	2 P	La costruzione deve essere collocata nell'angolo del lato accanto all'insediamento esistente senza modifica della linea naturale del suolo e ripetendo i caratteri dell'edilizia esistente
(*)	C9	500	2 P	
(*)	C10	1200	2 P	L'intervento di completamento deve essere sottoposto a convenzionamento per quanto riguarda gli standards art. 3.2.3
	C11	500	2 P	
	C12	800	2 P	
	C13	880	2 P	
	C14	600	2 P	
	C15	500	2 P	
	C16	800	2 P	
	C17	1000	2 P	

(*) si tratta di interventi già previsti dal vigente PRG e quindi confermati

- Per tutti i lotti, fatto salvo disposizione diversa di cui alle prescrizioni esecutive, valgono i seguenti parametri:
 D_c = distanza minima dai confini = 5 mt. fatto salvo diverso accordo fra le parti confinanti per distanze minori o a confine, nel rispetto di quanto segue;
 D = distanza minima fra le pareti finestrate di edifici appartenenti a proprietà finitime = 10 mt.
 H_f = altezza massima di ciascun fronte = m 7,00 fatto salvo le eccezioni previste
- I fabbricati accessori sono ammessi secondo le modalità dell'art. 2.15 nella misura di 40 m² per ogni unità d'uso residenziale prevista; questa è da considerare aggiuntiva rispetto al volume massimo previsto per ogni lotto; su essi si applicano oneri di urbanizzazione nonché CUC.
- Le superfici non residenziali S_{nr} (superficie non residenziale secondo definizione di cui art. 11 D.M. 801/77, relativo calcolo CUC) non potranno superare la misura del 100% della superficie utile abitabile o S_u (stesso riferimento).
- Per i caratteri edilizi dei fabbricati si rimanda al TITOLO VI°.
- Per le recinzioni e altri manufatti simili, si rimanda all'art. 2.16.
- Per le misure di arretramento dalle strade di recinzioni e fabbricati, si rimanda all'art. 3.4.
- Sono da prevedere aree di parcheggio privato in autorimessa o in area di parcheggio nella misura di 1 mq. ogni 10 m³ di volume (L. 122/89).
- Inoltre è da prevedere, per ogni unità d'uso residenziale, un'area di parcheggio di uso pubblico nella misura di 5,00 m² ogni 100 m³ di costruzione da realizzarsi in modo che esso sia comodamente accessibile, esterna alla eventuale recinzione; il parcheggio deve essere pavimentato con materiali stabili (pavé, autobloccanti), ben delimitato e riconoscibile; solo nel caso in cui il parcheggio risultasse di esecuzione difficoltosa, causa le caratteristiche geomorfologiche del suolo, ne è consentita la monetizzazione, previa la corresponsione al Comune di una somma pari al costo materiale di un'area di parcheggio pari ai mq. relativi all'intervento e alla somma di acquisizione dell'area occorrente; il comune nel suo programma comunale delle opere

individuerà aree di parcheggio da realizzare utilizzando le somme provenienti dall'operazione.

- L'area libera della costruzione va attrezzata a verde nella misura minima del 50% con l'esatta previsione delle specie arboree da insediare nella misura di una pianta di alto fusto per ogni 100 mq. di superficie del lotto; si prescrive l'utilizzazione di specie arboree non esotiche.

art. 3.10. - aree residenziali di nuovo impianto (aree CC)

Le aree possono essere attuate in base ad un PEC (di cui agli articoli 43 e 45 della L.R. 56/77) esteso all'intera area, con riferimento allo schema di impianto graficamente esposte nella scheda allegata.

È tuttavia consentita una attuazione attraverso permessi a costruire inerenti frazioni minori dell'area di N.I.

Al fine di procedere in tale senso è opportuno che le proprietà interessate presentino un planivolumetrico inteso a evidenziare l'assetto complessivo dell'area, stabilendo esattamente la dislocazione delle opere urbanizzative, in modo tale che ciascun permesso a costruire si faccia carico dell'attuazione della quota di opere di sua spettanza.

Accompagnerà pertanto il singolo Permesso a Costruire, un Atto di Impegno attraverso il quale il beneficiario del Permesso, si impegna a eseguire le opere di urbanizzazione, nei limiti di tempo concordati con le conseguenti garanzie.

3.10.1. - destinazioni

- **proprie:** residenza e relative pertinenze ed accessori, servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico, commercio al dettaglio, esercizi pubblici (bar, ristoranti), uffici, attività ricettive - turistiche;
- **ammesse:** artigianato di servizio e di produzione non nocivo o molesto (odori, rumori, ecc.) che si possa svolgere agevolmente entro unità immobiliari di tipo residenziale, con l'impegno di non occupare aree esterne con depositi, lavorazioni, ecc.; sono consentiti allevamenti di animali di piccolo taglio per autoconsumo, purché l'area utilizzata disti almeno ml. 25 da ogni finestra di

proprietà finiture; sono comunque fatte salve più restrittive disposizioni emanate dall'autorità - sanitaria.

- **in contrasto:** ogni attività comprese le proprie e le ammesse, quando sia accertato dagli organi competenti una emissione di rumore diurno superiore al massimo previsto per quella zona dalla "zonizzazione acustica".

Non è consentito artigianato nocivo e molesto come non sono consentite attività di commercio all'ingrosso.

3.10.2. - disposizioni dimensionali e progettuali

- il progetto di intervento dovrà essere ispirato agli schemi di impianto allegati al presente articolo fatto salvo modifiche conseguenti ad un miglior adattamento al sito; obiettivo degli interventi è comunque il massimo rispetto dell'andamento del suolo evitando di ricorrere a muri di sostegno (comunque in pietra) a favore di modellazioni del suolo eventualmente applicando criteri di ingegneria naturalistica.

Le sporadiche specie arboree di pregio (quercie, frassini) debbono essere salvaguardate; la piantumazione di nuova formazione deve utilizzare specie indigene; le recinzioni a giorno debbono essere sempre accompagnate da siepi (ligustro, lauro, ecc.)

- ciascun intervento deve prevedere l'attuazione degli standards di cui all'art. 3.2.3; comprese le opere di urbanizzazione primaria occorrenti: le strutture viarie indicate, tutti i sottoservizi (fognatura, acquedotto, energia elettrica) nonché l'illuminazione pubblica con lampioni da arredo urbano; l'attuazione del tutto sarà sorretta da un Atto di Impegno Unilaterale, registrato e trascritto, che contenga gli impegni, le garanzie, il valore economico delle opere, le sanzioni relative all'attuazione delle previsioni. Le opere eseguite al netto delle aree possono essere scomutate interamente o parzialmente dall'importo complessivo degli oneri dovuti.
- Il Comune predisporrà lo schema di Atto Unilaterale di Impegno
- I parametri di intervento delle singole aree di tipo CC sono riportati nelle schede che seguono:

AREA CC1 lungo la strada provinciale Bioglio – Piatto

– superficie territoriale	m^2	3.854
– volumetria massima	m^3	1.542
– IT max	m^3/m^2	0,40
– standards urbanistici da localizzare in sito	m^2	171
– H costruzione	m	7,00
– si allega schema di impianto dell'area		

AREA CC2 lungo la strada provinciale Bioglio – Piatto

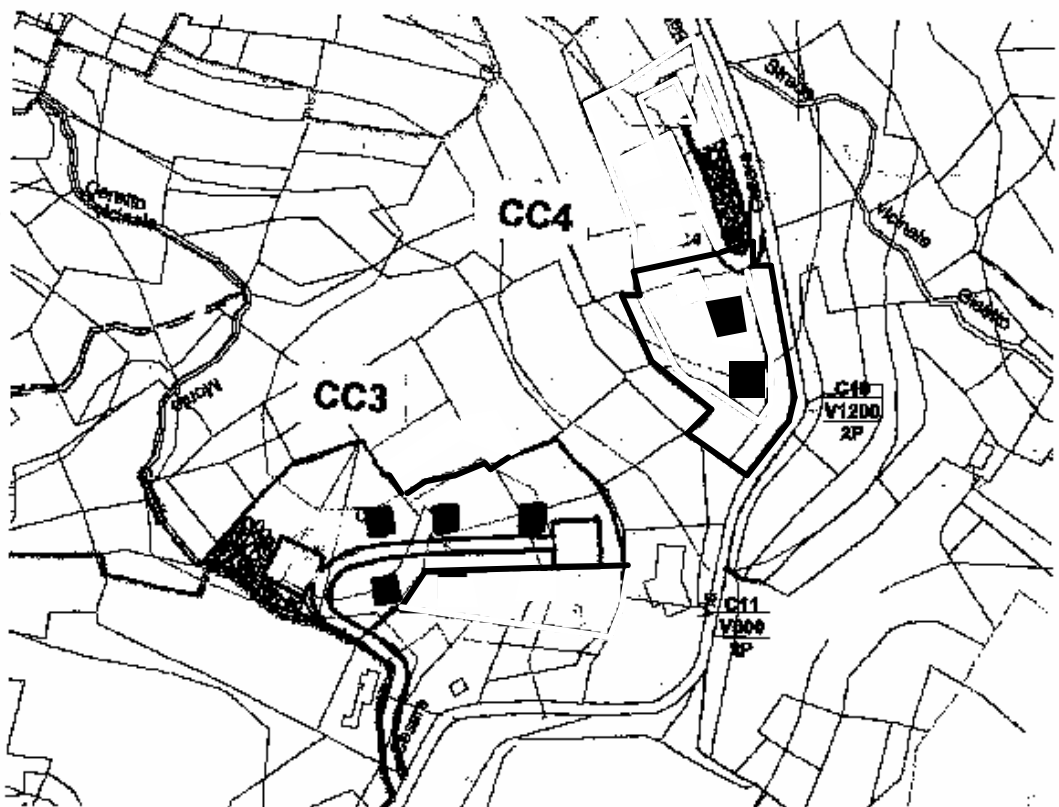
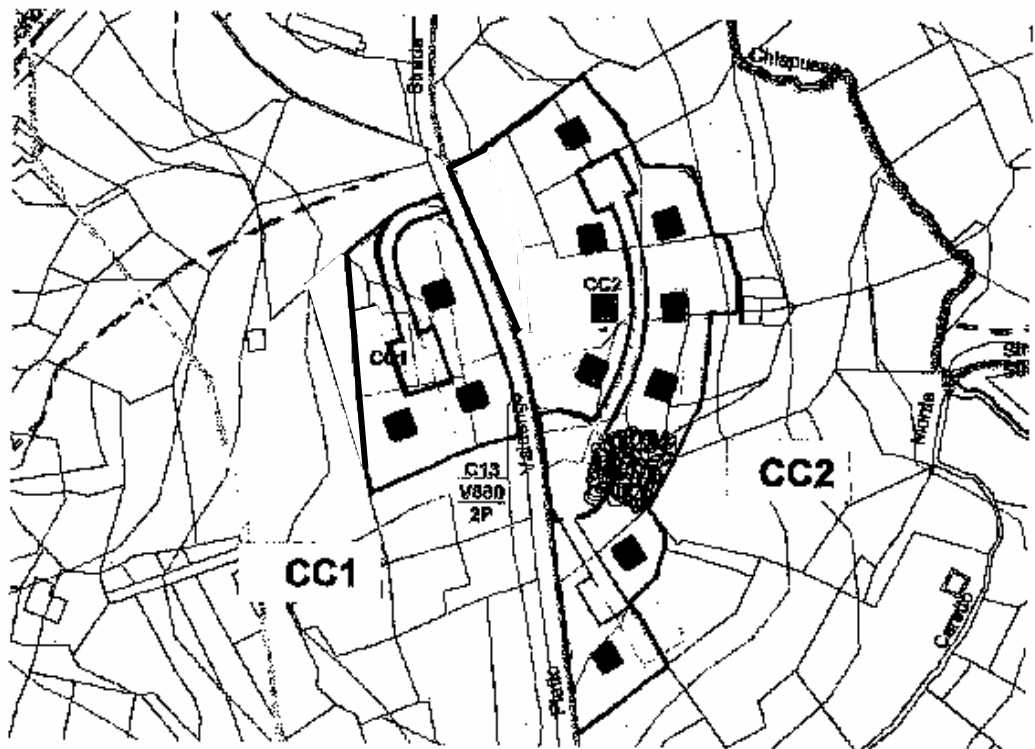
– superficie territoriale	m^2	10.511
– volumetria massima	m^3	4.204
– IT max	m^3/m^2	0,40
– standards urbanistici da localizzare in sito	m^2	467
– H costruzione	m	7,50
– si allega schema di impianto dell'area		

AREA CC3 lungo la strada via Cesare Battisti verso Gisetto

– superficie territoriale	m^2	5.457
– volumetria massima	m^3	2.182
– IT max	m^3/m^2	0,40
– standards urbanistici da localizzare in sito	m^2	243
– H costruzione	m	7,00
– si allega schema di massima di impianto		

AREA CC4 lungo la strada via Cesare Battisti verso Gisetto

– superficie territoriale	m^2	2.563
– volumetria massima	m^3	1.025
– IT max	m^3/m^2	0,40
– standards urbanistici da localizzare in sito	m^2	114
– H costruzione	m	7,50
– si allega schema di massima di impianto		



PARTE TERZA - AREE PER GLI USI PRODUTTIVI

art. 3.11. - aree con impianti produttivi esistenti confermati e di completamento

3.11.1. - destinazioni

- **proprie:** impianti per attività produttive artigianali, industriali, depositi ed attività commerciali all'ingrosso, al minuto purché contenute nella superficie massima pari al 10% dell'intera superficie del fabbricato e purché collegate con la produzione in atto, depositi per l'industria delle costruzioni;
- **ammesse:** abitazioni per i custodi o i titolari delle unità locali; la vendita di prodotti di propria produzione con limiti dimensionali del 30% della superficie lorda complessiva. Nel caso di dismissione di attività produttive, quando ufficialmente accertato, è consentito l'insediamento di attività commerciali per una superficie lorda non superiore al 20% della superficie del fabbricato, nel rispetto degli standards urbanistici all'art. 3.2.2. precedente relativi alle destinazioni terziarie.
- **in contrasto:** impianti nocivi e molesti e/o quelli in cui l'emissione media di rumore sia superiore a quanto indicato dalla zonizzazione acustica; attività commerciali di dimensioni superiori ai limiti dati dall' "Adeguamento della Strumentazione Urbanistica Comunale alla Nuova Normativa del Commercio", supermercati di ogni genere; per le attrezzature che vengono considerate nocive, moleste.

3.11.2. - parametri

Rc = rapporto di copertura massimo = 40% di Sf

H = altezza massima = 8,00 ml. fatto salvo elementi tecnologici particolari da valutare caso per caso.

Uf = utilizzazione fondiaria massima = 80% di Sf

Dc = distanza dai confini minima = 5,00 m.

D = distanza dalle costruzioni minima (esterne all'azienda) = 10,00 m.

residenza ammessa: secondo le seguenti norme dimensionali

- per le unità locali, ovvero le aziende sino a 300 m². di superficie lorda adibita alla produzione non è consentito il ricavo di abitazioni.

- per le unità locali, ovvero le aziende la cui superficie lorda adibita alla produzione è superiore a 300 mq. è ammessa la formazione di una abitazione; per un totale di 150 mq. di SUL.
- per le unità locali, ovvero le aziende la cui superficie lorda adibita alla produzione sia superiore a 500 mq. è consentito che l'abitazione sia costituita da fabbricato autonomo rispetto al fabbricato produttivo; in tale caso la SUL del fabbricato residenziale è elevata a 250 mq.
- le abitazioni devono rimanere pertinenti all'attività produttiva; non possono essere oggetto di vendita disgiunta. Tale prescrizione dovrà essere accettata e sottoscritta dai concessionari mediante Atto di Impegno Unilaterale registrato e trascritto. Essa manterrà efficacia fino a quando permane l'attività per la quale costituisce pertinenza.

3.11.3. - disposizioni particolari

- Si rimanda all'art. 3.4. circa l'arretramento di recinzioni, accessi carrai, costruzioni.
- Si rimanda all'art. 3.2.2. per quanto attiene gli standards urbanistici .
- Si rimanda al Titolo VI per quanto attiene la richiesta qualità dell'edilizia.
- L'area non occupata da costruzioni, tolta la parte strettamente occorrente per aree di manovra, standards urbanistici, parcheggi interni, da trattare preferibilmente con pavimentazione drenante (autobloccanti, prato armato, e simili con esclusione di bitumatura) va allestita a verde piantumato, con la messa a dimora di piante ad alto fusto e a rapida crescita (tiglio, platano, ippocastano, pioppi, pioppi cipressini, salici, ontani, acacie) nella misura di una pianta ogni 50 mq.; lungo i perimetri del lotto si prescrive la messa a dimora di siepi sempreverde.

L'allestimento dell'area a verde deve essere oggetto di specifico progetto da approvarsi contestualmente al Permesso di Costruire.

- Le aree ove vi siano depositi per l'industria delle costruzioni saranno dotate di recinzioni secondo la tipologia di cui all'art. 2.16, queste ultime dovranno essere schermate da siepi sempreverdi, cannucciate, e simili onde evitare la visione dall'esterno dei materiali ivi depositati.

PARTE QUARTA - AREE AGRICOLE ED EXTRAURBANE

art. 3.12. - suddivisione del territorio per indirizzi colturali

- a) Il piano riconosce i seguenti indirizzi colturali con i relativi indici di edificabilità per le abitazioni rurali:

a1 - seminativi, prati permanenti, aree interstiziali dei tessuti	
urbani	If = 0,02 m ³ /m ²
- colture legnose specializzate	If = 0,02 m ³ /m ²
- terreni a colture orticole e floricole	If = 0,02 m ³ /m ²
a2 - boschi	If = 0,01 m ³ /m ²
(con trasferimento delle volumetrie alle aree in cui è consentito costruire ed in misura non superiore a 5 Ha per azienda)	
a3 - terreni a pascolo	If = 0,001 m ³ /m ²
il tutto per un'abitazione non superiore a m ³ . 500 per ogni azienda	

- b) Gli elaborati grafici di Piano evidenziano la distinzione fra le seguenti classi principali:

E1: Aree di salvaguardia paesaggistica

E2: Aree agricole

E3: Boschi

E4: Pascoli

Nelle classi E1 e E2 sono inclusi gli indirizzi colturali di cui alla lettera a1 precedente.

- c) La distinzione fra boschi e aree a seminativo, pascolo, colture legnose, ecc deve essere considerata di massima; essa potrà essere oggetto di puntuale verifica all'atto delle richieste di permesso a costruire; nel caso lo stato di fatto differisse da quanto rappresentato il relativo riconoscimento deve essere effettuato tramite perizia asseverata redatta da tecnico competente e sottoposta ai controlli dell'Ufficio Tecnico Comunale.

art. 3.13. - abitazioni rurali

Le abitazioni rurali potranno essere costruite unicamente in ambiti non boscati e prive di vincoli paesaggistici (aree E1)

a) Le condizioni di edificabilità riferite al lotto oggetto di edificazione sono:

Rc = rapporto di copertura massima = 30%

H = altezza = 6,50 m.

Dc = distanza minima dai confini = 5,00 m. o distanza inferiore previo convenzionamento fra le parti confinanti.

b) Le recinzioni potranno essere costituite da staccionata o da rete metallica su paletti metallici e con associazione di siepe sempreverde.

I muri di sostegno dovranno essere in pietra o in cls rivestito in pietra.

c) Per le distanze da strade ecc. si rimanda all'art. 3.4.

d) Circa il carattere delle costruzioni si farà riferimento al TITOLO VI

e) I Permessi a Costruire per le abitazioni rurali sono rilasciabili unicamente a:

- soggetti imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 Maggio 1975 n° 153 , 10 Maggio 1976 n° 352 e delle leggi regionali 12 Maggio 1975 n° 27 e 23 Agosto n° 18
- proprietari dei fondi e chi abbia titolo, per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui al punto precedente e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo
- imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell' art. 2 della L.R. 12 Ottobre 1978 n° 63 e della lett. m) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

f) Il rilascio dei Permessi a Costruire di cui sopra, è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- 1) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- 2) le classi di coltura in atto ed in progetto da comprendersi in una planimetria catastale del territorio comunale o di territori contermini utilizzati per il raggiungimento del plafond volumetrico; le aree, la cui cubatura è stata utilizzata, non potranno più essere utilizzate per scopi edificatori;
- 3) il vincolo di trasferimento di cubatura;

- 4) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti oltre a quelle riportate nell'art. 69 della L.R. 56/77;
l'atto è trascritto sui registri della proprietà immobiliare a cura ed a spese del concessionario.
- g) Le aree extracomunali che possono utilizzarsi ai fini della formulazione di plafond volumetrico sono unicamente quelle site nei comuni direttamente confinanti.
- h) Le residenze rurali esistenti, purché di soggetti di cui al 2° comma del presente articolo, quando esuberanti i massimi volumetrici in rapporto alla superficie aziendale, possono comunque essere oggetto "una tantum" di un ampliamento della Sul pari al 30%.
- i) Per tutto quanto non contemplato nel presente articolo si fa riferimento all'art. 25 della L.R. 56/77.

art. 3.14. - fabbricati agricoli

- a) I fabbricati agricoli si distinguono in:
- stalle
 - depositi di materiali e derrate
 - serre
 - tunnel
 - edifici per lavorazione dei prodotti agricoli (questi ultimi ammessi solo se collegati ad attività agricole in atto nel Comune).
- b) I relativi Permessi a Costruire sono rilasciati:
- 1) ai soggetti di cui al precedente 13.3 lettera f.
 - 2) ai soggetti che pur non essendo imprenditori agricoli a titolo principale, svolgono notoriamente (accertato dal comune e dichiarato attraverso Atto Notorio) sia a part - time, sia in quanto ritirati dal lavoro, attività agricole; è consentita la costruzione, ristrutturazione, ampliamento di un fabbricato agricolo, con le destinazioni di cui al punto a) per una SI di 70 m².(nuova o aggiuntiva).
- c) Nella costruzione di stalle e attrezzature connesse dovranno essere osservate le seguenti norme:

- le concimaie, i pozzi neri, debbono distare almeno ml. 25 da ogni abitazione e ml. 5 dai confini esterni di proprietà;
- nuove stalle non possono essere costruite o ricavate a non meno di ml. 50 dal limite delle aree urbane.
- le condizioni di edificabilità sul lotto sono le seguenti:

Rc = rapporto di copertura massima = 30%

H = altezza massima = 6,00 ml. fatto salvo esistenti allineamenti cui uniformarsi.

- d) Nel territorio agricolo non è ammessa la utilizzazione di prefabbricati normalmente utilizzati per la costruzione di fabbricati industriali; il fabbricato agricolo dovrà presentare elementi formali nonché materiali consoni all'ambiente agrario; si indicano tipi edilizi con tetti a 2 falde, in cotto, con pareti in muratura, mattoni a vista, murature in pietra, pareti in legno, ecc.; comunque il riferimento ai caratteri, ai modi, ai materiali dei tipi edilizi reali presenti nel territorio, costituisce un elemento vincolante per i progetti dei nuovi fabbricati e ovviamente delle ristrutturazioni – ampliamenti.
- e) Per tutti i fabbricati agricoli di cui al presente articolo, il rilascio dei Permessi a Costruire è subordinato al mantenimento della destinazione; la destinazione è sancita da atto di impegno trascritto e registrato.

art. 3.15. - aziende agricole esistenti all'interno dell'area urbana

- a) Le aziende agricole esistenti all'interno o fuori dell'area urbana possono essere oggetto di interventi di ampliamento secondo i rapporti di cui al punto d) del precedente articolo, con vincolo di adeguare materiali, finiture, forme alle disposizioni impartite alla C.E.

art. 3.16. - fabbricati in territorio agricolo per scopi accessori

- a) Per ciascun nucleo familiare è ammessa nel territorio agricolo, esclusi boschi e aree E1, la formazione di un fabbricato per scopi accessori da adibire esclusivamente a deposito di attrezzi agricoli vedi art 2.15 della superficie massima di mq. 25.

- b) La esecuzione di tali fabbricati è ammessa con prescrizione di rimuovere qualsiasi installazione provvisoria o baracca o tettoia eventualmente esistente nell'area oggetto del nuovo intervento.
- c) Il tipo edilizio ammesso nelle aree agricole è contenuto nella scheda 6 allegata.

art. 3.17. - fabbricati residenziali sparsi nel territorio agricolo e nei boschi

3.17.1. - disposizioni generali

Il presente articolo riguarda i fabbricati residenziali e relative aree pertinenziali presenti nel territorio agricolo e nei boschi, ancorché non segnalati in cartografia, ma esistenti e iscritti a catasto, alla data di adozione del presente PRG. Non riguarda i fabbricati già rurali recuperati all'uso residenziale secondo le previsioni dei PRG operanti a partire dall'entrata in vigore della L.R. 56/77.

3.17.2. - fabbricati - interventi

- a) Tutti i fabbricati possono essere oggetto di RE di tipo B o di A&S con un incremento di Sul. di 25 mq.; è consentita la chiusura di portici e logge con gli stessi criteri già previsti per le aree BB.
- b) Ogni intervento deve comportare la eliminazione di elementi e finiture atipiche, da individuare anche con il concorso della C.E.

3.17.3. - aree esterne di pertinenza

- a) Gli interventi edilizi debbono comportare il riassetto ambientale delle aree di pertinenza dei fabbricati, quando esse presentino, aspetti di contrasto con il contesto circostante, rimuovendo o mitigando baracche, manufatti; completando e rifinendo manufatti compatibili incompleti.
- b) E' consentita la recinzione, unicamente con rete metallica, paletti in ferro, siepe, staccionata in legno. Le preesistenti recinzioni vanno uniformate a questa norma, subordinatamente alla esecuzione degli interventi di ampliamento. La delimitazione della maggior porzione già recintata può essere sostituita da siepe con o senza paletti di sostegno e fili.

art. 3.18. - norme per il recupero dei fabbricati rurali non più utilizzati per scopi agricoli

3.18.1. - disposizioni generali

I fabbricati esistenti in territorio agricolo, non più utilizzati per scopi agricoli, sono assoggettati alla seguente normativa specifica che sostanzialmente riprende e completa la L.R. 9/03; pertanto per quanto non qui esposto si rimanda alla legge:

- a) fabbricati in ambiti in cui non sussistano condizioni di pericolosità geologica possono essere oggetto di interventi di modifica di destinazione d'uso per scopi residenziali;
- b) fabbricati in ambiti caratterizzati da condizioni di moderata pericolosità; la possibilità di modifica di destinazione come per la lettera a) è subordinata ad un supplemento di indagine di carattere idrogeologico e geologico tecnico, da eseguirsi da parte del privato;
- c) fabbricati in ambiti caratterizzati da condizioni di pericolosità geologica; la possibilità di intervento di recupero è strettamente correlata alle condizioni preliminari e alle disposizioni riportate nell'articolo citato;
- d) i fabbricati rurali per i quali sono consentite modifiche di destinazione d'uso debbono avere una superficie netta esistente pari ad almeno m^2 28, escludendo dal computo superfici costituite da sottotetti, graticciate, ecc.; e dovranno presentare caratteristiche tali da rendere individuabile con certezza il volume preesistente.

3.18.2. - fabbricati - interventi

- a) Il principio generale da seguire nell'ambito degli interventi di recupero è che essi sostanzialmente non alterino il sito inteso quale unità fra luogo e fabbricato.
- b) Ciascun fabbricato potrà essere ampliato preferibilmente per integrarlo con gli elementari servizi igienici per una superficie massima di Sul. Pari a mq. 15.00.
- c) I soli fabbricati contraddistinti con asterisco sull'elab. 4 A e 4 B potranno disporre di un maggior incremento di Sul. pari al 50% della Sul esistente.
- d) Negli interventi si applicano le norme del Codice Civile e quanto previsto dall'art. 2.1 per i fabbricati nelle aree residenziali recenti.
- e) L'ampliamento dovrà essere eseguito di norma sui prospetti secondari del fabbricato ovvero nelle parti a monte, in quanto di minor impatto complessivo.

- f) E' consentita la sopraelevazione del tetto per ml. 1.00 massimi (colmo e gronda) se motivata da esigenze di adeguamento delle altezze interne; l'incremento di altezza finalizzato a tale scopo non determina convenzionalmente aumento di volume.
- g) Il progetto di recupero (classificato come di tipo REB) dovrà inoltre comportare:
- mantenimento di tutti gli elementi costruttivi esistenti: murature in pietra, assiti di tamponamento, grigliati in mattoni, spalle, voltini ecc., copertura in pietra se esistente;
 - ogni aggiunta sia planimetrica (ampliamento) sia di sopraelevazione deve essere eseguita unicamente secondo la tecnologia e le finiture del fabbricato principale;
 - infissi in legno, mordenzati con tinta scura con ante in legno;
 - in via generale le aperture sopra la linea di gronda dovranno essere mascherate da assiti fissi o da graticci in mattoni secondo l'uso tradizionale;
 - sporti di gronda in legno non eccedenti cm. 70; fatto salvo nel tipo con ballatoio, una misura maggiore onde coprire questo;
 - muratura aggiuntiva unicamente in pietra quando il fabbricato sia in pietra; ad intonaco rustico quando il fabbricato è intonacato; gli intonaci dovranno sempre essere tinteggiati con colori scuri;
 - le modifiche già adottate in epoche antecedenti, quando ritenute incompatibili dalla C.E., dovranno essere mitigate con riferimento a quanto sopra;

3.18.3. - aree di pertinenza - interventi

- Le aree pertinenti e circostanti i fabbricati rurali debbono essere mantenute allo stato di natura; appena diradando il bosco se esistente nel raggio di 15-20 ml., circa dal rustico oggetto di intervento.
- Per l'accesso al fabbricato vi è in generale il divieto di ricavare nuove strade per l'accesso veicolare ad eccezione di piste sterrate di larghezza media pari a ml.2.50, purché in estensione da strade preesistenti per lunghezze di percorso inferiore a ml. 50, con pendenza non superiore al 10% e con richiesta di autorizzazione accompagnata da relazione geologico-tecnica comprovante la possibilità di realizzazione della pista, tenuto conto della zonizzazione

geologica allegata al Piano e purché la realizzazione di tali strade non comporti la esecuzione di nuovi muri di sostegno di altezza superiore a ml. 1,00 comunque di pietra

- Le acque nere saranno depurate tramite fossa IMHOFF (o equivalenti) con subirrigazione; la lunghezza di quest'ultima sarà stabilita dall'A.S.L.

3.18.4. - rimandi

In queste aree si applicano le Norme sulla distanza tra i fabbricati contenute nella definizione di D di cui all'art. 3.8, assimilando tali aree a quelle residenziali Esistenti.

art. 3.19. – Applicazione Normativa sul Commercio

- Si fa riferimento e si assume integralmente la “Individuazione dei criteri comunali di cui all'art. 8, 3° comma del D. L.vo 114/98 e L.R. conseguenti”, adottata dal comune di Bioglio.

Sono riconosciute le seguenti zone di insediamento commerciale:

A1– Addensamento Storico Rilevante

L1– Localizzazioni Commerciali da riconoscere secondo i criteri di cui al documento adottato

- Gli esercizi di vicinato: sono consentiti anche esternamente all'addensamento storico rilevante in tutte le aree previste dal PRGC con l'esclusione di quelle agricole purché in ambiti urbanizzati; sono preferibili le aree a destinazione residenziale
- Le medie strutture di vendita sono ammesse unicamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali riconosciute.
- La compatibilità delle destinazioni e la dimensione delle superfici di vendita in rapporto alle due localizzazioni di cui sopra sono elencate in apposita tabella di cui al documento adottato
- Ai sensi dell'art. 21, 3° comma della L.R. 56/77 e s.m.i., lo standard minimo di aree a parcheggi pubblici calcolati con riferimento alla SUL, è definito con riferimento alla “Tabella del Fabbisogno totale di posti parcheggio” di cui al documento adottato tenuto conto anche delle disposizioni di cui all'art. 3.2.2, 3° comma, precedente.

- Negli interventi relativi al ricavo o alla realizzazione delle destinazioni commerciali, occorre rispettare le norme sui tipi di intervento date dalla Guida per gli Interventi (elab. 5); dove per la caratterizzazione dei fronti commerciali si rimanda alla allegata scheda 8.

TITOLO IV - VINCOLI

art. 4.1. - vincolo idrogeologico

- Il PRG indica le porzioni di territorio soggetto a vincolo idrogeologico in base al R.D. 30.12.23 n° 3.267 ed ai sensi dell'art.5 del R.D. 13.02.33 n° 215.
- Nelle aree vincolate non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possono alterare l'equilibrio idrogeologico; ogni intervento è condizionato, al rilascio delle Autorizzazioni di cui alla L.R. 45/89.

art. 4.2. - zona di rispetto cimiteriale

- All'interno del perimetro riportato negli elaborati grafici non sono ammesse nuove costruzioni né in soprasuolo, né entroterra.

Sono consentite le sole opere superficiali : parcheggi, recinzioni.

art. 4.3. - fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali

- a) Sintetizzando parte di quanto al precedente art. 3.4., a cui comunque si rimanda, le fasce di rispetto sono riportate nel seguente prospetto:

Area di piano	Arretramento dal confine stradale di strade esistenti o previste		
	<i>Volumi edilizi m.</i>	<i>Recinzioni m.</i>	
Fuori dai centri abitati	20.0	3.00	
Centro Storico (NAF) e Tessuti Storici Minori	/	/	si fa riferimento agli allineamenti esistenti
Aree residenziali recenti	6.00	1.50	(salvo preesistenti allineamenti a cui uniformarsi)

Aree di Completamento	6.00	1.50	(salvo preesistenti allineamenti a cui uniformarsi)
Aree di Nuovo Impianto	6.00	1.50	
Aree con impianti produttivi	6.00	1.50	(salvo preesistenti allineamenti a cui uniformarsi)
Altre aree entro i c.a.	6.00	1.50	

- Nelle fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni di qualsiasi genere. Con le deroghe di cui all'ultimo comma dell'art. 3.4 precedente
- Negli edifici rurali, ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di ampliamento secondo la misura disposta dal PRG, e sino ad un massimo del 20% del volume preesistente (quando compatibile con le norme circa le destinazioni specifiche) per sistemazioni igieniche o tecniche purché l'ampliamento sia disposto dalla parte opposta rispetto alla infrastruttura; nel caso in cui il vincolo interessi entrambi i lati contrapposti (ex edificio all'interno di un tornante) l'ampliamento potrà essere disposto in parallelo all'infrastruttura.

art. 4.4. – aree tutelate ai sensi art. 142 del Codice dei Beni culturali e del paesaggio D. Lgs del 22.01.04 n° 42

I corsi d'acqua pubblici di cui all'art. '96 dal T.U. 25/07/1904 n° 523 (Torrente Quarnasca, Sessera e Strona) sono sottoposti a vincolo paesaggistico per una fascia di 150 metri per ciascun argine.

Sono inoltre soggetti a vincolo le aree boscate; la condizione di area boscata così come risulta dagli elaborati di PRG possono essere sottoposti alla verifica di cui all'art. 3.14 punto c precedente.

Ai progetti si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 20/89

art. 4.5. - usi civici

Le aree sono soggette ai disposti della Legge del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio nonché alle procedure di cui alla L.R. 20/89.

art. 4.6. - fascia di rispetto degli impianti di depurazione

Il PRGC individua i depuratori presenti e/o previsti nel territorio comunale; per essi viene posta una fascia di rispetto della profondità di ml. 100 ai sensi del D.M. LLPP del '77.

Sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di manutenzione e di ristrutturazione nonché, modesti ampliamenti, comunque non superiori a 25 mq. della superficie utile esistente, per adeguamento igienico e funzionale delle abitazioni, fatte salve più restrittive prescrizioni imposte dalle norme delle singole aree di appartenenza.

art. 4.7. - fascia di rispetto delle opere di presa

Nelle aree vincolate ai fini delle opere di presa non è ammesso alcun intervento ai sensi del D.P.R. 236 del 24.05.88. Per gli edifici esistenti entro le fasce ogni decisione è rimessa alla competente ASL che valuterà le specifiche situazioni prescrivendo le modalità per attenuare l'impatto dell'uso in atto.

Non è consentita la modifica di destinazioni d'uso a fini residenziali dei fabbricati rurali così come non è consentita la costruzione di abitazioni o pertinenze rurali quali stalle o altri manufatti quali concimaie, pollai.

art. 4.8. – fascia di rispetto corsi d'acqua

Tutti i corsi d'acqua, in sede pubblica o privata, perenni o stagionali, sono interessati da una fascia di rispetto di 10 ml. per ciascun lato ai sensi del T.U. n° 523 del 25.07.04; entro tale fascia non è ammissibile l'edificazione se non specificatamente prevista o la posa di manufatti che possano opporsi al deflusso delle acque nel caso di piene; l'esecuzione di recinzioni a giorno o la esecuzione di muri lungo il corso rientra fra i manufatti da evitare.

art. 4.9. – zone a vincolo archeologico

Nelle aree perimetrale in Valle Sessera, già sede di attività minerarie e lavorazioni connesse , ogni intervento sul suolo deve essere segnalato alla Soprintendenza Archeologica del Piemonte in modo che possano essere predisposti gli opportuni sopralluoghi.

art. 4.10. – vincolo di tutela albero monumentale ex villa Sella

Con D.G.R. n° 83-14799 del 14/02/05 ha istituito un vincolo di tutela sul castagno presente nel parco della ex villa Sella.

Di conseguenza qualsiasi intervento sull'esemplare arboreo è sottoposto alla procedura di cui al D. Lgs 42/04

TITOLO V – VINCOLI GEOLOGICI

(normativa elaborata dal dott. Geol. Massimo Biasetti)

art. 5.1. - generalità

La zonazione del territorio comunale è stata effettuata, conformemente alle prescrizioni della “Circolare del Presidente della Giunta regionale n.7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 “ - L.R. 5 Dicembre 1977, N. 56, e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l’elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici”, suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica.

La suddivisione in tre classi di idoneità d’uso è estesa alla ripartizione in sottoclassi laddove sussistano condizioni omogenee di pericolosità determinate da situazioni morfologiche differenti. Si evidenzia che nella pratica, nel territorio comunale di Bioglio, non sono state individuate porzioni di territorio attribuibili alla Classe 1, nella quale rientrano tutti i territori nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Di seguito si riportano la definizione delle due classi e delle relative sottoclassi di idoneità all’utilizzazione urbanistica effettivamente riscontrate nel territorio, oltre alle corrispondenti condizioni di pericolosità geomorfologica e alle prescrizioni relative all’edificabilità.

art. 5.2. - Classe 2

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante.

Ambito geomorfologico

Zone caratterizzate da morfologia poco acclive e da condizioni di stabilità complessivamente buone, non soggette a fenomeni di dinamica idrica.

Interventi ammessi

L’edificazione è in genere attuabile senza l’adozione di particolari interventi costruttivi, fatte salve le zone prospicienti a rotture di pendenza o gli orli di scarpata, ove la realizzazione di tagli del pendio o alterazioni nel deflusso delle acque meteoriche possono determinare situazioni di instabilità locale.

Le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l’adozione di accorgimenti tecnici, realizzabili esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree vicine.

Prescrizioni

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti, sono subordinati all’esecuzione di indagini, contenute all’interno di apposita relazione geologica e geotecnica, comprendenti:

- esame geomorfologico dell’area estesa ad un intorno adeguato ed analisi di stabilità dei versanti

- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, al drenaggio delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

art. 5.3. - Classe 3

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

5.3.1. - Classe 3a

Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.

Ambito geomorfologico

Nella classe **3a** rientrano ampi settori montuosi e collinari caratterizzati da condizioni geomorfologiche poco favorevoli: si tratta nella maggior parte dei casi di versanti che pur non essendo direttamente interessati da fenomeni di dissesto, sono caratterizzati da acclività elevata ($>25^\circ$) e/o morfologia articolata.

Rientrano inoltre le aree di fondovalle potenzialmente soggette a dinamica idrica di moderata intensità da parte dei corsi d'acqua.

Interventi ammessi

Nell'ambito di queste aree non sono consentite nuove edificazioni a destinazione residenziale.

Per gli edifici esistenti, dati in genere da abitazioni isolate o edifici rurali, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi che non aumentino il carico antropico, finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- la realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e le residenze rurali connesse alla gestione aziendale;
- la costruzione di autorimesse ed edifici per ricovero attrezzi;
- l'attuazione di opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili, attinenti alla viabilità, alla produzione e il trasporto dell'energia, alle reti acquedottistiche e fognarie, agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua.
- gli interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti e le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica;
- le coltivazioni agricole;
- la realizzazione di piste forestali, percorsi naturalistici, strade di accesso, aree verdi, ecc.

Prescrizioni

La realizzazione delle opere edilizie consentite, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, e di tutti gli interventi comportanti scavi e/o riporti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le indagini dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva dei corsi d'acqua e sui deflussi idrici
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

5.3.2 - sottoclasse 3a1

Ambito geomorfologico

Comprende aree con condizioni geomorfologiche molto sfavorevoli legate sia alle precarie condizioni di stabilità dei versanti che alla dinamica dei corsi d'acqua.

Rientrano in questa sottoclasse:

- le aree caratterizzate dalla presenza di frane non stabilizzate, i pendii con precarie condizioni di stabilità, le testate di impluvi ove possono verificarsi deflussi idrici concentrati con fenomeni erosivi;
- le zone direttamente interessate dalla dinamica dei corsi d'acqua, quali le aree esondabili e soggette a fenomeni di deposito ed erosione torrentizia;
- le porzioni di territorio interessate da valanghe.

Interventi ammessi

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti nuovi insediamenti edilizi.

Negli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, senza aumento di carico antropico.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi:

- l'attuazione di opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili, attinenti alla viabilità, alla produzione e il trasporto dell'energia, alle reti acquedottistiche e fognarie, agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua.
- gli interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti e le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica;
- le coltivazioni agricole;
- la realizzazione di piste forestali, percorsi naturalistici, strade di accesso, aree verdi, ecc.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le indagini dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva dei corsi d'acqua e sui deflussi idrici
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

5.3.3 - Classe 3b

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

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico

In conformità con la circolare 7/lap e in relazione alla pericolosità rilevata e alle opere di difesa idrogeologica presenti e a quelle fattibili, all'interno della classe 3b sono state distinte due sottoclassi: la sottoclasse 3b2 e la sottoclasse 3b3.

5.3.4 - sottoclasse 3b2

A seguito dell'attuazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.

Ambito geomorfologico

Nella classe 3b2 rientra un'area ubicata lungo il fondovalle del torrente Strona, che in questo tratto è interessato da accentuata erosione spondale, che potrebbe coinvolgere gli edifici esistenti. La realizzazione di adeguate opere di difesa può minimizzare il grado di pericolosità.

Interventi ammessi

Allo stato attuale, in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica, per gli edifici esistenti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali, recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.

Detti interventi non devono comportare la creazione di unità immobiliari residenziali aggiuntive o cambiamenti di destinazione d'uso con incremento di carico antropico.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente

localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Allo stato finale, dopo la realizzazione di adeguate opere di riassetto e sistemazione idraulica, sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici e insediamenti edilizi.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edilizi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le indagini dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva dei corsi d'acqua e sui deflussi idrici
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

5.3.5 - sottoclasse 3b3

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico.

Ambito geomorfologico

Nella classe rientrano due zone abitate: la prima corrispondente all'area del capoluogo interessata da fenomeni di cedimento che hanno determinato lesioni e il conseguente abbattimento del vecchio municipio, la seconda ove ricadono alcuni edifici posti in valle Strona a confine con il comune di Valle Mosso, potenzialmente soggetti a fenomeni di dissesto sia di tipo gravitativo che di dinamica idrica.

La realizzazione di opere di difesa può ridurre il grado di pericolosità e rischio di queste aree.

Interventi ammessi

Allo stato attuale, in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica, per gli edifici esistenti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie. Detti interventi non devono comportare la creazione di unità immobiliari residenziali aggiuntive o cambiamenti di destinazione d'uso con incremento di carico antropico.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente

localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Allo stato finale, dopo la realizzazione di adeguate opere di riassetto e sistemazione idraulica, sarà possibile un aumento del carico antropico, limitatamente agli edifici esistenti.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi edilizi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le indagini dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva dei corsi d'acqua e sui deflussi idrici
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

5.3.6 - Classe 3 indifferenziata

Ambito geomorfologico

E' stata inserita in questa classe parte dell'**area montana** del territorio comunale costituita dall'isola amministrativa ubicata in alta Valsessera (frazione Alpi).

La conformazione morfologica piuttosto acclive e dirupata di queste aree, le ha finora preservate dallo sviluppo di insediamenti abitativi, se si esclude la presenza di alcuni alpeggi utilizzati esclusivamente nel periodo estivo.

All'interno della *classe 3 indifferenziata* le indagini geologiche di dettaglio, necessarie ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (classe 2) possono essere rinviate a future varianti di piano.

Interventi ammessi

Nell'ambito di queste aree non sono consentite nuove edificazioni a destinazione residenziale, mentre è ammessa la realizzazione di edifici previsti per la conduzione delle attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale.

Nel rispetto delle prescrizioni di cui al punto seguente sono ammessi il recupero residenziale degli edifici rurali (baite), senza aumento del carico antropico, e i relativi interventi finalizzati ad una più razionale fruizione di tali edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali, recupero di preesistenti volumetrie e la costruzione di edifici per ricovero attrezzi.

Sono inoltre ammessi i seguenti interventi

- l'attuazione di opere di interesse pubblico non diversamente localizzabili, attinenti alla viabilità, alla produzione e il trasporto dell'energia, alle reti

- acquadottistiche e fognarie, agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature per l'erogazione di pubblici servizi;
- le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua.
- gli interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti e le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica;
- le coltivazioni agricole;
- la realizzazione di piste forestali, percorsi naturalistici, strade di accesso, aree verdi, ecc.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le indagini dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- verifica di stabilità dei versanti
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche
- esame idraulico dell'area esteso ad un intorno adeguato al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva dei corsi d'acqua e sui deflussi idrici
- caratterizzazione geotecnica dei terreni
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Prescrizioni generali

- Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- l'edificazione in aree prossime a corsi d'acqua, potenzialmente coinvolgibili nella dinamica idrica, dovrà essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che andranno adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;
- dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati;
- nelle zone di fondovalle, in aree soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna, dovrà essere evitata la realizzazione di vani interrati;
- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- in caso di intervento, ai sensi dell'art. 21 delle Norme di attuazione del PAI, i tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.
- è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tombinati;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in

alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;

- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;
- lungo i corsi d'acqua arginati e interessati da opere idrauliche deve essere possibilmente garantita la percorribilità veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- la possibilità di realizzare recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua deve essere verificata in base alla locale situazione idraulica, evitando che queste non vadano ad interferire con il deflusso idrico.

Si raccomanda la scrupolosa osservanza del **D.M. 11.3.88** *"Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione"*, ricordando che tali norme *"si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio delle Repubbliche"*;

Si evidenzia che in ogni caso per i corsi d'acqua pubblici occorre fare riferimento alle prescrizioni del **Regio Decreto 25 luglio 1904**, n. 523, Capo VII, che indicano una fascia inedificabile della profondità di 10 m. I disposti del R.D. 25 luglio 1904 devono considerarsi validi anche per i tratti tombinati

Attività estrattiva (cave)

La compatibilità delle attività estrattive è strettamente vincolata alla situazione geologica locale; pertanto gli interventi di scavo e di recupero delle aree oggetto di coltivazione devono essere attuati in modo da non determinare situazioni peggiorative dell'assetto geomorfologico, idraulico ed idrogeologico. Inoltre il recupero deve prevedere un adeguato inserimento paesaggistico ed ambientale delle superfici cavate. L'attività estrattiva è normata dalla L.R. 22/11/78 n.69 e dalla L.R. 4/9/1979 n. 57.

TITOLO VI - QUALITA' EDILIZIA

art. 6.1. - generalità

- Questo titolo contiene indirizzi finalizzati all'ottenimento di una sufficiente qualità degli interventi edilizi attivati dal Piano.
- Per qualità edilizia si intende qui richiamare più gli aspetti di omogeneità con l'edilizia storica o di equilibrato inserimento ambientale, piuttosto che la qualità intrinseca di ciascun intervento.
- Gli articoli che seguono sono una serie di elementi e punti di riferimento; tramite cui la C.E. è chiamata a giudicare i progetti in vista degli obbiettivi di qualità edilizia.
- Al fine di individuare più rapidamente la compatibilità dei progetti con gli obbiettivi qualitativi assunti, viene promossa la forma del progetto di massima; attraverso il quale il richiedente anche tramite il progettista incaricato può richiedere preventivamente al Comune (e quindi all'Ufficio Tecnico che interpellerà la Commissione Edilizia) di definire gli elementi di qualità edilizia da assumere a base del progetto in via di formazione.

art. 6.2. - interventi su edifici esistenti (residenza e accessori)

- In aggiunta o a parziale ripetizione di quanto contenuto nei singoli articoli di cui ai capitoli precedenti, vengono dati i seguenti elementi di indirizzo dei progetti:
 - manto di copertura in cotto con tegole marsigliesi o tegole a canale (portoghesi) con pendenze tradizionali;
 - infissi esterni in legno o metallici (acciaio – alluminio) con ante e persiane di taglio tradizionale (vedi scheda 1); gli infissi metallici dovranno essere laccati a finitura opaca; sono da evitare infissi a monoblocco nell'ambito dell'edilizia storica (Aree AA e rustici in territorio agricolo);
 - sporti di gronda in legno, pietra o cemento, piani o inclinati (vedi scheda 2);
 - per le chiusure di loggiati sono da preferire infissi metallici a struttura esile, di colore scuro, posti a filo interno dello spessore murario;

- balconi con mensole in pietra e soletta in pietra; con mensole (o senza) in ferro e soletta in c.a. di minimo spessore (cm. 8 circa); con mensole in legno e impiantito in tavoloni di legno, misura trasversale tipica dei balconi ml. 1.10;
- ringhiere secondo le tipologie di cui alle schede 3 e 4, contenute entro il filo esterno della soletta stessa;
- aggiunte volumetriche (qualora ammesse senza sagoma planimetrica prevista), preferibilmente da terra a tetto, o comunque non in aggetto; da realizzare preferibilmente su prospetti secondari e/o prospetti a monte (scheda 7);
- finiture esterne dei muri unicamente in pietra facciavista, intonaco a cazzuola con affioramento parziale del pietrame, intonaco rustico civile; sono interdette finiture a intonaci plastici strollati o graffiati; non è ammesso lasciare parti di muratura laterizia esterna non intonacata in particolare nel caso di interventi di sopraelevazione della copertura;
- non è consentita l'esecuzione di zoccolatura con lastre in serizzo tipo "spaccatello";
- sono consentite per la zoccolatura, lastre squadrate di grande formato o intonaco rustico;
- è consentito per le finestre e le porte più esposte, l'esecuzione di manufatti secondo le modalità di cui alla scheda 2;
- inferriate e ringhiere di semplice fattura, consoni alla tradizione locale;
- non è consentita la messa in opera su balconi di antenne paraboliche;
- connaturato ad ogni intervento di manutenzione, ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, vi è la prescrizione di rifinire sempre le superfici esterne in ogni loro parte sino alla tinteggiatura; non è consentito quindi, lasciare parti visibili al rustico, ecc. quando siano in effetti terminati i lavori.

art. 6.3. - interventi di nuova edificazione o ampliamento

- In aggiunta o a parziale ripetizione di quanto contenuto nei singoli articoli di cui ai capitoli precedenti, sono posti i seguenti elementi di indirizzo dei progetti:

- tetto a falde, a pendenza costante; pendenza di riferimento 40 %; manto di copertura in tegole marsigliesi o a canale salvo eccezioni per omogeneità con le coperture preesistenti;
- corpo di fabbrica con attacco a terra "pieno" con assenza di piano "pilotis"; prevalenza della parte piena, sul vuoto;
- sagoma planimetrica di base a figura geometrica semplice, non forzata da scansioni e avancorpi che non trovano una ragione sul piano funzionale e morfologico;
- prevalenza della ripetizione ritmica di membrature e aperture specie negli edifici di più grande dimensione;
- negli edifici isolati preferenza a concentrare aperture, balconi, logge verso l'asse centrale del fabbricato in generale corrispondente alla linea di colmo;
- edifici produttivi: per i fabbricati prossimi a insediamenti residenziali vanno adottate soluzioni con tetto a falde in cotto o al più fibrocemento color mattone; per i fabbricati in specifiche aree industriali, fabbricati con tetto non visibile (comunque in lastre di fibrocemento color mattone) pareti verticali in cls liscio, tinteggiature con colori nella gamma delle terre.

art. 6.4. – interventi sul suolo

- Il principio generale che deve presiedere ogni e qualsiasi intervento sul suolo comunale è che esso deve assumere l'obiettivo di cambiare il meno possibile i connotati morfologici e di arredo verde del luogo.
- Per gli interventi edilizi il principio fondamentale è quello di adattare la costruzione al suolo esistente e non viceversa: ovvero non modificare più dello stretto necessario la linea naturale del suolo; evitare muri di sostegno ma risolvere preferibilmente ogni necessità relativa con metodi di ingegneria naturalistica. I muri dovranno comunque essere in pietra o rivestiti in pietra.

art. 6.5. - sul colore

- La concessione relativa a interventi su edifici esistenti o a nuovi fabbricati dovrà contenere l'impegno del concessionario a tinteggiare le pareti esterne del fabbricato a intonaco (oltreché, infissi, ringhiere, ecc.); non è consentito

lasciare i fabbricati al rustico salvo che si tratti di intonaci a base di calce o intonaci colorati.

- Il Comune potrà con deliberazione successiva, adottare prospetti cromatici aventi valore sull'intero territorio comunale.

TITOLO VII – GESTIONE DEL PIANO

art. 7.1. – Programma Pluriennale di Attuazione

- Ai sensi dell'art. 36 della L.R. 70/91, il Comune di Bioglio è esonerato dall'obbligo di dotarsi di Programma Pluriennale di Attuazione di cui alla L. 10/77

art. 7.2. – Strumenti Urbanistici Esecutivi

- Il Piano delimita un'area destinata a PEEP da predisporre.
- Le Aree di Nuovo Impianto sono soggette a Permesso a Costruire Convenzionato. È comunque sempre consentito ricorrere per tali aree a SUE con particolare riguardo al PEC di cui all'art. 43 e 44 della L.R. 56/77
Con le procedure di cui all'8° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 il Comune di Bioglio può assoggettare altre aree SUE (così come può disporre di modificare il tipo di SUE) con riferimento agli strumenti urbanistici esecutivi di cui agli art. 38, 41, 41bis, 42, 43, 44 della L.R. 46/77.
- Per la presentazione di una proposta di PEC occorre che almeno il 75% delle proprietà ricadenti in ciascuna area delimitata, sottoscrivono il piano stesso.
- Per alcuni interventi in aree di completamento e nelle Aree di Nuovo Impianto il "Permesso a Costruire" deve essere accompagnato da un "atto unilaterale di impegno" che sancisca gli impegni di attuazione di standards e opere di urbanizzazione prescritti.

art. 7.3. – Poteri di deroga

- I poteri di deroga alle norme del PRG possono essere esercitati limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sempre con l'osservanza dell'art. 3 della L. 1357 del 21.12.1955.
L'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Si rimanda anche alle precisazioni contenute nella circolare 25.02.1970 n. 25 del LL.PP. e ai contenuti della Circolare del Presidente Giunta Regionale del 30.12.91 n. 21/URE.

art. 7.4. – Iniziative edilizie in corso

- Le concessioni edilizie già rilasciate e per le quali è già stato dato l'inizio – lavori prima dell'adozione del Progetto Preliminare di Piano, saranno attuate secondo la concessione edilizia, comprese le eventuali varianti.

ALLEGATI

SCHEDA 1	APERTURE
SCHEDA 2	COPERTURE
SCHEDA 3	BALCONI LOGGE
SCHEDA 4	RINGHIERE / RECINZIONI / ABBAINI
SCHEDA 5	FABBRICATI ACCESSORI
SCHEDA 6	FABBRICATI ACCESSORI
SCHEDA 7	AMPLIAMENTI (CRITERI)
SCHEDA 8	CARATTERI DEI FRONTI COMMERCIALI
	DELIMITAZIONE DEL CENTRO ABITATO AI SENSI
	D.LVO 285/92

SCHEDA 1 APERTURE

CARATTERISTICA INFISSI A TAGLIO TRADIZIONALE
CON PREVALENZA DIMENSIONE VERTICALE

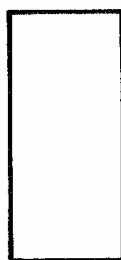


finestre

B

$$\frac{A}{B} \cong 0,60$$

A



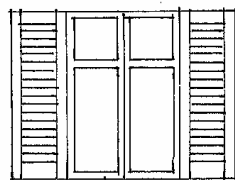
porte e porte finestre

B

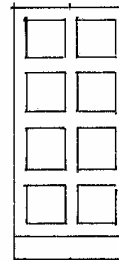
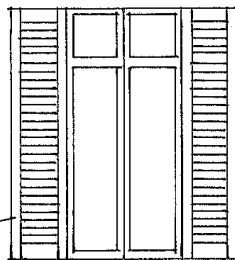
$$\frac{A}{B} \cong 0,40$$

A

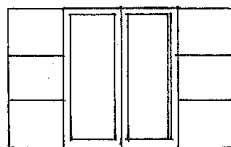
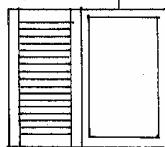
TIPI DI RIFERIMENTO



con persiane



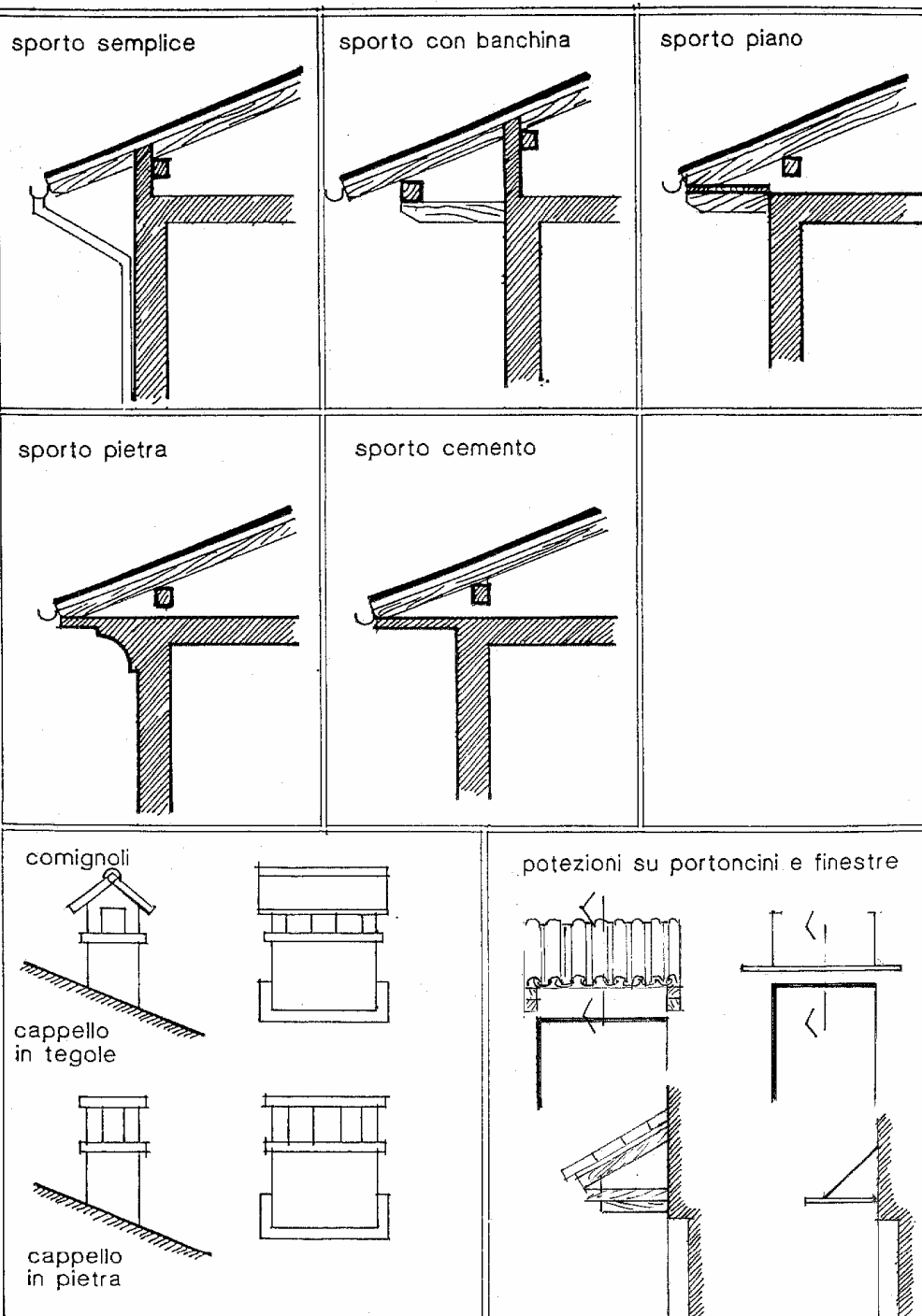
portoncino d'ingresso



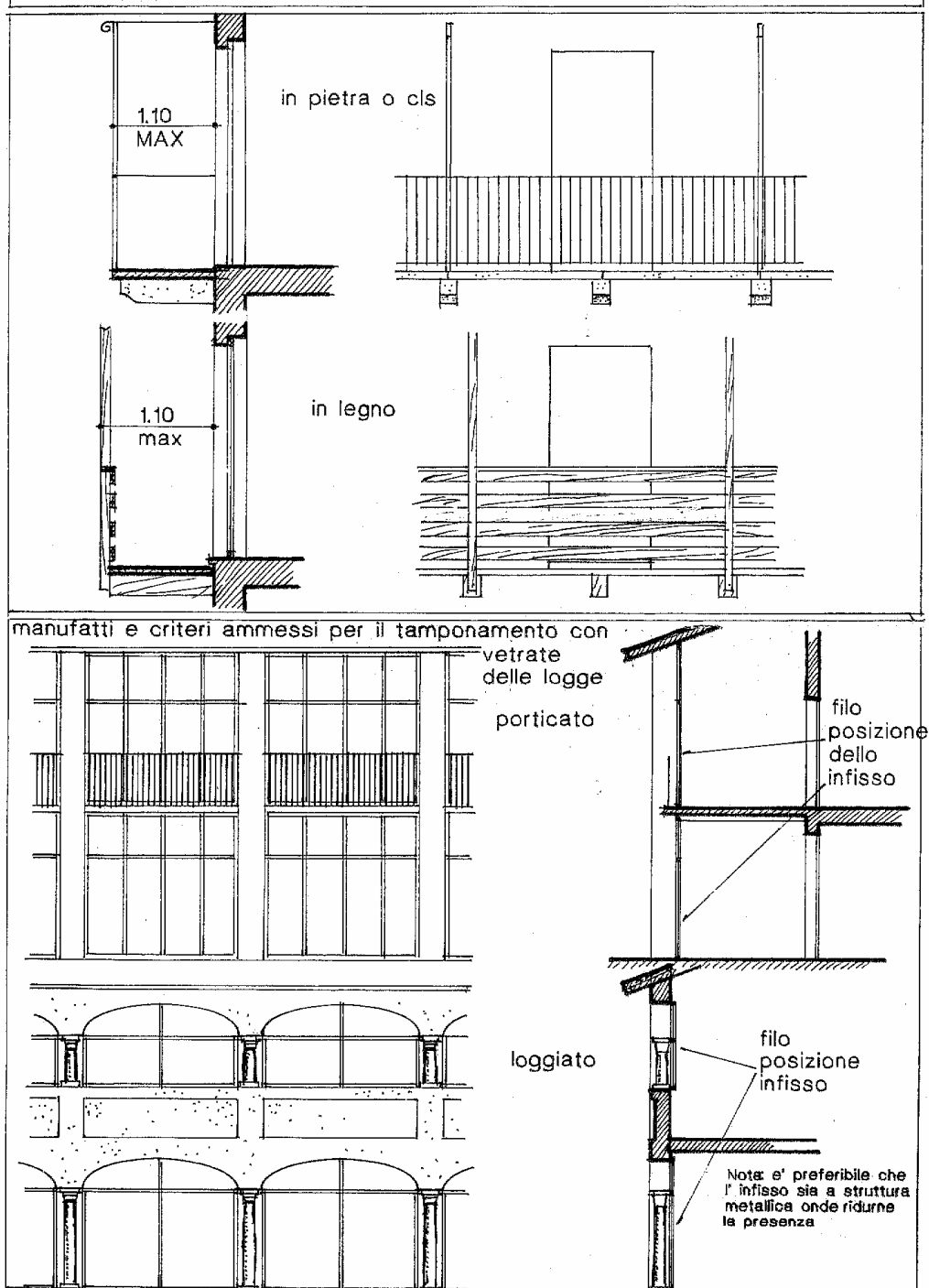
finestra con
antoni

SCHEDA 2 COPERTURE

SPORTI DI GRONDA, COMIGNOLI, PROTEZIONI SU PORTONCINI E FINESTRE



SCHEDA 3 BALCONI/LOGGE

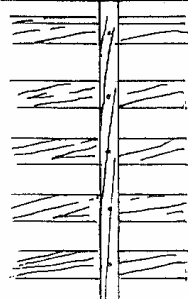
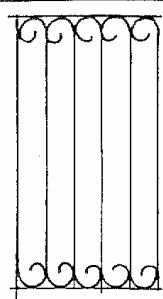
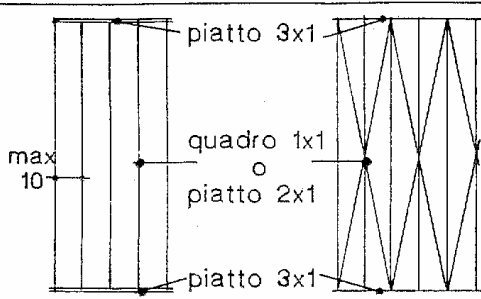


SCHEDA 4 RINGHIERE/RECINZIONI/ABBAINI

TIPI BASE

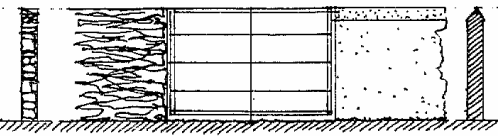
in ferro

in legno



pietra facciavista

muro intonacato

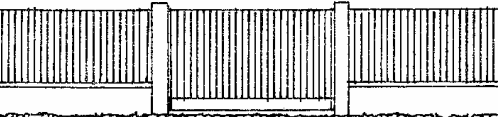


1

- 1 insediamenti storici
 - 2 aree urbane
 - 3 aree urbane
 - 4 aree urbane e agricole
 - 5 aree urbane e agricole
- alle recinzioni da 2 a 5 e'
associabile una siepe

inferriata

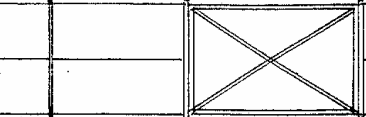
cancello



2

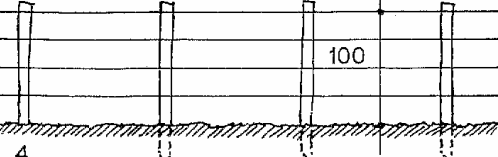
rete
metallica

cancello



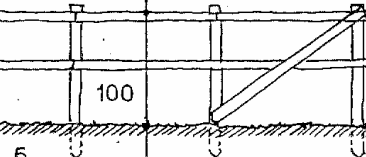
3

pali di castagno + fili

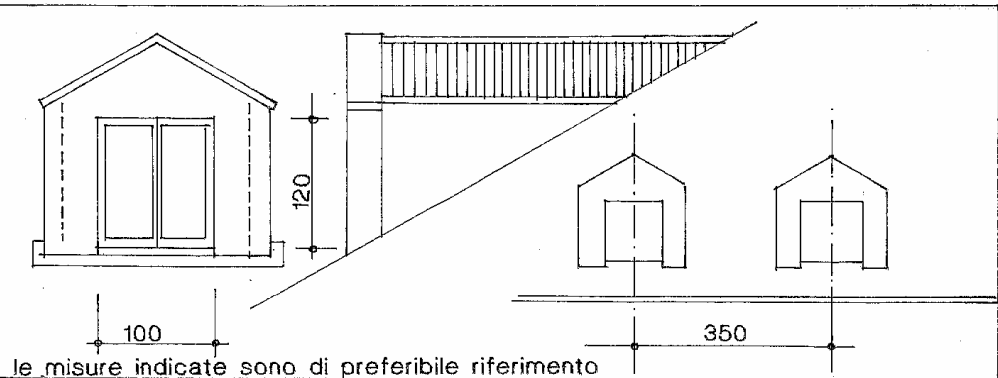


4

staccionata

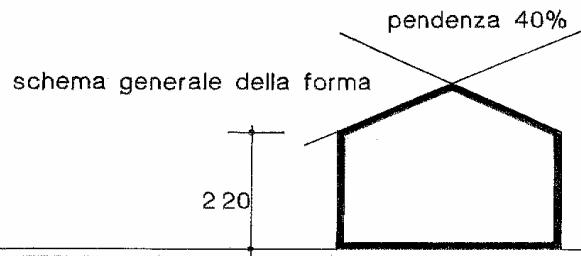


5

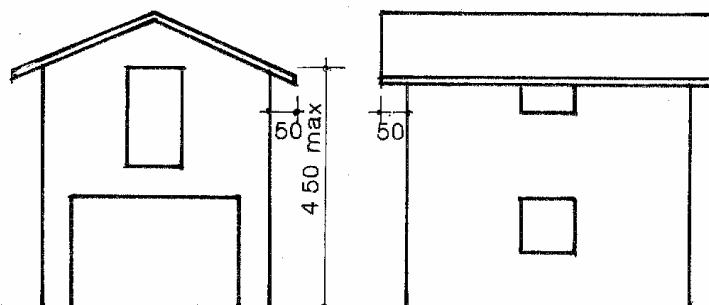
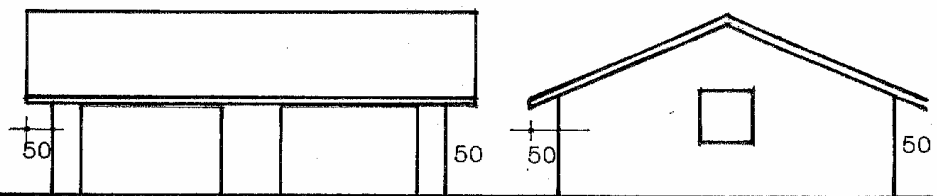
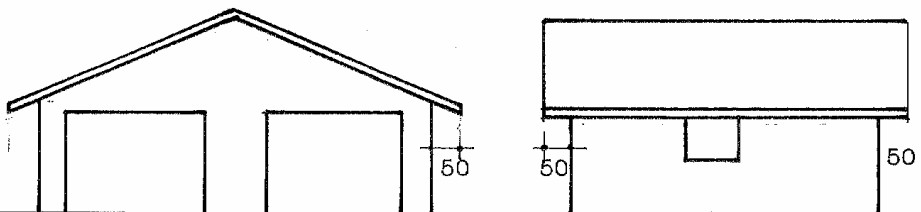
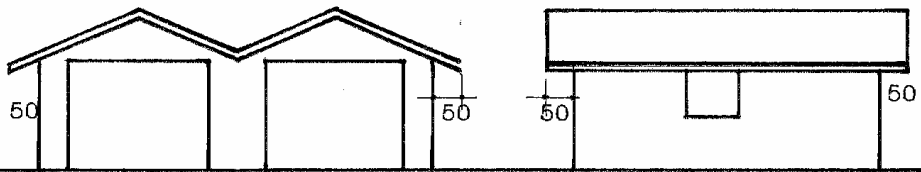


SCHEDA 5 FABBRICATI ACCESSORI

SPECIALMENTE INDICATI PER AMBITI URBANI

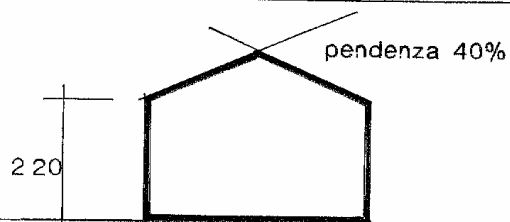


variazioni applicative possibili

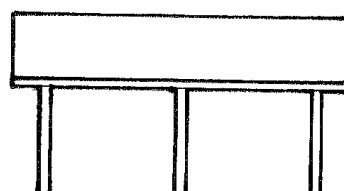
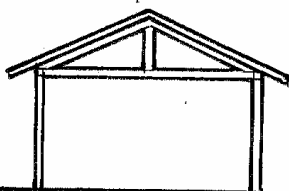


SCHEDA 6 FABBRICATI ACCESSORI

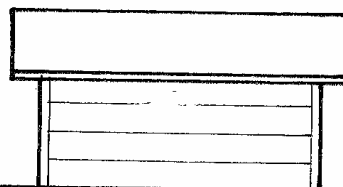
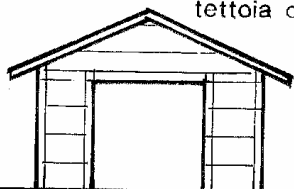
SPECIALMENTE INDICATI PER GLI AMBITI EXTRAURBANI



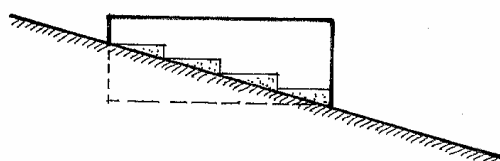
tettoia aperta



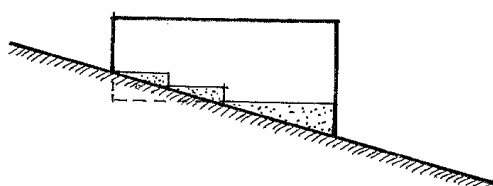
tettoia chiusa



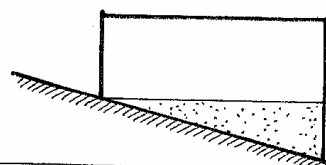
criteri insediativi su terreni acclivi



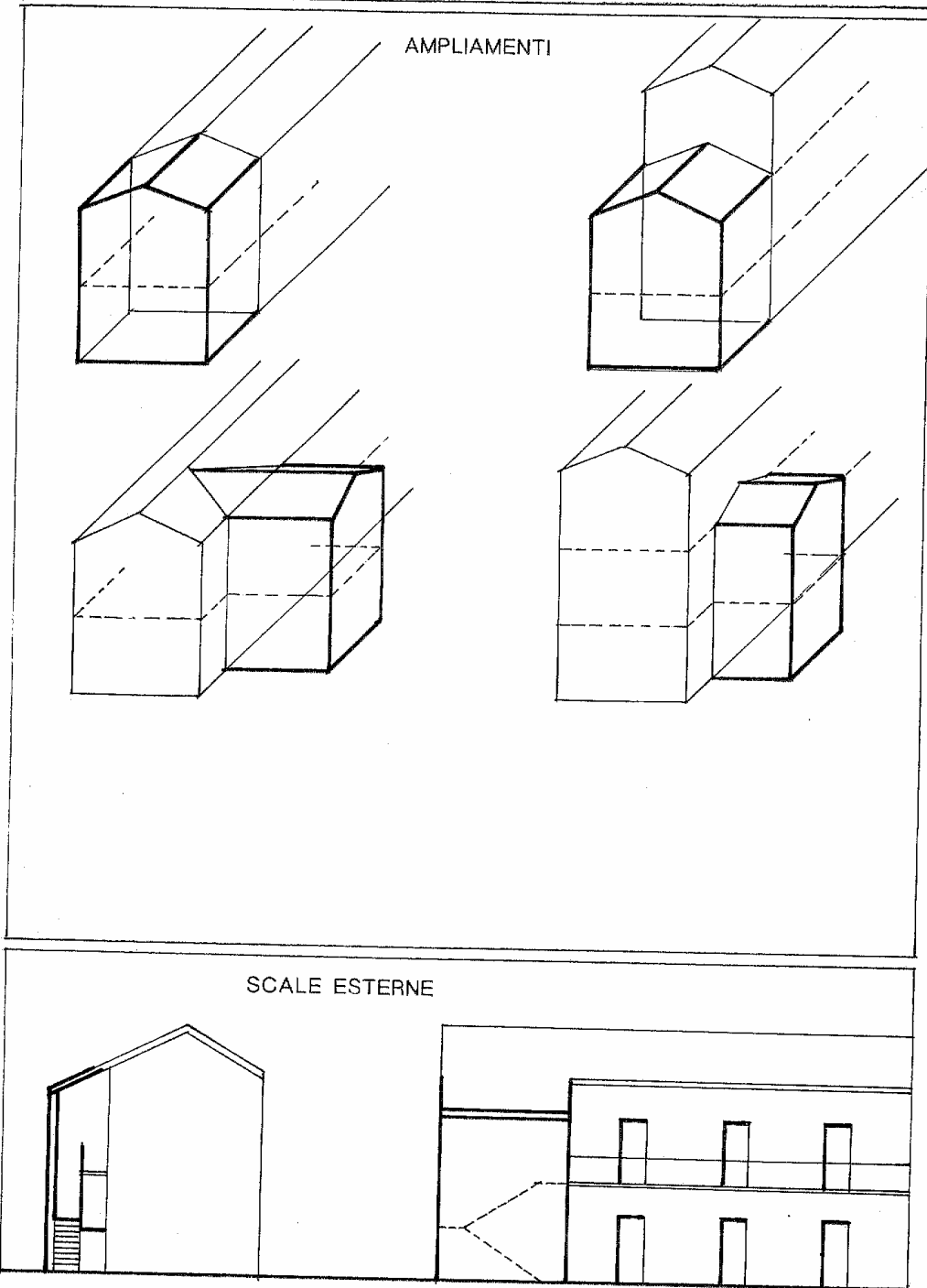
soluzione preferibile
le parti entroterra saranno in
calcestruzzo;
tutte le parti esterne visibili
in pietra



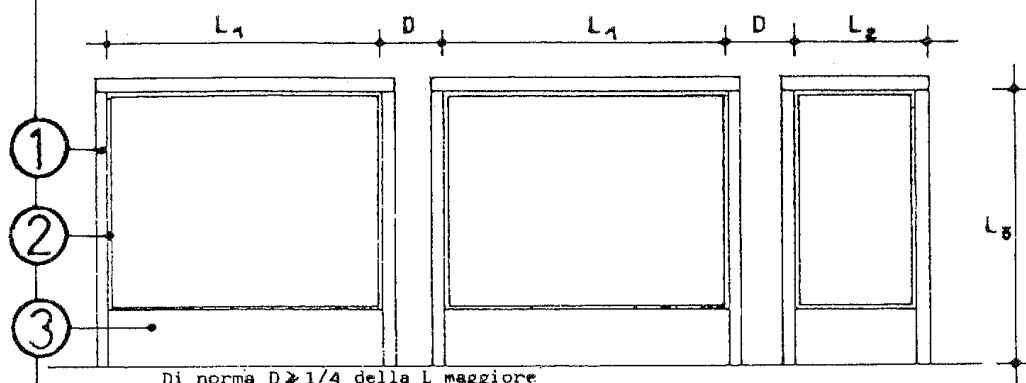
soluzione accettabile
(idem come sopra)



soluzione di norma
non accettabile

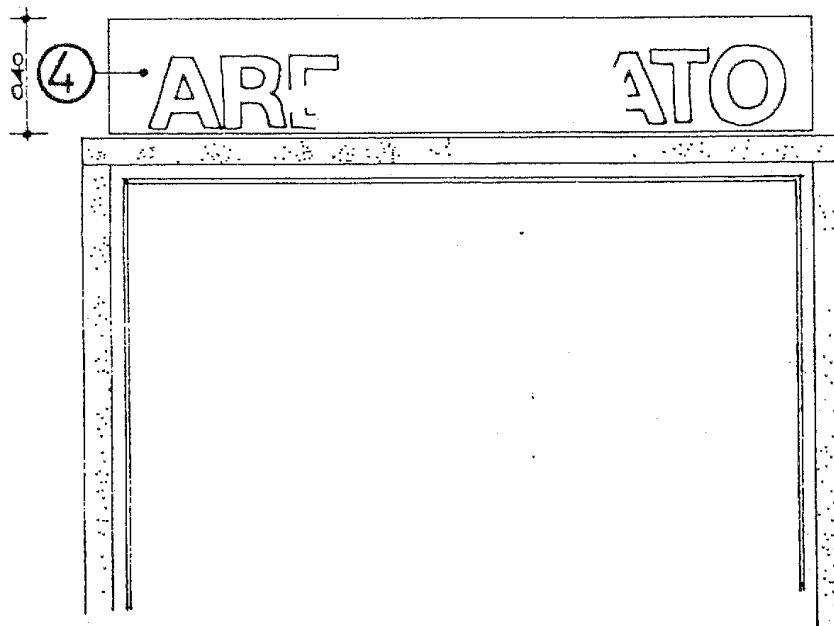
SCHEDA 7 AMPLIAMENTI (CRITERI)

SCHEDA 8 CARATTERISTICHE DEI FRONTI COMMERCIALI



Di norma $D \geq 1/4$ della L maggiore

- ① Cornicie in pietra locale (serizzo, beola, granito) martellinato o piano sega
- ② Vetro su telaio metallico o legno scuro
- ③ Sfondato in pietra locale



- ④ Spazio per insegna, preferibilmente di fattura semplice con illuminazione indiretta