

## DISPOSIZIONI GENERALI

### ART. 1 – FINALITA' E OBIETTIVI DEL P.R.G.C.

In armonia con le disposizioni degli art. 11 e 82 della Legge Regionale n°56 in data 05/12/1977 e s.m.i., il Piano Regolatore Generale Comunale è finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali ed economiche della comunità locale ed ha quali specifici obiettivi:

- equilibrare e migliorare il rapporto fra residenze, servizi ed infrastrutture;
- il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente;
- la salvaguardia del patrimonio agricolo, delle risorse naturali e del patrimonio storico-artistico ed ambientale;
- la riqualificazione del tessuto edilizio ed urbanistico;
- l'equilibrata espansione dei centri abitati;
- il riordino degli insediamenti produttivi esistenti e la previsione di un'area artigianale attrezzata di nuovo impianto;
- il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche;
- il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati.

### ART. 2 - CAMPO DI APPLICAZIONE E PREVISIONE DEL PIANO

Ai sensi della Legge n°1150 del 17/8/45 e successive modifiche ed integrazioni ed ai sensi della legge regionale n°56/77, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolamentata dalle seguenti norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) di Campertogno; ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, è subordinata al rilascio di concessione o di autorizzazione che deve essere con esso compatibile.

Le presenti norme e le allegate tabelle di zona costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Comunale, integrano le prescrizioni indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

In caso di controversa interpretazione fra tavole e scale diverse fa testo la tavola a scala inferiore.

Le previsioni insediative del Comune di Campertogno sono riferite ad un arco temporale quinquennale decorrente dalla data di adozione della delibera programmatica.

### ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

Il progetto Definitivo del Piano Regolatore Generale del Comune di Campertogno è costituito dai seguenti elaborati:

#### 1) per la parte URBANISTICA

- All.to A** **Relazione Tecnica;**
- All.to B** **Norme Tecniche di Attuazione** (*esse contengono le definizioni e le prescrizioni generali relative alle classi di destinazione d'uso, ai tipi d'intervento ai modi di attuazione e gestione del P.R.G. e in prescrizioni e modalità procedurali per il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico degradato*)
- All.to C** **Tabelle di zona** (*sono parte integrante della N.T.A. e individuano i vari interventi nei singoli comparti di Piano*).
- All.to D** **Analisi di Compatibilità Ambientale;**

***Allegati tecnici, comprendenti:***

- Tav. A** Inquadramento Intercomunale - scala 1:25.000;
- Tav. B** Stato di fatto: Stato di Conservazione e Destinazione d'uso in scala 1:2.000;
- Tav. C** Stato di fatto: Tipo di utilizzazione e Tipo di occupazione in scala 1:2.000;
- Tav. D** Stato di fatto: Numero piani fuori terra, Epoche di costruzione - scala 1:2.000
- Tav. E** Valutazioni Storico – Ambientali – Architettoniche del Patrimonio Edilizio Esistente dei Nuclei Storici - scala 1:2.000;
- Tav. F** Urbanizzazioni Primarie allo Stato di Fatto (RETE ELETTRICA e RETE DISTRIBUZIONE GPL) - scala 1:2.000;
- Tav. G** Urbanizzazioni Primarie allo Stato di Fatto (RETE IDRICA e RETE FOGNARIA) in scala 1:2.000;

***Tavole di Piano, comprendenti:***

- Tav. 1** Previsioni P.R.G.C. - scala 1:10.000;
- Tav. 2** Previsioni P.R.G.C. – concentrico - scala 1:2.000;
- Tav. 2/os** INDICAZIONE delle OSSERVAZIONI e/o PROPOSTE PUNTUALI pervenute – concentrico in scala 1:2.000;
- Tav. 2/var** VARIAZIONI apportate in rapporto al P.R.G.C. VIGENTE – concentrico in scala 1:2.000;
- Tav. 2/ftg** DOCUMENTAZIONE FOTOGRAFICA NUOVE AREE RESIDENZIALI in scala 1:2.000;
- Tav. 3:** Previsioni P.R.G.C. – Nuclei Storici in scala 1:2.000;
- Tav. 3/var** VARIAZIONI apportate in rapporto al P.R.G.C. VIGENTE – Nuclei Storici in scala 1:2.000;
- Scheda QUANTITATIVA dei DATI URBANI;
- CERTIFICAZIONE dell'ITER di FORMAZIONE della REVISIONE del P.R.G.C.
- CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

### **Regolamento Edilizio**

Il Regolamento Edilizio, in conformita' con quanto disposto all'art. 2 della legge regionale 8 luglio 1999, n. 19 (Norme in materia di edilizia e modifiche alla legge regionale 5 dicembre 1977, n. 56 'Tutela ed uso del suolo'), disciplina:

- a) la formazione, le attribuzioni ed il funzionamento della Commissione Edilizia;
- b) gli adempimenti inerenti alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche del territorio e le relative procedure;
- c) i parametri e gli indici edilizi ed urbanistici;
- d) l'inserimento ambientale, i requisiti prestazionali ed il decoro del prodotto edilizio;
- e) le prescrizioni costruttive e funzionali per i manufatti;
- f) l'esercizio dell'attivita' costruttiva e dei cantieri; la vigilanza e le sanzioni.

### **2) Studio Geologico-tecnico, comprendente**

Tav. n°1 - a e b: Carta Geologico-strutturale: Sezione litostratigrafica in scala 1:10.000;

Tav. n°2 - a e b: Carta Geomorfologica e dei dissesti in scala 1:10.000;

Tav. n°2 - c: Carta Geomorfologica e dei dissesti in scala 1:5.000;

Tav. n°3 - a e b: Carta delle valanghe in scala 1:10.000;

Tav. n°4 - a e b: Carta Geidrogeologica in scala 1:10.000;

Tav. n°5 - Carta dell'acclinita' in scala 1:10.000;

Tav. n°6 - Carta delle Opere di difesa idraulica censite in scala 1:5.000

Tav. n°7 - a e b: Carta Litotecnica in scala 1:10.000;

Tav. n°8 - a e b: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:10.000;

Tav. n°8 - c: Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica ed idoneità alla utilizzazione urbanistica in scala 1:5.000;

Tav. n°9 - Carta del Reticolo Idrografico minore in scala 1:10.000;

Indagine Geologica – Tecnica: Relazione Illustrativa;

Indagine Geologica – Tecnica: Schede valanghe.

### **3) Studio Idraulico del Fiume Sesia, comprendente**

RELAZIONE;

Elaborato n°2: Carta delle AREE INONDABILI in scala 1:10.000

Elaborato n°3: Planimetria con UBICAZIONE delle SEZIONI di RILIEVO in scala 1:10.000;

Elaborato n°4.1: Sezioni e Prospetti PONTI (da Sez. n°1 a n°3) in scala 1:500;

Elaborato n°4.2: Sezioni e Prospetti PONTI (da Sez. n°4 a n°10) in scala 1:500;

Elaborato n°4.3: Sezioni e Prospetti PONTI (da Sez. n°11 a n°14) in scala 1:500;

Elaborato n°4.4: Sezioni e Prospetti PONTI (da Sez. n°15 a n°16) in scala 1:500;

Elaborato n°4.5: Sezioni e Prospetti PONTI (da Sez. n°17 a n°20) in scala 1:500;

Elaborato n°4.6: Profilo LONGITUDINALE in scala 1: 500 e 1:2.000.

## **ART. 4 - ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI PRECARIE**

E' fatto obbligo di cessare ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio della concessione ai sensi della Legge 28/1/1977 n°10 e dei disposti dei successivi articoli, fino al conseguimento della concessione medesima nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione, o per le quali la licenza o concessione siano scadute o annullate.

Le autorizzazioni e licenze edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi Statali e Regionali in vigore.

## **ART. 5 - PARAMETRI URBANISTICI**

In conformita' con quanto disposto all'art. 2 della Legge Regionale 8 luglio 1999, n. 19, per la definizione dei parametri ed indici edilizi ed urbanistici si rimanda al Regolamento Edilizio del Comune di Campertogno adottato con Delibera C.C. n° 21 del 26/09/03.

## **ART. 6 – DESTINAZIONI D'USO**

Le destinazioni d'uso vengono definite suddivise per categorie individuate con lettere alfabetiche come segue:

### **A – Residenza:**

A1 - residenze di civile abitazione,

A2 - residenze per utenze particolari (universitari, anziani, religiose, ecc);

Fanno parte delle residenze gli spazi di pertinenza (cantine, soffitte, legnaie, depositi attrezzi, autorimesse, parcheggi ecc.) e gli spazi comuni (androni, scale, sale riunioni condominiali, ecc.).

### **B - Attivita' turistico ricettive**

B1 - alberghi, residenze turistico alberghiere;

B2 - campeggi in spazi attrezzati per la sosta e il soggiorno dei turisti provvisti di tenda o altro mezzo di pernottamento dotati dei servizi e delle attrezzature comuni direttamente attinenti.

Sono ammesse, entro il limite massimo del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attivita' principale ed integrate alla struttura ricettiva stessa quali residenza custode e/o del titolare, uffici e aree per commercio al dettaglio.

Fanno parte di tali strutture ricettive gli spazi di pertinenza (depositi, autorimesse, parcheggi, ecc.).

**C - Attivita' produttive**

C1 - artigianato di servizio e artigianato di produzione compresa la produzione e la fornitura di servizi tecnici.

C2 - depositi al coperto o all'aperto.

Fanno parte delle strutture destinate ad attività del settore secondario gli spazi di pertinenza (parcheggi) e le destinazioni accessorie, strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate all'unità produttiva stessa (mense, infermerie, locali per riunioni del personale e per la custodia, ecc.).

Sono anche ammesse, entro il limite del 20% della superficie lorda, asservite all'intera proprietà, una residenza del custode o del titolare, con superficie max utile di 150 mq, uffici e spazi per la vendita all'ingrosso.

**D - Attivita' commerciali**

D1 - Attività commerciali al dettaglio. Sono ammesse, entro il limite massimo del 25% della S.L.P. esistente o in progetto, destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale quali residenza custode e/o del titolare, uffici e aree per commercio al dettaglio

D2 - attività per il commercio all'ingrosso.

**E - Attivita' terziarie**

E1 - studi professionali;

E2 - agenzie turistiche, immobiliari, assicurative, sportelli bancari, uffici postali, laboratori sanitari, ecc;.

## **DEFINIZIONI DEGLI INTERVENTI EDILIZI**

### **ART. 7 - EDIFICI ESISTENTI**

Si considerano esistenti tutti gli edifici che sorgono nel territorio comunale qualunque sia la data della loro costruzione ed i ruderi la cui sistemazione, anche a mezzo di opere volte a reintegrare le parti deteriorate o andate distrutte, sia ammessa dalla normativa vigente, purché dallo stato di fatto sia chiaramente desumibile la plano-volumetria preesistente.

Si considerano interventi di recupero o di trasformazione edilizia tutti gli interventi comportanti l'esecuzione di opere e/o mutamento di destinazione d'uso in edifici esistenti.

Qualora nel corso dell'esecuzione di lavori richiesti ed autorizzati in concessione come restauri, risanamenti, ristrutturazioni, consolidamenti, si verificano crolli, cedimenti o abbattimenti di parti non comprese nell'atto di concessione dovrà essere presentata al Comune istanza per integrare la concessione. L'Amministrazione valuterà la domanda alla luce della normativa prevista per la categoria cui viene a rientrare la costruzione a seguito dei lavori ulteriormente necessari. Così potrà, ad esempio e fatte salve le limitazioni edilizie di zona, rendere onerosa la concessione in origine gratuita e imporre, sempre a titolo esemplificativo, le volumetrie, le distanze, le altezze più ridotte nel caso in cui i crolli o demolizioni facciano passare l'intervento dalla categoria della ristrutturazione, consolidamento ecc., a quella di nuova costruzione.

## **ART. 8 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA**

---

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 né aggiungere nuovi elementi; per tali opere non è richiesto alcun titolo autorizzativo.

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

### **A - FINITURE ESTERNE:**

---

(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

**opere ammesse:**

riparazione, rinnovamenti e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale dei serramenti esistenti con altri uguali ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari; riparazione e sostituzione delle finiture, dei balconi e delle ringhiere con elementi uguali (forma, colore, materiale) ai precedenti e comunque coerenti con i caratteri originari; ripristino parziale della tinteggiatura di intonaci, di rivestimenti, serramenti e ringhiere; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura (il manto di copertura sostituito deve essere della stessa categoria di materiale e deve avere la stessa conformazione e aspetto superficiale del precedente, se coerente con i caratteri originari)

### **B - ELEMENTI STRUTTURALI:**

---

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

**opere ammesse:**

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

### **C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:**

---

**opere ammesse:**

nessuna.

### **D - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

---

**opere ammesse:**

nessuna.

### **E - FINITURE INTERNE:**

---

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

**opere ammesse:**

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

## **F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

---

### **opere ammesse:**

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

## **G - IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE, 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).

### **opere ammesse:**

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 parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comporti modifiche dei locali né aumento delle superfici utili. Le reti impiantistiche, per quanto possibile, devono essere occultate all'interno del fabbricato, oppure collocate in modo da non entrare in conflitto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

## **ART. 9 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA**

---

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

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati).

Elenco 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, ringhiere, cornici, balconate, zoccoli, insegne, iscrizioni, vetrine, recinzioni, ecc.; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura, senza modificazione delle quote di imposta e delle sagome originarie e secondo le prescrizioni delle tabelle di zona.

**B - ELEMENTI STRUTTURALI:**

---

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

**opere ammesse:**

consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

**C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:**

---

**opere ammesse:**

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 ad eccezione del ripristino di aperture originarie e di elementi che facciano parte del disegno dell'edificio.

**D - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

---

**opere ammesse:**

realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, ne venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti. nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto 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).

**opere ammesse:**

riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

**F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

---

**opere ammesse:**

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).

**opere ammesse:**

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo, ad esempio, l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli 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.

### ***Prescrizioni di carattere generale:***

Tutte le eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti e secondo quanto prescritto dallo strumento urbanistico e dal regolamento edilizio.

La sostituzione dei serramenti esistenti deve avvenire con altri di forma, colore e materiale coerenti con i caratteri storici e architettonici dell'edificio.

Il rifacimento e la nuova formazione di intonaci e rivestimenti deve avvenire con materiali e tecniche coerenti con i caratteri dell'edificio e dell'ambiente.

La costruzione di recinzioni e muri divisorii deve avvenire con disegno e materiali coerenti con le caratteristiche architettoniche degli edifici e dell'ambiente circostante.

Le reti impiantistiche, per quanto possibile, devono essere occultate all'interno del fabbricato, oppure collocate in modo da non entrare in conflitto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

Qualora vengano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso edificio e risulti un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente si dovrà procedere all'inserimento delle opere in altre categorie di interventi (ristrutturazione edilizia o restauro e risanamento conservativo).

Sono considerati interventi di manutenzione straordinaria l'installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e per la conservazione ed il risparmio energetico.

## **ART. 10 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Questi interventi 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 due tipi di intervento:

il **restauro conservativo**: è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale ed è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera ed 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.

il **risanamento conservativo**: è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per 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.

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

## **RESTAURO CONSERVATIVO**

### **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. In particolare: i serramenti esistenti, qualora non più recuperabili dovranno essere sostituiti con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari; le parti in legno dovranno essere conservate nella loro completezza tipologica; le murature in pietrame a vista potranno essere ripristinate e consolidate esclusivamente mediante la sigillatura dei giunti con malta; le coperture dovranno mantenere la quota originaria e la pendenza caratteristica del luogo con l'impiego di tipologia e materiali secondo le indicazioni delle tabelle di zona.

### **B - ELEMENTI STRUTTURALI:**

---

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

#### **opere ammesse:**

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. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari (murature in pietrame a vista). Non sono ammesse alterazioni volumetriche: planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

### **C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:**

---

#### **opere ammesse:**

restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È 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.

### **D - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

---

#### **opere ammesse:**

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

## **E - FINITURE INTERNE:**

---

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

### **opere ammesse:**

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.

## **F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

---

### **opere ammesse:**

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).

### **opere ammesse:**

installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici.

I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

## **RISANAMENTO CONSERVATIVO**

## **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'impovertimento dell'apparato decorativo. In particolare: i serramenti esistenti, qualora non più recuperabili dovranno essere sostituiti con altri in tutto uguali (forma, colore, materiale e disegno) a quelli originari o a quelli sostituiti se coerenti con quelli originari; le parti in legno dovranno essere conservate nella loro completezza tipologica;

le murature in pietrame a vista potranno essere ripristinate e consolidate esclusivamente mediante la sigillatura dei giunti con malta; le coperture dovranno mantenere la quota originaria e la pendenza caratteristica del luogo con l'impiego di tipologia e materiali secondo le indicazioni delle tabelle di zona.

## **B - ELEMENTI STRUTTURALI:**

---

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

### **opere ammesse:**

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. E'ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E'esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici 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 ESTERNE:**

---

### **opere ammesse:**

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

## **D - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

---

### **opere ammesse:**

ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, 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:**

---

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

### **opere ammesse:**

ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse 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.

## **F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

---

### **opere ammesse:**

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).

### **opere ammesse:**

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 degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici 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.

### **Prescrizioni di carattere generale:**

---

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

Le reti impiantistiche, per quanto possibile, devono essere occultate all'interno del fabbricato, oppure collocate in modo da non entrare in conflitto con le caratteristiche architettoniche dell'edificio.

In tutti gli interventi deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti ed è vietata l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

Tutti gli interventi sono subordinati al rispetto delle specifiche prescrizioni di zona.

La modificazione della destinazione d'uso è ammessa qualora la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

## **ART.11 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA**

---

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia.

**Tipo A** - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non consente aumenti di superfici e volumi.

**Tipo B** - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.(con modesti incrementi)

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione sia compatibile con le tabelle di zona, con i caratteri strutturali degli edifici e con le norme e gli standard tecnico-funzionali (altezze minime dei locali, norme igieniche, igrometriche, illuminotecniche, ecc.).

## **RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A**

Elenco 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:**

---

strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, struttura del tetto).

**opere ammesse:**

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificatamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

E' consentita la sostituzione parziale o totale dell'orditura primaria e secondaria dei tetti con modeste modifiche delle quote di imposta e di colmo (e comunque non superiori a cm. 40) dovute a motivi strutturali o di consolidamento

### **C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:**

---

**opere ammesse:**

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

### **D - TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:**

---

**opere ammesse:**

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).

**opere ammesse:**

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

---

**IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:**

**opere ammesse:**

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.

**opere ammesse:**

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.

**RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B**

---

**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).

**opere ammesse:**

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

## **C - MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE:**

---

### **opere ammesse:**

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:**

---

### **opere ammesse:**

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).

### **opere ammesse:**

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

## **F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI**

---

### **opere ammesse:**

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

## **G - IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:**

---

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

### **opere ammesse:**

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.

## **Prescrizioni di carattere generale**

---

L'integrazione di aperture ai fini migliorare i requisiti di soleggiamento ed aerazione e ammessa esclusivamente su facciate prive di definito carattere architettonico ambientale e, di norma, non fronteggianti su spazi pubblici o di uso pubblico.

E'ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di volumi quali sottotetti e fienili di carattere permanente, restando sempre nell'ambito della sagoma attuale dell'edificio mantenendone però gli elementi costruttivi e strutturali. Non sono recuperabili, ai fini abitativi, le tettoie e i porticati.

Gli interventi non devono pregiudicare le caratteristiche storico-ambientali-architettoniche dell'isolato o del nucleo in cui sono inserite, pertanto non dovranno essere modificati quegli elementi caratterizzanti l'agglomerato urbano che risultano specificati dal piano (esempio: muraure esterne in pietrame a vista, manti di copertura, serramenti, ecc.). Nel caso di interventi

di ristrutturazione, sono ammesse modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture con un limite massimo di innalzamento pari a mt. 0,60 per gli interventi di tipo A e di mt. 1,00 per gli interventi di tipo B con le seguenti limitazioni:

- é consentito "una tantum";
- non può essere alterata, di norma, l'inclinazione e l'orientamento delle falde del tetto;
- deve essere conservato, di norma, l'allineamento di colmo e di gronda con gli edifici contigui.

## **ART. 12 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE**

Si definiscono "interventi di nuova costruzione", quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

- la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente;
- la sopraelevazione e cioè gli interventi volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato;
- gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal comune;
- la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma del fabbricato o la realizzazione di volumi interrati, la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- l'installazione di torri e tralici per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- gli interventi che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato;

**Tutti gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento sono soggetti ad indagine geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988**

## **ART. 13 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Si definiscono "interventi di ristrutturazione urbanistica", quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche

con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale (D.P.R. 380/2001, art.3).

## **ART. 14 - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO**

Si intendono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificato, per cui il piano detta specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici.

## **ART. 15 - SOTTOTETTI**

I sottotetti degli edifici esistenti alla data di entrata in vigore della L.R. 21 del 06/08/98, possono essere adibiti a residenza e sono disciplinati in conformità alla legge stessa.

## **ART. 16 - TRASFORMAZIONE DELLA DESTINAZIONE D'USO**

Per opere di "trasformazione della destinazione d'uso", si intendono le opere tendenti ad attuare in tutto od in parte il mutamento della destinazione dell'edificio. La destinazione degli edifici è quella indicata nella domanda di concessione e negli elaborati a questa allegati.

Per gli edifici già costruiti od in corso di costruzione la destinazione si intende riferita a quella risultante dalla richiesta di Concessione Edilizia o degli elementi progettuali.

Le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione, oppure quando la precisazione della destinazione non costituiva requisito dell'autorizzazione, assorbono, al momento dell'adozione del P.R.G., quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali venne eretta la costruzione.

In caso di incertezza si procede secondo criteri di assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia dell'immobile.

## **ART. 17 – RECUPERO FUNZIONALE DEI RUSTICI**

Ai sensi della Legge regionale 29 aprile 2003, n. 9. il PRG prevede la possibilità del recupero dei rustici a solo scopo residenziale secondo le modalità e le limitazioni da essa previste (a cui si rimanda); a tal fine si intendono per rustici i manufatti edilizi esistenti realizzati anteriormente al 1° settembre 1967, delimitati da tamponamenti, individuati a catasto terreni o edilizio urbano ed utilizzati a servizio delle attività agricole o per funzioni accessorie della residenza o di altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale; sono esclusi i capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate, strutture metalliche od in cemento armato.

Gli interventi di recupero, soggetti a rilascio di concessione edilizia, sono consentiti purché gli edifici interessati risultino legittimamente realizzati alla data di entrata in vigore della sopracitata L.R., siano serviti dalle opere di urbanizzazione primaria, siano reperiti spazi sia a parcheggio privato, non siano situati in aree definite dal PRG a rischio idrogeologico ed idraulico, siano rispettate le prescrizioni igienico-sanitarie riguardanti le condizioni di abitabilità previste dalla normativa vigente e le norme sulle distanze, siano rispettate le tipologie preesistenti ed impiegati materiali tradizionali e compatibili con quelli originari, gli interventi avvengano senza alcuna modificazione delle sagome esistenti, delle altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde.

Gli interventi sono soggetti alla corresponsione del contributo commisurato agli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione.

## **ART. 18 - RICOSTRUZIONE**

Per ricostruzione si intendono le opere di generico rifacimento totale o parziale di un edificio demolito o distrutto.

Per ricostruzione sostitutiva si intendono le opere di rifacimento di un edificio con caratteristiche formali e volumetriche corrispondenti a quelle dell'edificio preesistente.

**Gli interventi di ricostruzione sono soggetti ad indagine geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988**

## **ART. 19 - 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 pari restanti il fabbricato.

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 al rilascio di un'unica concessione.

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939.

# **ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

## **ART. 20 – MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

Il piano si attua, quando esistano le condizioni generali di edificabilità di cui all'art.23 della L.R. 56/77 e successive modifiche, mediante:

Strumenti urbanistici esecutivi;

Intervento edilizio diretto.

### **Strumenti urbanistici esecutivi**

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono esclusivamente:

**piani particolareggiati:** di cui agli artt.13 e seguenti della legge 17.8.42 n°1150, e successive modificazioni e all'art.27 della L.22.10.71 n°865 (Piani per Insediamenti Produttivi), ed agli art. n°38, 39, 40, della L.R.56/77;

**Piani, per l'Edilizia Economica e Popolare** di cui alla L.18.4.1962 n°167 e successive modificazioni;

**Piani di Recupero** del patrimonio edilizio esistente di cui agli artt.27,28,30 della L.5.8.1978 n°457;

**Piani Esecutivi Convenzionati** di cui agli artt.43,44 della L.R.56/77;

**Piani Tecnici** di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art.47 della L.R. 56/77;

Il P.R.G.C. definisce le porzioni di territorio sul quale sono ammessi gli interventi diretti e quelli in cui la concessione è subentrata alla formazione ed approvazione di strumenti urbanistici esecutivi predisposti secondo le disposizioni della L.R. n°56 /77.

Il ricorso a piani esecutivi di iniziativa pubblica o privata e obbligatorio nel caso di ristrutturazione urbanistica di un intero isolato, di un edificio o complesso di edifici, aventi caratteristiche tipologiche ed architettoniche unitarie o similari, aventi facciata continua e per il riordino di un intero comparto e di una parte consistente di esso.

### **Intervento diretto mediante Concessione Edilizia od Autorizzazione**

A norma dell'art.1 della L. n°10/77 e dell'art.48 della L.R. n°56/77 il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili; per la utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto e per la manutenzione degli immobili, salvo quella ordinaria.

Nell'atto di concessione saranno indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori, il termine per l'inizio non può essere superiore ad un anno, il termine di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere abitabile o agibile, non può essere superiore a tre anni dalla data di inizio dei lavori e può essere prorogato, con provvedimento motivato, solo per fatti estranei alla volontà del concessionario, che siano sopravvenuti a ritardare i lavori durante la loro esecuzione.

Sara considerata "ultimazione dei lavori" la data del certificato di agibilità ed abitabilità rilasciato dal Comune.

## **MODALITA' PROCEDURALI PER L'EFFETTUAZIONE DI INTERVENTI EDILIZI**

### **ART. 21 – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA**

I seguenti interventi edilizi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- interventi di manutenzione ordinaria;
- interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.
- la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.
- le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nei precedenti punti c - d;
- le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;
- le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo ogni successivo adempimento necessario;

Si richiamano i disposti dall'art.56 (interventi soggetti ad autorizzazione) degli artt.48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione), 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, rinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77(e successive modificazioni ed integrazioni) che si intendono integralmente riportati.

## **ART. 22 – COMUNICAZIONE AL SINDACO**

Sono soggette a tale procedura tutte le opere di manutenzione ordinaria (individuate all'art. 8) relative ad interventi da effettuarsi su edifici di classe A e B che interessino i caratteri delle finiture esterne degli edifici.

## **ART. 23 – AUTORIZZAZIONE EDILIZIA**

sono soggetti a tali procedura:

- gli interventi di manutenzione straordinaria;
- l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato con deposito accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione;
- il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
- la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;
- la sosta continuativa di case mobili, veicoli e rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
- il collocamento, la modificazione e la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi esterni, cartelli.

## **ART. 24 – DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)**

La presentazione della D.I.A. è disciplinata dall'art. 4 della Legge 4.12.1993 n° 493 così come sostituito dall'art. 2 comma 60 della Legge 23.12.1996 n°662.

La denuncia va presentata sulla base della modulistica predisposta che contiene anche il testo di relazione tecnica a firma di progettista abilitato; la DIA dovrà essere corredata dai seguenti elaborati:

- estratto della mappa catastale,
- dettagliati elaborati grafici illustranti sia lo stato di fatto che le previsioni di progetto;
- autocertificazione attestante la titolarità del richiedente in qualità di proprietario o sulla base di altro titolo abilitativo;
- dettagliata documentazione fotografica dei luoghi.

## **ART. 25 – CONCESSIONE EDILIZIA**

Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a concessione edilizia:

- gli interventi di nuova costruzione;
- gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- gli interventi di ristrutturazione edilizia che comportino aumento del numero delle unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino, anche parzialmente, mutamenti della destinazione d'uso.
- gli interventi di restauro e risanamento conservativo, individuati all'art. 10, qualora comportino, anche parzialmente, il mutamento della destinazione d'uso;
- demolizioni parziali o totali di edifici e manufatti;
- collocamento, modifiche, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, recinzioni ed altri manufatti;
- scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e rinterri;
- sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione;
- costruzione di vani nel sottosuolo;
- costruzioni prefabbricate, anche se a carattere provvisorio;
- apertura ed ampliamento di cave, torbiere; sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- costruzioni temporanee e campeggi;
- ogni altra opera ed intervento non richiamato ai seguenti comuni e diversa da quelle comprese nei punti a e b del presente articolo;
- ogni qualunque modificazione alla struttura viaria esistente comprese mulattiere e vie pedonali interne.

## **ART. 26 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DI AUTORIZZAZIONE O CONCESSIONE EDILIZIA**

L'Autorizzazione o la Concessione Edilizia vengono rilasciate, in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente, al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo e sono trasferibili, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa e non comportano limitazione dei diritti dei terzi.

Esse non incidono sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio, sono irrevocabili e sono onerose ai sensi dell'articolo 16 del DPR 380/2001.

Il rilascio della Concessione Edilizia sono comunque subordinate all'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto della Concessione od Autorizzazione

In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di Concessione con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, e' sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, puo' ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere piu' onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.

## **ART. 27 – ONERI DI URBANIZZAZIONE E COSTO DI COSTRUZIONE – DISMISSIONI DI AREE**

La Concessione Edilizia viene rilasciato dal Sindaco quando l'intervento previsto sia conforme alle previsioni del presente P.R.G., a quelle degli strumenti urbanistici esecutivi , al Regolamento Edilizio ed alle disposizioni di legge precettive nazionali e regionali che regolano la materia.

**Fatti salvi i casi di gratuita previsti dall'art. 9 della L.10/77 la concessione e subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.**

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli art. 5,6,10 della L.10/77.

In ogni caso il contributo da versare per le opere di urbanizzazione primaria non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi, e può essere ridotto in proporzione alle opere se il concessionario si impegna ad eseguirle direttamente.

Nei Piani Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) e Piani di Recupero (P.R.), le convenzioni dovranno essere redatte, di norma, secondo lo Schema fornito dall'Ufficio Tecnico e dovranno prevedere essenzialmente:

- a) la cessione gratuita (anche con il possesso differito al Comune, nel caso non intenda realizzare in tempi brevi il pubblico servizio previsto), entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'articolo 5 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sull'esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'articolo 11 della Legge 28 gennaio 1977 n° 10, e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.

## **ART. 28 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI - APPLICAZIONE DEGLI INDICI**

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori parametrici stabiliti nelle allegate tabelle e nelle tavole del P.R.G.C. .

Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che quelli di utilizzazione, si intende da applicarsi sempre il più restrittivo dei due.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie territoriale o fondiaria esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà, tale vincolo verrà trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

## **PRESCRIZIONI OPERATIVE**

### **ART. 29 - PRESCRIZIONI GENERALI DEL P.R.G.C.**

Il P.R.G.C. fissa le destinazioni d'uso del suolo ed individua per ogni parte del territorio gli interventi necessari, o ammessi in quanto non pregiudizievoli, per conseguire un ordinato assetto dell'abitato, l'idoneo svolgersi dell'attività produttiva, la salvaguardia umana, la tutela ambiente le e delle risorse naturali.

Il P.R.G.C. fissa altresì i vincoli da osservare negli interventi necessari od ammessi, nonché le modalità con cui gli interventi stessi debbono essere compiuti.

### **ART. 30 - CLASSIFICAZIONE E INDIVIDUAZIONE DELLE AREE**

Ai fini delle prescrizioni operative di cui all'art.13 L.R. 56/77, l'intero territorio comunale e suddiviso in porzioni dette "aree o comparti" distintamente individuate nella cartografia del P.R.G.C. e così classificate:

- A - B - C**    Aree destinate ad usi residenziali;
- D**            Aree destinate ad impianti produttivi artigianali;
- E**            Aree destinate alle attività agricole;
- I**            Aree a vincolo idrogeologico;

Ciascuna classe di destinazione comprende usi propri del suolo ed usi ammessi come specificato agli articoli successivi. La destinazione d'uso degli edifici, esistenti o in progetto deve essere compatibile con la destinazione dell'area su cui insistono ed ogni attività comportante la trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale deve concorrere alla attuazione delle destinazioni d'uso previste.

## **ART. 31 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI**

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad altre attività compatibili con la destinazione abitativa quali: attività professionali, attività artigianali di servizio non nocive o moleste e terziarie in genere.

Le aree libere di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, a orto o lastricate, in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali o rottami a cielo libero.

Sono esclusi gli insediamenti: industrie, macelli, stalle, scuderie, porcilaie, pollai e ricoveri di animali per allevamento, fermo restando le limitazioni previste dall'art.216 del T.U. Leggi Sanitarie di cui al R.D.1265/34 e successive modificazioni .

Nelle aree urbanizzate il P.R.G. prevede le seguenti classi di intervento:

### **1 - TESSUTO EDIFICATO DI ANTICA FORMAZIONE (COMPARTI A)**

Sono le parti del territorio di più antico impianto insediativo che rivestono particolare interesse storico, ambientale e documentario, in esse il P.R.G. si attua a mezzo di Piano Particolareggiato di cui agli art.13 e seguenti della L.17.8.1942 n°1 150 e successive modificazioni ed all'art.27 della L.865/71 e di Piani di Recupero ai sensi dell'art.31 della L.457/78.

I piani di recupero si applicano all'interno delle zone di centro storico, alle parti degli abitati ove, per le condizioni di degrado si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione e al risanamento del patrimonio stesso.

I piani di recupero definiti con deliberazione consiliare, all'interno del Programma Pluriennale di Attuazione, possono comprendere: complessi edilizi, singoli fabbricati nonché edifici da destinarsi ad attrezzature sociali.

#### ***In assenza di strumenti urbanistici esecutivi:***

- le aree libere o rese libere sono inedificabili con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali pubblici definiti del P.R.G.;
- sono ammessi interventi sugli edifici preesistenti con concessione edificatoria nel rispetto delle prescrizioni e delle finalità contenute nei successivi commi e nelle relative tabelle di zona;
- è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto.

Le destinazioni d'uso in atto degli edifici, sono di norma confermate, salvo che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Il cambiamento di destinazione d'uso è consentito esclusivamente per i fabbricati rurali abbandonati o non più necessari all'attività agricola, in tal caso è ammessa la destinazione residenziale o a servizi nei limiti di volumetria previsti dal piano.

Contestualmente agli interventi ammessi si dovrà provvedere alla eliminazione di tettoie, baracche e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio di concessione o autorizzazione, incompatibile con l'ambiente.

In sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi, gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla L.1497/39 e L.1089/39 e di cui all'art. 9 della L.R.56/77 e quelli individuati come tali nel P.R.G., sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo che hanno per obiettivo:

- l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con la individuazione di parcheggi marginali;
- il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti;
- la preservazione del tessuto sociale preesistente.

A tal fine il P.R.G. individua ed inserisce gli edifici in 4 classi (individuazione sulla tavola n°4) :

- A** - Edifici di interesse architettonico e storico-ambientale rilevante;
- B** - Edifici caratterizzanti il tessuto urbano;
- C** - Edifici senza particolare pregio ambientale od architettonico;
- D** - Edifici in contrasto.

Tali classi risultano normate dalle tabelle di zona e dai commi seguenti che individuano gli interventi edilizi ammessi.

### **Edifici di interesse architettonico e storico ambientale rilevante (classe A)**

---

Sono edifici da conservare integralmente.

Gli interventi devono tendere al ripristino delle caratteristiche morfologiche e dei valori originari dell'edificio; è fatto obbligo di eliminare le superfetazioni ed in genere le sovrastrutture di epoca recente, che non rivestano interesse o contrastino con la comprensione storica dell'edificio, esclusivamente reimpiegando o ripristinando i preesistenti materiali tradizionali secondo le prescrizioni delle varie tabelle di zona.

La trasformazione d'uso degli edifici di classe A deve essere attuata esclusivamente mediante Piano di Recupero e nei limiti previsti dal Piano.

**Sugli edifici di classe A non è consentito alcun ampliamento o aumento di volumetria né la modifica degli orizzontamenti nonché dell'orientamento delle falde del tetto.**

### **Edifici caratterizzanti il tessuto urbano (classe B)**

---

Sono edifici da conservare negli elementi essenziali della morfologia, della distribuzione e della tecnologia che concorrono a determinare il valore dell'edificio.

Tutti gli interventi devono:

- rispettare i valori morfologici originari dell'edificio reimpiegando o ripristinando i preesistenti materiali tradizionali con eliminazione degli elementi estranei alla tipologia di zona;
- limitare le eventuali parziali demolizioni esclusivamente alle parti staticamente dissestate e conformarne il ripristino alle caratteristiche planivolumetriche preesistenti; la sostituzione delle strutture orizzontali non è consentita nel caso di volte e di pregevoli solai o terrazzi in legno;

- conservare sulle facciate esterne gli elementi architettonici decorativi esistenti (in special modo murature in pietrame a vista, balconi, rivestimenti e parti in legno ecc.), le aperture originarie con possibilità di limitati ampliamenti in armonia con criteri compositivi iniziali dell'edificio ed esclusivamente su facciate non prospicienti vie pubbliche purché non di pregio architettonico;
- conservare la quota, le pendenze e l'andamento originario delle coperture.

Sugli edifici di classe B sono ammessi ampliamenti di volumetria "una tantum" esclusivamente nel caso di ristrutturazione edilizia, per consentire adeguamenti igienico-sanitari, nella misura del 5% del volume esistente con un massimo di 20 mq. di SLP. (calcolata secondo le disposizioni del R.E.) purché tali ampliamenti non siano realizzati verso vie o spazi pubblici, non riguardino un fronte caratterizzante l'ambiente urbano, e non pregiudichino i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto.

### **Edifici senza particolare pregio ambientale od architettonico (classe C)**

---

Sono edifici da conservare negli elementi planivolumetrici che concorrono alla formazione del tessuto urbano.

Gli interventi devono tendere a conservare la tipologia originaria, valorizzare le caratteristiche d'insieme del fabbricato con eliminazione di eventuali elementi di contrasto con l'ambiente (materiali di rivestimento, ringhiere, cornici, ecc.) e ripristino ed utilizzo dei materiali tradizionali preesistenti e non devono comunque pregiudicare le caratteristiche storico-ambientali dell'isolato o del nucleo in cui sono inseriti;

Gli interventi devono conservare possibilmente sulle facciate esterne:

- gli elementi e caratteristiche architettonico-decorative esistenti;
- le aperture originarie con possibilità di ampliamenti o di inserirne nuove per l'adeguamento alle esigenze di illuminazione interna dei vani;
- la pendenza e l'andamento originario delle coperture.

Sono ammessi ampliamenti di volumetria, "una tantum", nel caso di ristrutturazione edilizia, onde consentire adeguamenti igienico-sanitari, tecnici e di altezza dei locali nella misura del 10% del volume esistente con un massimo di 30 mq. di SLP (calcolata secondo le disposizioni del R.E.) purché tali ampliamenti non siano realizzati verso vie o spazi pubblici e purché non pregiudichino i caratteri ambientali della trama viaria in atto. Gli ampliamenti dovranno essere collegati direttamente con l'abitazione esistente e non potranno essere utilizzati come unità edilizie a se stanti.

### **- Edifici in contrasto (classe D)**

---

Gli interventi devono tendere all'eliminazione degli elementi di contrasto, al ripristino della tipologia edilizia caratteristica della zona e non devono comunque pregiudicare le caratteristiche storico-ambientali dell'isolato o del nucleo in cui sono inseriti.

Sono ammessi ampliamenti di volumetria "una tantum" nel caso di ristrutturazione edilizia, onde consentire adeguamenti igienico-sanitari, tecnici ed altezza dei locali che non comportino un aumento del volume esistente (calcolato secondo le disposizioni dell'art.10) superiore al 10% del volume esistente con un massimo di 30 mq. di SLP (calcolata secondo le disposizioni del R.E.). Tale limite può essere elevato del 20% con un massimo di 60 mq. di SLP esclusivamente nei casi in cui tale ampliamento risulti indispensabile per l'eliminazione degli elementi di contrasto presenti nell'edificio e purché tali ampliamenti non siano realizzati verso vie o spazi pubblici e purché non

pregiudichino i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in sito. Gli ampliamenti dovranno essere collegati direttamente con l'abitazione esistente e non potranno essere utilizzati come unità edilizie a se stanti.

Deve essere di norma rispettata la pendenza e l'andamento originario della copertura.

## **2 - COMPARTI COMPLETAMENTE EDIFICATI (Comparti B)**

Nelle aree a capacità insediativa esaurita il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi, in particolare di Piani di Recupero ex legge n°457t78.

Per quanto concerne le valutazioni storico ambientali ed architettoniche, si fa riferimento alle Tavole E in analogia ai comparti di tipo A e secondo le indicazioni delle corrispondenti tabelle di zona.

In assenza di strumento esecutivo è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto, gli edifici dovranno conservare la preesistente volumetria, altezza e perimetrazione salvo quanto previsto ai commi seguenti del presente articolo; le aree libere sono inedificabili, in esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde isolato o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

**Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi** (mediante concessione singola salvo diverse o specifiche indicazioni delle tabelle di zona):

- allacciamento ai pubblici servizi;
- sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia che non comportino aumento delle superfici utili, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- demolizioni di parti staticamente dissestate e ricostruzione sostitutiva con recupero della volumetria nell'assoluto rispetto delle dimensioni perimetriche e di altezza preesistente nonché delle caratteristiche architettonico-ambientali;
- realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito della installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- ampliamenti, una tantum, di edifici esistenti per adeguamenti funzionali e di impianti igienico-sanitari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 20% con un massimo di 30 mq. di Superficie Utile Lorda ;
- variazioni di destinazione e di uso di edifici esistenti che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici e nei limiti di volumetria previsti dal P.R.G.;
- realizzazione di attrezzature e di impianti sportivi purché non costituenti volumetria.

### **I progetti edilizi devono comunque rispettare le seguenti modalità:**

- tutti gli aumenti di volumetria, ammessi dal P.R.G. dovranno essere effettuati sui fronti degli edifici non prospicienti vie pubbliche purché privi di pregevoli caratteristiche architettonico-ambientali;
- non dovranno interessare fronti caratterizzanti l'ambiente urbano;

- gli ampliamenti dovranno essere collegati direttamente con l'abitazione esistente e non potranno essere utilizzati come unità edilizie a se stanti.
- dovranno essere utilizzate le esistenti strutture portanti interne ed esterne. Ove tali strutture debbano essere integrate per l'effettuazione degli ampliamenti previsti nel presente articolo, per ripristinare apparecchiature murarie deteriorate o, nei casi estremi, per ricostruire parzialmente le strutture medesime, le opere, quanto ai materiali usati, alle tecniche costruttive impiegate e ove del caso, all'organizzazione dei volumi, devono armonizzarsi con l'ambiente nel quale sono situate;
- le coperture devono essere ricostruite in lastre di pietra naturale, o idoneo materiale di colore bruno, secondo le specifiche indicazioni delle tabelle di zona;
- le finestre, balconi, luci, ingressi, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale esterno non possono, di norma, subire diversa disposizione rispetto a quella originaria;
- le strutture tecniche isolate e non congiunte con un fabbricato originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;
- gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati.
- Nella ristrutturazione degli edifici abitativi potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari.
- Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona, valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare.
- Gli interventi di cui al punto precedente sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto e all'energia elettrica, anche se privati, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate.
- Gli accessi viari, pedonali e carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi.

### **3 - AREE DI COMPLETAMENTO E RIORDINO (Comparti Bc)**

Nelle aree di completamento e riordino sono ammessi: interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo ineditato individuata dal Piano; interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione edilizia e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G. e nei limiti previsti dal Piano.

Per quanto concerne le valutazioni storico ambientali ed architettoniche, si fa riferimento alle Tavole E in analogia ai comparti di tipo A e secondo le indicazioni delle corrispondenti tabelle di zona.

#### **a) interventi sui fabbricati esistenti:**

sono ammessi tutti gli interventi previsti nel precedente punto 2 relativo alle zone di tipo B - comparti completamente edificati.

#### **b) Nuovi interventi edilizi:**

sono ammessi nei lotti liberi individuati dal Piano purché alla data di entrata in vigore del P.R.G.C. risultino serviti da accesso diretto da via pubblica o di uso pubblico e siano ubicati in aree già dotate delle infrastrutture tecniche di urbanizzazione, ovvero quando esista l'impegno del Comune di realizzarle, oppure quando il concessionario le realizzi contestualmente al fabbricato. Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle allegate tabelle di zona.

**Tutti gli interventi di nuova edificazione e/o ampliamento sono soggetti ad indagine geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988**

#### **4 - COMPARTI COMPLETAMENTE EDIFICATI di INTERESSE AMBIENTALE (Comparti Bt)**

---

Il P.R.G. prevede la conservazione ed il recupero del patrimonio edilizio a scopo residenziale, con la qualificazione del tessuto urbanistico nel suo complesso.

Il P.R.G. si attua a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi ed in particolare a mezzo di Piani di Recupero (ex Legge n°457/78).

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi e con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree a servizi.

Le variazioni e le nuove previsioni non costituiscono variante di P.R.G. e contestualmente allo strumento attuativo

Per quanto concerne le valutazioni ed architettoniche, si fa riferimento i in esse contenute divengono esecutive di cui fanno parte storico ambientali alle Tavole E (E1 - E2 - E3 - E4) in analogia ai comparti di tipo A e secondo le indicazioni delle corrispondenti tabelle di zona.

In assenza di strumenti urbanistici esecutivi è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto; le aree libere sono inedificabili ed in esse è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiale e vanno convenientemente sistemate a prato, e giardino ed a verde o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Gli edifici dovranno conservare la preesistente volumetria, altezza e pavimentazione salvo quanto disposto ai commi seguenti del presente articolo.

Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite sono ammessi i seguenti interventi mediante concessione singola.

- allacciamento a pubblici servizi;
- sistemazione del suolo ivi comprese le recinzioni;
- ordinaria e straordinaria manutenzione;
- restauro e risanamento conservativo nonché limitate modifiche interne per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- realizzazione di volumi tecnici nella misura strettamente indispensabile per l'adeguamento degli impianti tecnologici necessari all'abitazione;
- variazione di destinazione d'uso di edifici esistenti
- che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli
- edifici e nei limiti di volumetria previsti dal P.R.G.;

- realizzazione di attrezzature ed impianti sportivi purché non costituenti volumetria.

I progetti edilizi devono comunque rispettare le seguenti modalità:

- la utilizzazione delle esistenti strutture portanti interne ed esterne. Qualora dette strutture debbano essere integrate, per ripristinare apparecchiature murarie deteriorate o, nei casi estremi, per ricostruire parzialmente le strutture medesime, le opere, sia per quanto riguarda i materiali usati che le tecniche costruttive impiegate, devono armonizzarsi con l'ambiente nel quale sono situate; le murature in pietrame a vista possono essere consolidate sulla facciata esterna esclusivamente mediante la sigillatura dei giunti;
- le coperture devono essere ricostruite in lastre di pietra naturale, e secondo i disposti delle tabelle di zona;
- le finestre, balconi, ingressi, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale esterno non possono, di norma, subire diversa disposizione rispetto a quella originaria.
- E' in facoltà della Pubblica Amministrazione consentire le modificazioni che, conservando le caratteristiche tipiche dell'edificio, siano necessarie per la funzionale utilizzazione dello stabile in rapporto alle concrete esigenze connesse alla destinazione d'uso e per garantire le condizioni di igiene e abitabilità; qualora negli edifici oggetto dell'intervento sussistano anche soltanto tracce di elementi di finitura esterna (intonaci, porte, finestre, balconi, camini, ecc.) tali elementi devono essere ripristinati secondo i modelli desumibili da tali tracce.
- Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono armonizzarsi con quelli degli edifici preesistenti della zona,
- Le strutture tecniche isolate e non congiunte con un fabbricato originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso; gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati. Nella ristrutturazione degli edifici abitativi potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari;
- Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare gli interventi sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto e all'energia elettrica, anche se privati, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate;
- gli accessi viari, pedonali e carrabili, devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi.

## **5 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (Comparti C)**

Nelle aree di nuovo impianto l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e da strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, non sono ammesse nuove costruzioni nè manufatti, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi, da autorizzarsi mediante concessione singola, di ordinaria e straordinaria manutenzione e di ristrutturazione edilizia.

Le eventuali previsioni di dettaglio operate dal P.R.G. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano potranno subire

variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi sono fissate nelle allegate tabelle di zona.

Nella stesura dei piani esecutivi si dovrà comunque tendere al raggruppamento della volumetria di nuova formazione evitando in tal modo di compromettere, con interventi edilizi sparsi, l'intera area di comparto.

Per le aree C3, C8, C13 e C14 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà tener conto delle preesistenze storico ambientali prevedendo opportuni distacchi di rispetto dai nuclei di antica formazione al fine di salvaguardare la visione prospettica d'insieme del nucleo preesistente; gli estremi catastali delle aree soggette a tale vincolo sono riportati nelle tabelle di Zona ma più precisamente si tratta di

**Comparto C3** – Fraz. Carata: F. 9 – mappali nn. 146 e 149;

**Comparto C8** – Fraz. Quare: F. 23 – mappali nn. 17 parte, 128 parte, 316 e 348;

**Comparto C13** – Fraz. Piana: F. 20 – mappali nn. 268 parte e 271 parte;

**Comparto C14** – Fraz. Piana Ponte: F. 11 – mappali nn. 226, 266 parte e 449;

**Tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti ad indagini geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988**

## **ART. 32 - INTERVENTI SU EDIFICI IN ROVINA**

Nel caso in cui l'Amministrazione Comunale riscontri la presenza nel territorio comunale di edifici pericolanti, od in rovina o comunque rappresentanti pericolo per l'incolumità pubblica, potrà essere emessa motivata ordinanza ai sensi e per gli effetti dell'ex art.153 del T.U. 4.2.1915 n°148 ora Artt. n°50 e 54 del D.to Lgs. n°267 in data 18/ 08/2000 nella quale si invitano i proprietari e/o gli aventi causa ad eliminare le condizioni di pericolo ed eseguire i lavori di ripristino, nei tempi e secondo le modalità prescritte in armonia con il presente P.R.G.C.

In caso di mancato intervento da parte dei privati, il Comune potrà intervenire in via sostitutiva addebitando ed emettendo eventuale ingiunzione le somme spese per lavori di ripristino al proprietario e/o aventi causa.

La possibilità del recupero funzionale dell'edificio potrà essere concessa nel rispetto delle indicazioni del precedente art. 17.

## **ART. 33 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI ARTIGIANALI**

Nelle aree destinate ad impianti artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

- artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio e commercio di prodotti di non largo e generale consumo comunque realizzati negli stessi impianti artigianali con un limite di tipo commerciale massimo complessivo non superiore al 20 % di superficie coperta per ogni comparto;
- uffici, in misura non superiore a mq.100 di S.U.L. per ogni unità produttiva, inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso;

- l'abitazione del titolare o del direttore o del custode che, per documentate ragioni tecniche, debbono risiedere in tale zona, con esclusione di ogni altra forma di residenze, in misura non superiore a mq.150 di S.U.L. per ogni unita produttiva di superficie utile complessiva non inferiore a mq.300;
- servizi sociali, mense aziendali e attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

Tale zona è destinata prioritariamente alla rilocalizzazione delle aziende artigianali, attualmente ubicate nelle zone residenziali, ed impossibilitate ad ampliarsi ed in secondo luogo ad accogliere quelle di nuovo impianto.

Tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione di strumento urbanistico esecutivo convenzionato in cui si dovrà prevedere:

- la viabilità di transito e di penetrazione interna, con la realizzazione di opportuna strada di accesso, nonché le aree destinate ad attrezzature di servizio, in adempimento agli standard previsti dall'art. 21 dalla L.R. 56/77
- le caratteristiche e la localizzazione degli impianti di smaltimento e/o allacciamento dei rifiuti solidi e liquidi;
- le fasce di protezione antinquinamento;
- le norme e le condizioni atte a garantire l'attuazione delle opere necessarie per attrezzare l'area;
- le caratteristiche costruttive degli edifici per il loro corretto inserimento nell'ambiente.

La dotazione minima di aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi, per parcheggi, verde ed attrezzature varie, deve essere pari al 20% della superficie destinata ai nuovi insediamenti.

Al fine di ottimizzare l'utilizzo delle aree e di consentire interventi di ridotta entità, l'Amministrazione Comunale ha predisposto uno schema di suddivisione e di organizzazione dell'area produttiva artigianale (allegata alle tabelle di zona) al fine di razionalizzare gli accessi alla S.P. n°299 nonché la viabilità di accesso ai singoli lotti; a tale schema dovranno attenersi i singoli piani esecutivi. I singoli lotti dovranno comunque dotarsi di aree per parcheggi interne.

La superficie coperta non potrà comunque superare il 40% della superficie territoriale con altezza massima di mt. 7,50, comunque non superiore a mt. 10,50 per la parte Nord del Comparto D1 .

La dimensione massima di ogni unità d'intervento non dovrà superare i 700 mq. di superficie coperta; La dimensione minima di ogni singolo intervento non può essere inferiore a 300 m.q. di superficie coperta. Il piano esecutivo potrà però comunque prevedere una disposizione "a schiera" dei fabbricati.

Nelle aree oggetto del presente articolo sono vietati gli insediamenti produttivi che per ragione di igiene, sicurezza e pubblica incolumità, siano dichiarati inammissibili con giudizio insindacabile dal Consiglio Comunale, previo parere dell'A.S.R. competente per territorio e, ove occorra, della Commissione Edilizia; in particolare non sono localizzabili attività produttive incluse nell'elenco delle industrie insalubri di cui all'Art. n°216 del T.U. delle Leggi Sanitarie approvato con R.D. n°1265 in data 27/07/1934 .

L'insediamento delle attività ammesse dovrà comunque essere subordinato all'osservanza di tutte le disposizioni sugli agenti inquinanti dell'aria, dell'acqua e del suolo in ordine alle norme vigenti in materia.

Impianti produttivi esistenti in sede impropria: Nelle aree e per gli edifici con insediamenti produttivi, attivi o inattivi compresi nelle aree residenziali, per i quali si prevedono opportuni

interventi di ristrutturazione urbanistica ed edilizia (comprendenti il trasferimento delle attività produttive in aree di nuovo impianto) sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le operazioni di riutilizzo per nuove destinazioni compatibili con le norme di Piano, sono comunque assoggettate a convenzionamento secondo le modalità fissate dalla convenzione quadro regionale anche nel caso che il riutilizzo comporti il semplice cambiamento di destinazione d'uso senza interventi edilizi.

**Tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti ad indagini geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988**

## **ART. 34 - AREE DESTINATE ALL'USO AGRICOLO**

### **1 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (Aree E)**

Nelle aree destinate ad attività agricola, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli e associati.

La concessione alla edificazione di nuova costruzione destinata ad abitazione può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti singoli o associati:

- imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 15/77;
- proprietari conduttori in economia di cui sia accertata l'attività agricola;
- proprietà concedenti;
- affittuari che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento per 20 anni della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare. E'consentito il mutamento di destinazione d'uso.

- nei casi di morte e invalidità del concessionario;
- nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, dell'attività agricola da parte di chi ha sottoscritto l'atto di impegno;
- nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto la concessione dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività agricola di cui all'art.37 della L.R. 15/77. Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesta concessione, che verrà rilasciata a titolo oneroso.

Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione ed obbligo di richiedere la concessione onerosa la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte di aventi causa del concessionario nella ipotesi di cui alla lettera a), e da parte del concessionario e suoi familiari nelle ipotesi di cui alle lettere b) e c).

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al 5° comma gli interventi previsti dalle lettere c), d), e) dell'art.9 della L.10/77.

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

- a) terreni a colture agricole e floricole specializzate: mc. 0,05 per mq.;
- b) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0,03 per mq.;
- c) terreni a seminativo ed a prato permanente: mc. 0,02 per mq.;
- d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole; mc.0,01 per mq. in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorale: mc.0,01 per mq. per abitazioni non superiori a 500 mq. per azienda.

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

Le classi di colture in atto e in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui al presente articolo, e la inosservanza degli impegni assunti costituisce al fine della applicazione delle sanzioni di cui all'art.69 della L.R.56/77, modifica di destinazione d'uso.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture. È ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui.

Per le aziende che insistono su terreni di Comune limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione. Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive (cave, torbiere e analoghe).

La costruzione di fabbricati residenziali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- l'abitazione deve essere congruamente connessa alla conduzione dell'azienda e giustificata dalla dimensione dell'azienda stessa;
- l'avente titolo della concessione non deve poter disporre di altra abitazione idonea;
- l'accesso all'edificio deve risultare da idoneo titolo giuridico e deve esistere o essere realizzato insieme alla costruzione;
- l'immobile deve essere servito da illuminazione elettrica e da acquedotto, anche se privati; deve essere assicurato lo smaltimento degli scarichi secondo le prescrizioni igienico-sanitarie anche con riferimento alle proprietà adiacenti;
- il rapporto di copertura rispetto al lotto non sia superiore ad 1/3;
- l'altezza dell'edificio non superi i due piani (6,5 metri) e disti dai confini di proprietà in misura non inferiore ai 5 m. e da altri edifici non meno di 10 .

La costruzione di strutture tecniche aziendali è soggetta alle seguenti prescrizioni:

- non possono superare 6 m. di altezza;
- devono distare dalle abitazioni quando si tratti di stalle o concimaie, polli, ecc. almeno 10 m., salvo maggiori prescrizioni di legge o di regolamento; per
- gli allevamenti intensivi, o comunque molesti, le distanze dalle abitazioni (ad eccezione dell'abitazione di servizio dalla perimetrazione di aree a destinazione diversa dall'agricola, non potrà essere inferiore a 200 m.;
- devono essere destinati, secondo prescrizioni particolari e specifiche da imporre in sede di concessione (tenuto conto del regime dei venti) e comprendenti le prescrizioni vigenti, piantamenti di alberi con funzione di filtro od occultamento e di raccordo paesistico-ambientale,
- il rapporto di copertura, riferito al lotto, non può superare 1/5;
- la distanza minima dei confini e di 5 m. e da altri edifici non meno di 10 m.;

La costruzione delle strutture tecniche aziendali è subordinata alla sottoscrizione di apposita convenzione con il Comune, di volta in volta approvata dal Consiglio Comunale, dalla quale risulti il vincolo al servizio dell'azienda per almeno venti anni.

Gli interventi sulle costruzioni esistenti sono vincolati alle seguenti prescrizioni:

- sono sempre consentite la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- le strutture tecniche isolate o non congiunte con un fabbricato originariamente abitativo devono mantenere l'originaria destinazione d'uso;
- gli edifici originariamente abitativi possono essere restaurati o ristrutturati, con assoluta esclusione di demolizioni e ricostruzioni esterne, nei limiti della volumetria e delle dimensioni perimetriche preesistenti. E' sempre consentita l'aggiunta dei volumi tecnici necessari per migliorare le condizioni igieniche e per l'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze dell'abitazione. Nella ristrutturazione dell'edificio abitativo potrà essere utilizzata anche la porzione di strutture tecniche originariamente destinate al servizio agricolo, con esclusione tassativa delle tettoie, quando tali strutture siano sostanzialmente incorporate nel fabbricato abitativo e l'intervento sia tecnicamente indispensabile per recuperare condizioni di abitabilità minime in funzione di residenze unifamiliari. Ogni intervento è subordinato al rispetto delle caratteristiche architettoniche e costruttive della zona valutate dalla Commissione Edilizia e da questa prescritte anche in relazione ai materiali da usare;
- gli interventi di cui alla lettera che precede sono ammessi soltanto quando esistano o siano contestualmente realizzati gli allacciamenti all'acquedotto e all'energia elettrica, anche se privati, e sia previsto un sistema di smaltimento degli scarichi che salvaguardi condizioni di igiene adeguate. Gli accessi viari, pedonali o carrabili<sup>1</sup> devono essere mantenuti nelle condizioni esistenti al momento dell'intervento, salva diversa valutazione della Commissione Edilizia e l'esecuzione delle opere come sopra consentite non costituisce titolo per chiedere la modifica di tali accessi
- sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole, sono ammessi interventi di cui alle lettere c) e d), volti al recupero e riuso del patrimonio edilizio esistente anche con destinazione residenziale agro-turistica, previo rilascio di concessione edilizia anche a soggetti che non svolgono attività agricola a titolo principale.

## 2 - AREA DESTINATA AD USO AGRICOLO CON DISPONIBILITA' AD INSEDIAMENTI TURISTICI (Aree Et)

Tali aree, in località frazione Quare e Rusa, sono assimilabili allo stato attuale a zone agricole con una disponibilità ad eventuali insediamenti turistici.

La verifica, il dimensionamento e l'eventuale inserimento in P.R.G.C. di tali insediamenti saranno legati all'attuazione delle previsioni di sviluppo turistico a livello intercomunale e/o di Comunità Montana Valsesia e /o Provinciale comprensoriale delle aree turistiche di Meggiana, Mera ed Alagna che potranno interessare totalmente od in parte le aree in oggetto.

Pertanto al fine di non compromettere la succitata disponibilità dell'area è vietata ogni nuova forma di edificazione; è consentita la normale attività agricola oltre che il trasferimento della volumetria agricola in altri fondi, nel rispetto delle indicazioni di cui ai commi del precedente punto 1.

## 3 – FABBRICATI PREESISTENTI NON AD USO AGRICOLO

Sui fabbricati preesistenti ubicati in aree E, non utilizzati ad uso agricolo, sono ammessi interventi di Ristrutturazione Edilizia sia di Tipo A che di Tipo B, **previa attenta e circostanziata indagine GEOLOGICA e GEOTECNICA ai sensi del D.M. 11/03/1988**, con le seguenti limitazioni:

- l'incremento volumetrico ammissibile è legato alla consistenza (SUL) preesistente (che dovrà essere dettagliatamente documentata) e secondo le percentuali riportate nella successiva tabella.

Negli edifici a carattere isolato l'incremento di volumetria dovrà essere preferibilmente sviluppato in senso verticale con il rifacimento del manto di copertura recuperando ai fini abitativi il piano sottotetto

SUPERFICIE UTILE LORDA ESISTENTE	INCREMENTO % MAX AMMISSIBILE	MASSIMO INCREMENTO DI S.U.L. UNA TANTUM
Fino a 49,9 mq	25 %	-
Tra 50,0 e 100,0	20 %	-
Tra 101,0 e 200,0 mq	15 %	-
Oltre 201,0 m	10 %	50,0 mq

### GENERALITA'

E' compatibile nelle zone agricole la realizzazione di impianti scioviari purché nel rispetto delle normative, dei vincoli e delle fasce di rispetto previste dalla legislazione vigente.

**Ai fini di tutela ambientale, l'applicazione degli incrementi volumetrici dovrà essere attentamente valutato, caso per caso, dalla Commissione Edilizia.**

**Tutti gli interventi di nuova edificazione sono soggetti ad indagine geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11/03/1988**

## ART. 35 – ARRE CON VINCOLI IDROGEOLOGICI

Nell'ambito dello studio geologico del territorio Comunale redatto dal Dott. Marco Zantonelli, a cui si rimanda per una consultazione di dettaglio, e che viene assunto come parte integrante del PRGC.

Nell'ambito del quadro normativo Urbanistico sulle tavole di progetto del PRGC risultano individuare le aree geologiche **I1** e **I2** che si intendono così costituite:

Le Classi di idoneità GEOLOGICA tipo **III-A-1, III-B-2, III-B-3, III-B-4** confluiscono nelle Aree di Vincolo Idrogeologico di tipo "**I 1**"

Le Classi di idoneità GEOLOGICA tipo **III-A-2, III indifferenziata** confluiscono nelle Aree di Vincolo Idrogeologico di tipo "**I 2**"

Si precisa come le aree a vincolo idrogeologico di tipo **I1** ed **I2** siano aree agricole gravate da vincolo di inedificabilità.

**Nella Relativa tabella di Zona sono riportati gli interventi edilizi ammessi in funzione delle varie Classi di Idoneità.**

\* \* \* \*

Al fine di agevolare la lettura del Piano, si riportano qui di seguito, integralmente, le norme di carattere geologico-tecnico, redatte dal Dott. Marco Zantonelli, le quali sono di fatto sintetizzate graficamente nelle **TAVOLE N° 8 (a,b,c) – CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALLA UTILIZZAZIONE URBANISTICA in scala 1 : 10.000 e 5.000.**

Le classi di idoneità utilizzate nella cartografia di sintesi sono state elaborate attenendosi a quanto previsto dalla "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". Per meglio evidenziare la natura dei fattori di rischio insistenti sulle porzioni di territorio esaminate, si è ripartita la classe III - A in ulteriori due sottoclassi (III-A-1 e III- A-2).

Si illustrano brevemente i tematismi delle tre classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, le relative condizioni di pericolosità geomorfologica e le prescrizioni relative alla edificabilità. Si precisa sin d'ora che per l'esecuzione di specifiche indagini finalizzate alla progettazione esecutiva di nuovi insediamenti si rimanda alla normativa di settore e segnatamente al **D.M. 11.3.1988 "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 e il collaudo delle opere di sostegno, delle terre e delle opere di fondazione"**.

La Classe di idoneità **1** non è contemplata nel territorio Comunale di Campertogno.

### 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.

Nella classe 2 rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'utilizzazione di una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.

Rientrano in questa classe settori pedemontani, debolmente acclivi, settori prossimi a cigli di scarpata, settori adiacenti a elementi idrografici, ove la falda idrica è assai prossima al livello del piano di campagna.

In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento comportante modificazioni morfologiche è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

### 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.

### **Classe 3a**

Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nella classe 3A sono compresi settori in cui le caratteristiche geomorfologiche non consentono un utilizzo urbanistico a scopi edificativi del suolo. Sono aree con condizioni geomorfologiche assai sfavorevoli, in dipendenza di precarie condizioni di stabilità dei versanti (sottoclasse 3-A-2) o per l'azione diretta dei corsi d'acqua (sottoclasse 3-A-1). Sono inoltre ascritte a tale classe le aree interessate da dissesti gravitativi in atto.

### Sottoclasse 3-A-1

Nella sottoclasse 3- A-1 sono comprese aree alluvionabili da parte dei corsi d'acqua e interessate dalla dinamica torrentizia. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione.

Negli eventuali edifici isolati preesistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico ed idraulico.

Non è possibile recuperare corpi di fabbrica prospicienti il F. Sesia, ove gli stessi siano ubicati ad una quota inferiore al massimo livello della piena duecentennale.

In tale aree non è ammessa l'installazione di nuovi campeggi, neppure a carattere stagionale primaverile/estivo.

Sono consentiti interventi di difesa idro-geologica per la messa in sicurezza dei siti e di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Attività estrattive potranno essere esercitate solo a fronte di progetti articolati in modo tale da non aggravare i fattori della dinamica fluviale e le condizioni di stabilità dei pendii circostanti gli alvei. E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di

interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini comprendenti:

- esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche;
- indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti presenti all'intorno).

- **Per le aree Eea di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 5;**
- **Per le aree Eeb di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 6.**

#### Sottoclasse 3-A-2

Nella sottoclasse 3-A-2 rientrano pendii acclivi o molto acclivi, potenzialmente dissestabili, nonché, aree poste presso impluvi o incisioni minori e più in generale aree che possono risentire di dissesti di varia natura che insistono su aree contigue. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione. Negli eventuali fabbricati preesistenti possono essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. E' inoltre consentita la ristrutturazione edilizia di tipo A e B. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico. Gli interventi consentiti non devono comportare incremento del carico antropico.

Sono consentiti interventi tesi al consolidamento o al riassetto idrogeologico per la messa in sicurezza dei siti. Sono inoltre ammissibili la coltivazione e gli interventi di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, nonché interventi estrattivi progettati in modo tale da non aggravare le condizioni di stabilità dei pendii.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
  - esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Per le aree interessate da dissesti gravitativi attivi (Fa) o quiescenti (FQ), per le Conoidi attive (Cae) o parzialmente stabilizzate (Cab = Cn nel P.A.I.), per le aree interessate da valanghe a pericolosità elevata (Ve) e moderata (Vm), è consentita unicamente la realizzazione di interventi

di manutenzione ordinaria e di quella straordinaria (quest'ultima unicamente finalizzata alla riduzione del rischio, comunque nel rispetto delle norme sovraordinate del P.A.I. così dettagliate:

- per le Fa art. 9, comma 2;
- per le Fq art. 9, comma 3);
- per le Ca art. 9, comma 7;
- per le Cb art. 9, comma 8;
- per le Ve art. 9, comma 10;
- per le Vm art. 9 comma 11.

In tutti i casi è consentita, oltre che caldeggiata, la realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica finalizzati a migliorare le condizioni di stabilità o ad operare la bonifica dei dissesti stessi.

### **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

Nella classe rientrano essenzialmente alcune zone dell'abitato di Campertogno, potenzialmente soggette a fenomeni di dinamica idrica, rapportabili ad intensità del fenomeno media/elevata.

Nell'ambito della normativa proposta dalla Circolare 7/LAP, tenendo conto delle condizioni di pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti e a quelle ipoteticamente realizzabili, si è ritenuto opportuno inserire tali settori, nell'ambito delle Classi IIIb3 e IIIb4 di cui si illustrano a seguito le problematiche.

### **Classe 3b3**

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di bassa energia e secondariamente da apporti di alta energia) sono tali da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile realizzare interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A, senza incremento del carico antropico. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile l'esecuzione di interventi rilevanti, tali da incidere significativamente in senso positivo sull'equilibrio dei corsi d'acqua.

**Allo stato attuale**, in assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Non è possibile recuperare corpi di fabbrica prospicienti il F. Sesia, ove gli stessi siano ubicati ad una quota inferiore al massimo livello della piena duecentennale.

In tale aree non è ammessa l'installazione di nuovi campeggi, neppure a carattere stagionale primaverile/estivo.

Sono consentiti 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 della rete di drenaggio idrico, sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici di modesto impatto, con ridotto incremento del carico antropico.

### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

- **Per le aree Eea di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 5;**
- **Per le aree Eeb di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 6.**

Classe 3b4

*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di alta energia) sono tali da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.*

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile l'esecuzione di interventi assai rilevanti, da realizzarsi anche ad ampia scala, tali da incidere significativamente in senso positivo sull'equilibrio dei corsi d'acqua.

**Allo stato attuale** in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la ristrutturazione edilizia, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, ecc.

Non è possibile recuperare corpi di fabbrica prospicienti il F. Sesia, ove gli stessi siano ubicati ad una quota inferiore al massimo livello della piena duecentennale.

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 delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, sarà in ogni caso possibile attuare unicamente opere edificatorie tali da non comportare aumento del carico antropico e comunque solo a carico degli edifici esistenti.

### **Prescrizioni**

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

- **Per le aree Eea di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 5;**
- **Per le aree Eeb di cui al Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI), valgono le norme di cui all'art. 9 comma 6.**

### **Classe 3 indifferenziata**

#### **Ambito geomorfologico**

E' stata inserita in questa classe l'**area montana** che si sviluppa in corrispondenza dell'Alta e Media Valle Artogna.

La conformazione morfologica di queste aree, particolarmente aspra e dirupata, le ha finora preservate dallo sviluppo di insediamenti abitativi. In questa porzione di territorio hanno sede infatti solo alcuni alpeggi, quasi tutti abbandonati.

Alla luce di quanto previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare P.G.R. 08/05/1996 n. 7/LAPal punto 6.1, tali aree devono essere ritenute come ricadenti entro ad una zona complessivamente di classe IIIA, con locali aree di classe IIIb ed eventuali aree in Classe II non cartografate, o cartografabili, alla scala utilizzata. L'analisi di dettaglio necessaria ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (Classe II o IIIb) può essere rinviata ad eventuali future varianti di piano, in relazione a significative esigenze di sviluppo urbanistico o di opere pubbliche, che dovranno essere supportate da studi geomorfologici di dettaglio adeguati.

#### **Interventi ammessi**

Negli edifici preesistenti sono ammessi, oltre alla ristrutturazione edilizia di tipo A e B, la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, anche gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti che non aumentino il carico antropico, quali: adeguamenti igienico-funzionali, ampliamenti, realizzazione nuovi locali e recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio e a prescrivere agli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

### **Fasce di rispetto dei corsi d'acqua**

Per gli interventi previsti entro alle fasce di rispetto dei corsi d'acqua demaniali e pubblici (Cf. TAV. 9) dovranno essere eseguite le disposizioni del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. n° 523/1904). Per i restanti corsi d'acqua valgono le stesse norme della Classe III-A-1.

E' inoltre fatto divieto di intubamento di qualsiasi corso d'acqua, senza possibilità di deroga, così come previsto dall'art. 41 del D. Lgs 152/99 e dall'Art.21 delle Norme di attuazione del PAI.

\* \* \* \*

### **FABBRICATI PREESISTENTI NON AD USO AGRICOLO**

Sui fabbricati preesistenti **ubicati in aree I2**, non utilizzati ad uso agricolo, fermi restando i vincoli e le limitazioni di cui alla normativa geologica, sono ammessi, dal punto di vista Urbanistico, interventi di Ristrutturazione Edilizia sia di Tipo A che di Tipo B, **previa attenta e circostanziata indagine GEOLOGICA e GEOTECNICA ai sensi del D.M. 11/03/1988**, con le seguenti limitazioni:

- l'incremento volumetrico ammissibile è legato alla consistenza (SUL) preesistente (che dovrà essere dettagliatamente documentata) e secondo le percentuali riportate nella successiva tabella.
- Negli edifici a carattere isolato l'incremento di volumetria dovrà essere preferibilmente sviluppato in senso verticale con il rifacimento del manto di copertura recuperando ai fini abitativi il piano sottotetto
- Per gli edifici con architettura a "Torba" compresi nell'area dell'Alpeggio di CANGELLO sono consentite esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e Ristrutturazione Edilizia di Tipo A

SUPERFICIE UTILE LORDA ESISTENTE	INCREMENTO % AMMISSIBILE	MASSIMO INCREMENTO DI S.U.L. UNA TANTUM
Fino a 49,9 mq	25 %	-
Tra 50,0 e 100,0	20 %	-
Tra 101,0 e 200,0 mq	15 %	-
Oltre 201,0 m	10 %	50,0 mq

### **ART. 36 - AREE MONTANE**

In essa sono comprese tutte le aree che si estendono oltre il fondovalle; sono aree parzialmente interessate da frane, caduta di valanghe, cedimenti del terreno, conoidi attive, esondazioni ecc. e che comunque presentano in parte caratteristiche negative ai fini della pubblica incolumità. **In tali aree risultano comunque individuate alcune aree di Classe 2.**

In tali aree, non interessate dall'indagine geologica di dettaglio, generalmente l'edificazione è sconsigliata e la eventuale possibilità di interventi richiede un dettagliato esame geologico sia sulla zona circostante che sull'area dell'intervento in osservanza dei disposti della allegata "Normativa geologica per l'utilizzo del Territorio".

Il P.R.G. predispone per gli agglomerati rurali di alta montagna (alpeggi) ubicati in zona di Classe 2, una specifica normativa al fine di tutelare la duplice esigenza di perseguire una azione di recupero della esistente situazione rispetto alle prescrizioni di zona e di tutela dei beni economici ed ambientali rappresentati dall'esistente patrimonio edilizio di alta montagna (alpeggi) attualmente in disuso

In assenza di strumenti urbanistici esecutivi, in particolare Piani di Recupero (ex Legge n°457/78) **sono ammessi mediante concessione singola i seguenti interventi:**

### **a - Edifici rurali in uso per svolgimento dell'attività agricola:**

Possono essere sottoposti ad interventi di recupero tendenti al potenziamento e ammodernamento dell'azienda, al suo riattamento funzionale, e ad una eventuale destinazione agroturistica.

Sono ammessi interventi:

- di ampliamento degli edifici esistenti nei limiti di cui alle norme edilizie per le aree agricole;
- la trasformazione d'uso ai fini residenziali sia per migliorare lo standard abitativo in atto attraverso il reperimento di servizi igienici e volumi tecnici sia per il recupero ed il riuso dell'esistente;
- di ordinaria e straordinaria manutenzione,
- restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia.

### **b - Edifici rurali abbandonati o parzialmente in uso a destinazione residenziale:**

possono essere sottoposti ad interventi di recupero tendenti alla conservazione dell'organismo edilizio.

Sono ammessi interventi:

- di ordinaria e straordinaria manutenzione;
- di restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia di tipo A nell'assoluto rispetto delle dimensioni perimetriche e di altezza preesistenti;
- è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto;
- gli interventi devono rispettare i valori morfologici originari dell'edificio;
- le eventuali parziali demolizioni devono essere limitate alle parti staticamente dissestate e il ripristino deve avvenire nell'assoluto rispetto della tipologia costruttiva originaria;
- gli elementi architettonici e decorativi esistenti e le aperture originarie devono essere conservati nella loro integrità;
- negli interventi devono essere ripristinati i preesistenti materiali tradizionali (manti di copertura in pietra naturale realizzati secondo le caratteristiche tipologiche di zona; murature di pietrame a vista; parti in legno ecc.) con eliminazione di eventuali elementi estranei alla tipologia di zona.

Sono inoltre ammessi incrementi di Volumetria "UNA TANTUM" scondo le seguenti modalità e limitazioni:

- l'incremento volumetrico ammissibile è legato alla consistenza (SUL) preesistente (che dovrà essere dettagliatamente documentata) e secondo le percentuali riportate nella successiva tabella.
- Negli edifici a carattere isolato l'incremento di volumetria dovrà essere preferibilmente sviluppato in senso verticale con il rifacimento del manto di copertura recuperando ai fini abitativi il piano sottotetto
- Per gli edifici con architettura a "Torba" compresi nell'area dell'Alpeggio di CANGELLO sono consentite esclusivamente interventi di Manutenzione Ordinaria, Straordinaria e Ristrutturazione Edilizia di Tipo A

SUPERFICIE UTILE LORDA ESISTENTE	INCREMENTO % AMMISSIBILE	MASSIMO INCREMENTO DI S.U.L. UNA TANTUM
Fino a 49,9 mq	25 %	-
Tra 50,0 e 100,0	20 %	-
Tra 101,0 e 200,0 mq	15 %	-
Oltre 201,0 m	10 %	50,0 mq

#### **GENERALITA'**

Qualora la copertura del tetto non sia ripristinabile per mancanza di materiale tradizionale (beole) potrà essere adottata quale soluzione alternativa la posa di tegole tipo canadese o manto in lamiera di rame (sentito il parere della Commissione Edilizia) .

Ogni intervento dovrà essere subordinato alla realizzazione di adeguati impianti di smaltimento e chiarificazione degli scarichi di fognatura ed alla possibilità di approvvigionamento idrico.

Considerando l'interesse ambientale di tali agglomerati, generalmente non compromessi da interventi non conformi alle caratteristiche tipologiche e tecnologiche dei fabbricati, la C.I.E. ed il Sindaco, nell'ambito delle rispettive competenze, dovranno valutare gli interventi sotto il profilo della tutela ambientale al fine di conservare all'edificio le originarie caratteristiche.

Non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibrio idrogeologico, ogni qualsivoglia intervento di trasformazione del suolo e condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale.

Ove ricorra il caso, eventuali aree di dissesto non individuate dal P.R.G., dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni del presente articolo.

Per quanto non specificatamente previsto nel presente articolo valgono i disposti di cui all'art. 34 "aree destinate ad uso agricolo".

## **ART. 37 - AREE AD AUTORIMESSE**

In tali aree, generalmente della profondità di mt. 6, sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla realizzazione di autorimesse private che dovranno essere subordinate al rilascio di concessione edilizia.

Le opere dovranno essere realizzate secondo i seguenti criteri e disposti:

- l'altezza netta interna non dovrà superare i mt.3,00, potranno essere realizzate anche di tipo aperto, a tettoia e falde con copertura in beola valsesiana e travatura in legname;
- nelle aree individuate in corrispondenza di terreni in pendenza dovrà essere previsto un adeguato rinterro della struttura perimetrale e della copertura;
- le pareti esterne dovranno essere realizzate in pietrame a vista o avere quantomeno zoccolatura in pietra naturale fino ad h minima 80 cm. con soprastante intonaco rustico tinteggiato in tinta chiara;
- i portoni di accesso dovranno essere realizzati preferibilmente in legno oppure in metallo tinteggiato colore marrone scuro;
- per ogni singola zona tutte le autorimesse dovranno essere realizzate con le identiche caratteristiche costruttive.

In tutto il territorio Comunale, fermi restando i vincoli di tipo Idrogeologico, è ammessa la realizzazione di autorimesse totalmente interrato salvo il fronte d'ingresso; i sistemi di accesso potranno avvenire anche attraverso aperture nei muri di contenimento o di cinta purchè risolti in modo architettonicamente congruente, con l'impiego di materiali tradizionali.

La C.I.E. ed il Sindaco, nell'ambito delle rispettive competenze, dovranno valutare attentamente gli interventi sotto il profilo estetico e tipologico affinché le costruzioni non creino elemento di contrasto con l'ambiente circostante.

## **ART. 38 - AREE A VERDE PRIVATO**

Nelle aree individuate come VERDE PRIVATO è ammessa l'esecuzione delle seguenti opere:

- Rinnovo e sostituzione della coltura erborea ed alberata in atto con piantumazione e/o ripiantumazione di frutteti e piante ornamentali e da giardino, purchè l'area dedicata alla piantumazione di alberi di medio alto fusto sia pari, nel caso di presenza di edifici, al massimo al 50% dell'area libera ottenuta come detrazione della Superficie Coperta (S.C.) alla Superficie Fondiaria (S.F.)
- Realizzazione di aree gioco attrezzate (percorsi ginnici, piste ciclabili, piscine scoperte, campi tennis o calcetto, giochi per bimbi).
- Realizzazione di aree a verde attrezzate con installazione di elementi di arredo quali gazebo, pergolati, cappелlette private, barbecue, fontane, recinzioni, muretti in pietra a vista, pavimentazioni in pietra e limitate modellazioni con opere di scavo e riporto del terreno.

## **ART. 39 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'**

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità e accessibilità veicolare e pedonale, esistenti e in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni, senza che queste comportino variante di P.R.G., sia in sede di progettazione esecutiva all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate che in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita nel P.R.G..

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

A norma dell'art.28 L.R. 56/77, non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo quali queste attraversino parti di territorio destinato ad uso agricolo e/o a tutela ambientale.

Tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate, dagli assi stradali statali e provinciali, da strade pubbliche organicamente inserite nella rete viabilistica comunale.

## **ART. 40 - AREE DESTINATE A SERVIZI PUBBLICI**

La destinazione di tali aree è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi.

Il P.R.G.C. fissa la destinazione specifica di tali aree e gli interventi in essi consentiti.

La proprietà di tali aree dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune avviene direttamente nel modo e forme di legge; o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionati.

Nelle aree asservite ad edifici per il culto sono ammessi unicamente interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, secondo i tipi di intervento previsti dal P.R.G.C..

# **VINCOLI DI INTERVENTO E DIVIETI**

## **ART. 41 - AREA DI RISPETTO CIMITERIALE**

Il P.R.G.C. individua l'area di rispetto cimiteriale ai sensi del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934 n°1265 e s.m.i. nonché della LR 56/77.

In esse non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti nonché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici anche attrezzati e di culture arboree industriali.

## **ART. 42 - FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE, PUBBLICHE DISCARICHE, OPERE DI PRESA DEGLI ACQUEDOTTI**

In esse vanno posti a dimora alberi di alto fusto, e ammessa anche la coltivazione per l'industria del legno.

Le suddette aree sono inedificabili se non con manufatti necessari di funzionamento dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, qualora non individuate dal P.R.G. e per eventuali futuri impianti oggi non prevedibili sono stabilite nei seguenti minimi:

- per impianti di depurazione mt. 50;
- per pubbliche discariche mt.100;
- per opere di presa acquedotti mt. 50.

## **ART. 43 - FASCE DI RISPETTO PER GLI ELETTRODOTTI**

Sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime misurate dalla protezione al suolo della linea. ml. 8 per parte per le linee fino a 50.000 V. ml. 25 per parte per le linee da 50.000 a 380.000 V. ml. 50 per parte per le linee oltre 380.000 V.

In esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea.

## **ART. 44 - FASCE DI RISPETTO DELLA VIABILITA'**

Nelle aree a destinazione agricola e di tutela ambientale a protezione dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, il P.R.G. prevede adeguate fasce di rispetto che, in difetto di indicazioni specifiche di Piano, dovranno essere pari a quelle disposte dal D.L. 30 aprile 1992, n° 285 (Nuovo Codice della Strada) e relativo Regolamento di attuazione di cui al D.P.R. n°495 in data 16/12/1992 onde garantire la visibilità, gli ampliamenti delle corsie e l'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti.

Nelle altre aree edificabili sono da rispettare distanze minime fra edifici e ciglio delle strade di qualsiasi tipo (anche vicinali o private) stabilite nelle tabelle di zona, tenendo conto delle situazioni orografiche e di impianto urbanistico e nel rispetto dell'art.27 L.R. 56/77.

Nelle fasce di rispetto, di cui ai commi precedenti, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

In dette fasce, a titolo precario, può essere concessa la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante e la esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade, non inferiore a m. 1,50, e non inferiore a m. 4,00 dall'asse stradale esistente, con l'impegno da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo dei manufatti e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune.

## ART. 45 - FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

La distanza minima dai corsi d'acqua (fiumi, torrenti, canali, ecc.) non può essere inferiore a mt. 10 misurati in proiezione orizzontale dal ciglio superiore dell'alveo.

In tali fasce è vietata ogni nuova edificazione, oltre che le relative opere di urbanizzazione; sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorre, parcheggi pubblici, attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua principali e opere di sistemazione idraulica e di protezione previo parere degli organi competenti.

## ART. 46 - FASCE DI RISPETTO: NORME PARTICOLARI

Gli edifici rurali utilizzati per la conduzione dei fondi agricoli, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui agli articoli precedenti, possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche, purché compatibili con la normativa di zona; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto dell'infrastruttura da salvaguardare.

Sui restanti edifici esistenti nelle fasce di rispetto sono ammessi interventi edilizi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Nelle fasce di rispetto di cui agli articoli precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi.

## ART. 47 - DISTANZE

In tutto il territorio comunale le nuove costruzioni, le ricostruzioni e gli ampliamenti devono osservare le seguenti distanze minime misurate in proiezione orizzontale e secondo i disposti dell'art.12:

- a) dai confini: le distanze sono indicate per le singole zone nelle rispettive tabelle;
- b) da altre opere: tra pareti di edifici antistanti è prescritta una distanza minima di mt. 10,00;
- c) a valle di muri di sostegno: una distanza pari all'altezza del muro stesso con il minimo inderogabile di mt. 3,00 per muri di altezza superiori a mt. 0,50.

Distanze dai confini inferiori a quelle previste nelle tabelle di zona, possono essere previste nei seguenti casi:

- 1) interventi all'interno di piani esecutivi o compresi in aree d'intervento;
- 2) nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A e B.

E' ammessa la costruzione a confine nei seguenti casi:

- 1) quando l'edificio in progetto prospetti su parcheggio pubblico o di uso pubblico;
- 2) quando sul lotto contiguo preesista a confine un edificio con parete non finestrata; l'edificio in progetto potrà essere posto sul confine solo all'interno della sagoma dell'edificio preesistente;

- 3) quando l'edificio in progetto sia un basso fabbricato di pertinenza di edifici residenziali; in questo caso l'altezza massima della costruzione deve essere di m 2.75.

## **ART. 48 - AREE A VERDE**

La sistemazione planoaltimetrica delle aree a verde dovrà avvenire contemporaneamente agli interventi edificatori.

Le aree a verde attualmente esistenti non possono, per la validità temporale del presente strumento urbanistico, essere cambiate di destinazione d'uso urbanistica.

## **ART. 49 - AREE A PARCHEGGIO PRIVATO**

L'esecuzione di interventi edilizi di ampliamento e nuova costruzione è subordinata alla disponibilità di aree per PARCHEGGIO PRIVATO in misura non inferiore a mq. 1 ogni 10 mc di volumetria realizzata ai sensi dei disposti dell'Art. 2 L. 122/1989; (corrispondenti a 1 mq. ogni 3,33 mq. di SUL realizzata).

Dette aree a parcheggio privato, nel caso di intervento sul patrimonio edilizio esistente, possono essere reperite in area di pertinenza e limitrofe dell'edificio stesso.

## **ART. 50 - DISCIPLINA DELLE STRADE**

Le caratteristiche tecniche di tutte le strade devono essere determinate in base alla loro funzione, al tipo ed alla quantità di traffico previsto.

In ogni caso le strade veicolari comprese nei comparti B - Bc - C - non possono avere una sezione fra le recinzioni inferiore a mt.8,00 dei quali non meno di metri 5,50 destinati a carreggiata utile con inoltre convenienti marciapiedi pedonali.

Le sezioni delle nuove strade comprese nelle aree agricole (zone E) non potrà essere inferiore a mt.6,00.

La sezione delle strade comprese nella zona di tipo D non potrà essere inferiore a metri 8.

Per le strade pedonali la sezione utile fra le recinzioni non può mai essere inferiore a mt.3.

La distanza delle recinzioni del ciglio stradale nei comparti B - Bc - C non può essere inferiore a mt. 1,50; nelle aree agricole (zone E ed E1) non può essere inferiore a mt. 2,00.

Le strade a fondo cieco devono avere caratteristiche tecniche uguali a quelle definite ai punti precedenti devono inoltre terminare con un allargamento nel quale sia inseribile un cerchio di mt.10 (15 per la zona tipo D) di diametro.

## **ART. 51 - VINCOLI DI CARATTERE STORICO-ARCHITETTONICO**

Nel territorio comunale, risultano vincolati ai sensi dell'ex Legge n°1089 in data 01/06/1939 i seguenti edifici:

- Complesso della Chiesa Parrocchiale di S. Giacomo Maggiore e relativa zona di rispetto ;

- Parte dell'edificio fronteggiante la Balconata di San Giacomo Maggiore di proprietà della famiglia Patrosso-Del Conte (censito al N.C.T. come Foglio n°11 e Mappale n°290) ;
- Tutte le chiese e gli edifici di interesse storico-artistico aventi più di cinquant'anni di proprietà Pubblica di Comuni, Province, Enti e Istituti legalmente riconosciuti anche qualora non siano stati oggetto di notifica formale (ai sensi del combinato degli artt. n°10 e 12 del D.to Lgs n°42 in data 22/01/2004) .

Ogni qualsivoglia intervento sui beni sopracitati dovrà essere subordinato all'osservanza dei disposti della normativa vigente in merito (ex L.1089 del 1.6.1939).

Nel territorio comunale non sono identificate zone vincolate quali "bellezze paesaggistiche e panoramiche" di cui all'ex Legge n°1497 del 29/06/1939 .

Risulta inoltre vincolata, a livello di pianificazione territoriale Comunale, quale ambito di interesse paesaggistico-ambientale definita dal P.R.G.C. come area di interesse ambientale (Comparto "BT5"), la zona di collegamento tra i due nuclei di antica formazione delle Frazioni di OTRA e RUSA (denominata Località Molino vecchio) con retrostanti fabbricati; ogni intervento che possa interessare gli ambiti costruiti, gli spazi circostanti, i percorsi, la conformazione orografica del territorio, la vegetazione e la fauna dovrà essere condizionato dalla tutela ambientale ai sensi della normativa vigente in merito .

In tutto il territorio Comunale devono essere osservati i disposti del Codice dei Beni culturali e del paesaggio di cui al D.to Lgs. n°42 in data 22/01/2004 .

## **NORME TRANSITORIE E FINALI**

### **ART. 52 - DEROGHE**

Sono ammesse deroghe alle norme del P.R.G. unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alle distanze dai confini e dai cigli stradali, alle altezze, al numero di piani ed alle tipologie edilizie eventualmente prescritte.

E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso nel caso di aree destinate ad uso agricolo, unicamente per impianti pubblici.

I poteri di deroga, di cui ai precedenti commi, sono esercitati con l'osservanza dell'art.3 della L.1357/55; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

### **ART. 53 - TRANSITORIETA' NELL'USO DEL SUOLO**

Nelle zone per attrezzature ed impianti di interesse generale, fino a quando non si procede alla trasformazione dell'uso del suolo e ammesso transitoriamente l'uso per scopi agricoli, con la possibilità di miglioramenti igienici dell'edilizia agricola esistente.

## **ART. 54 – NORME GENERALI DI TUTELA AMBIENTALE-PAESAGGISTICA**

Nel territorio comunale non sono identificate zone vincolate quali “bellezze paesaggistiche e panoramiche” di cui all'ex Legge n°1497 del 29/06/1939 .

L'esecuzione di opere edilizie è in ogni caso subordinata, oltre che all'osservanza delle precedenti norme e prescrizioni, alla tutela dell'ambiente e del paesaggio edificato e non essa viene pertanto negata qualora le opere in progetto non concorrano alla conservazione e/o ripristino delle generali caratteristiche dell'ambiente, o in esso non si inseriscano con un intervento di definita qualità architettonica.

Tutti gli interventi da realizzarsi nel territorio Comunale devono tendere al corretto inserimento nell'ambiente circostante ed in particolare al rispetto ed al ripristino delle caratteristiche originarie degli edifici su cui si interviene; a tal fine occorre usare tipologie, materiali e tecniche costruttive tipiche della tradizione locale; i progetti dovranno pertanto essere predisposti nell'osservanza delle prescrizioni riportate nel Regolamento Edilizio Comunale.

In tutto il territorio Comunale è vietato procedere, senza le prescritte autorizzazioni, a sbancamenti, modifiche dell'assetto del suolo, all'asportazione dello strato di coltura, alla formazione di strade o piazzali, a modificare le quote altimetriche dei cortili.

In tutti i progetti per il rilascio della concessione edilizia dovrà essere incluso il progetto dettagliato della sistemazione esterna di tutta l'area, con indicazione delle zone alberate, a prato, a giardino, o a coltivo e di tutte le opere di sistemazione (pavimentazione, recinzione, arredi fissi), precisando la denominazione di alberi e arbusti.

La definizione di bosco e di superficie boscata sono definite dai disposti del D.to Lgs. n°227 in data 18/05/2001 .

E' vietato utilizzare aree a bosco per depositi di ogni genere di materiale.

Dovranno essere salvaguardate le aree di pregio ambientale-paesaggistico ubicate all'Alpe ARTIGNACCIA e viciniori sino all'Alpe CANDIFREI con divieto di realizzazione di recinzioni ad eccezione per limitate aree adibite a coltivazione dell'orto .

Inoltre in tutto il territorio Comunale si dovrà porre particolare attenzione nell'installazione delle antenne radio-televisive, in particolare di tipo parabolico, da ubicare in fronti nascosti e non di pregio architettonico degli edifici oppure sul tetto in prossimità di camini già esistenti, di norma, non sulla linea di colmo; inoltre negli edifici con più unità immobiliari dovrà essere attuato un sistema di gestione del segnale radio-televisivo di tipo condominiale al fine di limitare il proliferare delle antenne fonte peraltro di inquinamento .

## APPENDICE alle NORME TECNICHE d'ATTUAZIONE

**NORME e CRITERI per il RILASCIO delle AUTORIZZAZIONI per  
L'ESERCIZIO del COMMERCIO al DETTAGLIO in SEDE FISSA****PREMESSA**

---

L'attività commerciale presente nel territorio Comunale è di entità molto modesta in quanto è costituita da una dozzina di esercizi con superfici di vendita molto limitata (mediamente 40-50 mq) alcuni dei quali essenzialmente legati al movimento turistico e pertanto di tipo stagionale; sulla base di questi dati di fatto ed in considerazione della situazione territoriale e delle reali necessità del comprensorio, il P.R.G.C. non ha previsto nell'ambito del territorio Comunale di Campertogno aree da destinarsi ad insediamenti commerciali di media e grande superficie di vendita; la presente normativa prende pertanto in considerazione esclusivamente gli Esercizi di Vicinato (EV) che vengono qui di seguito normati mentre per tutto quanto concerne le strutture di vendita di dimensioni superiori si rimanda alla vigente normativa sia a livello regionale che nazionale.

**Indipendentemente da quanto normato dal presente e nei seguenti articoli, devono essere in ogni caso osservati i disposti della vigente legislazione regionale sul commercio, e più precisamente la L.R. 28 del 12/11/99 e la D.C.R. n. 563-13414 in data 29/10/1999 e s. m. ed i. .**

**Le presenti norme si applicano esclusivamente agli insediamenti in cui sono esercitate forme di vendita al dettaglio, di cui all'art. 4, comma 1°, lettere d), e), f) e g del titolo I° del D.LGS. 114/98, con l'esclusione di quelle di cui alla lettera h) e del comma 2 e 3 dello stesso articolo, nonché di quelle relative a vendita di servizi.**

**DEFINIZIONI**

---

Per **commercio al dettaglio** in sede fissa si intende l'attività svolta da chiunque acquisti merci in nome e per conto proprio e le rivenda in esercizi ubicati su aree private alle quali il pubblico accede liberamente, nel rispetto dei requisiti riportati all'articolo 4 del D.to Lgs. n°114/98.

Per **esercizio commerciale** in sede fissa si intende il luogo in cui si esercita attività di commercio al dettaglio.

**La superficie di vendita è l'area destinata alla vendita compresa quella occupata da banchi, casse, scaffalature e simili.**

**Non costituiscono superficie di vendita:**

- **La superficie riservata a percorsi, strade interne, nonché a collegamenti verticali, che garantiscono l'accessibilità a più esercizi commerciali anche quando fra loro integrati da servizi comuni;**
- **La superficie esterna all'area di vendita ed antistante vetrine e casse;**
- **La superficie destinata a depositi, magazzini, lavorazioni, uffici e servizi.**
- **La superficie espositiva**

La **superficie espositiva** è la parte dell'unità immobiliare, a destinazione commerciale, alla quale il pubblico può accedere in condizioni di sicurezza solo se accompagnato dagli addetti alla vendita e solo per prendere visione dei prodotti non immediatamente asportabili e non costituisce superficie di vendita.

Per **offerta commerciale** si intende il complesso dei prodotti e dei relativi servizi venduti da un singolo esercizio commerciale. Ai fini della presente normativa, l'offerta commerciale è articolata come segue:

- a) offerta alimentare (settore merceologico alimentare);
- b) offerta non alimentare (settore merceologico non alimentare);
- c) offerta mista (determinata dalla presenza nello stesso esercizio commerciale sia del settore merceologico alimentare, sia di quello non alimentare);

**La superficie di vendita, l'offerta commerciale e la relativa comunicazione, ai sensi dell'art. 7 del D.LGS. 114/89 o autorizzazione commerciale rilasciata a i sensi degli artt. 8 e 9 del D. LGS. 114/98 e L. 426/71, identificano l'esercizio commerciale e la destinazione d'uso dell'immobile in cui è insediato anche ai fini della conformità urbanistica.**

#### **CLASSIFICAZIONE DELLE TIPOLOGIE DI COMMERCIO AL DETTAGLIO**

---

**1. Sono esercizi di vicinato quelli aventi superficie di vendita al dettaglio inferiore a mq. 150 identificati dalla sigla EV.**

*Come già riportato in premessa, si omettono le classificazioni degli esercizi ripartite per classi di superfici in quanto trattasi di attività non previste e non consentite nell'ambito del P.R.G.C. e pertanto si rimanda agli articoli 7, 8 e 9 del D.to Lgs. n°114/98 ed ai criteri regionali di classificazione.*

#### **PARCHEGGI ED IMPATTO SULLA VIABILITA'**

---

In considerazione della modestissima consistenza dell'attività commerciale presente nell'ambito del Comune di Campertogno, per gli esercizi di vicinato ubicati nei nuclei storici e nei nuclei abitati non è richiesto il soddisfacimento di un particolare fabbisogno di posti parcheggio - fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21, comma 1, punto 3) della L.R. 56/77 s.m.i. – in quanto si ritengono sufficienti le aree a parcheggio previste nell'ambito del P.R.G.C. .

Si ritiene inoltre che il movimento indotto di veicoli commerciali e le relative problematiche di carico e scarico nonché il traffico di vetture private siano molto limitati.

#### **NORMATIVA**

---

Poichè il P.R.G.C. non prevede l'impianto di attività commerciali di livello superiore, si predispone esclusivamente una normativa relativa agli **esercizi di vicinato** (EV) aventi una superficie di vendita non superiore a 150 mq. (comprensiva dell'area con banchi e scaffalature ed escluse le aree adibite a magazzini, depositi, lavorazioni, uffici e servizi) e più precisamente:

- Il rilascio di concessioni o autorizzazioni edilizie per nuove attività è consentito nel rispetto delle presenti norme e delle norme igieniche dettate da specifici regolamenti.
- Le variazioni delle superfici di vendita sono consentite e sono soggette a semplice comunicazione.

- La modifica e l'aggiunta di un settore merceologico sono consentite e sono soggette a semplice comunicazione.
- **Gli esercizi di vicinato sono insediabili in tutte le aree di P.R.G.C.**
- La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadono nelle zone urbane storiche, sono assoggettate alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti; è vietata la compromissione delle facciate con apertura di nuove vetrine e accessi.

Il Comune effettua il controllo sulle comunicazioni per quanto concerne le garanzie di igiene e salubrità degli ambienti.

#### **REVOCA DELLE AUTORIZZAZIONI**

---

Le autorizzazioni per l'esercizio di attività commerciale in sede fissa sono revocate qualora non siano rispettate:

- le norme contenute nella presente disciplina;
- le norme contenute nei regolamenti locali di polizia municipale e di igiene e sanità;
- le indicazioni normative e cartografiche del PRGC,;
- ogni altra prescrizione pertinente le autorizzazioni contenuta in dispositivi legislativi sovraordinati.

#### **CRITERI COMMERCIALI ed AREA ADDENSAMENTO COMMERCIALE RILEVANTE**

---

L'Amministrazione Comunale di Campertogno, in base alla normativa legislativa e regolamentare vigente ed in particolare alle Deliberazioni del Consiglio Regionale n°563-13414 in data 29/10/1999, n°347-42514 in data 23/12/2003 e n°59-1 0831 in data 24/03/2006, ha approvato i criteri commerciali come disposto dall'Art. n°30 de ll'allegato A dei succitati Atti deliberativi ed inoltre ha identificato quale area di addensamento commerciale rilevante definito come "A.1." il Comparto di CENTRO STORICO denominato "A1" relativo al CAPOLUOGO ed alle Frazioni di TETTI, AVIGI, PIANELLA e PIANA PONTE .

## INDICE

### DISPOSIZIONI GENERALI

Art. n°1 – Finalità ed obiettivi del P.R.G.C. ....	pag. 1
Art. n°2 – Campo di applicazione e previsione del piano .....	pag. 1
Art. n°3 – Elaborati costituenti il P.R.G.C. ....	pag. 1
Art. n°4 – Attività in corso ed autorizzazioni precarie .....	pag. 4
Art. n°5 – Parametri urbanistici .....	pag. 4
Art. n°6 – Destinazioni d'uso .....	pag. 4

### DEFINIZIONI degli INTERVENTI EDILIZI

Art. n°7 – Edifici esistenti .....	pag. 5
Art. n°8 – Interventi di manutenzione ordinaria.....	pag. 6
Art. n°9 – Interventi di manutenzione straordinaria .....	pag. 7
Art. n°10 – Interventi di restauro e risanamento conservativo .....	pag. 9
Art. n°11 – Interventi di ristrutturazione edilizia .....	pag. 13
Art. n°12 – Interventi di nuova costruzione .....	pag. 17
Art. n°13 – Interventi di ristrutturazione urbanistica .....	pag. 17
Art. n°14 – Interventi di completamento .....	pag. 18
Art. n°15 – Sottotetti .....	pag. 18
Art. n°16 – Trasformazione della destinazione d'uso .....	pag. 18
Art. n°17 – Recupero funzionale dei rustici .....	pag. 18
Art. n°18 – Ricostruzione .....	pag. 19
Art. n°19 – Demolizione .....	pag. 19

### ATTUAZIONE del P.R.G.C.

Art. n°20 – Modalità di attuazione del P.R.G.C.....	pag. 19
---	---------

### MODALITA' PROCEDURALI per l'EFFETTUAZIONE di INTERVENTI EDILIZI

Art. n°21 – Attività edilizia libera .....	pag. 20
Art. n°22 – Comunicazione al Sindaco .....	pag. 21
Art. n°23 – Autorizzazione edilizia .....	pag. 21
Art. n°24 – Denuncia Inizio Attività .....	pag. 21
Art. n°25 – Concessione edilizia .....	pag. 22
Art. n°26 – Condizioni per il rilascio di autorizzazione o concessione edilizia .....	pag. 22
Art. n°27 – Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione – dismissione di aree .....	pag. 23
Art. n°28 – Osservanza dei valori parametrici – applicazione degli indici .....	pag. 24

## PRESCRIZIONI OPERATIVE

Art. n°29 – Prescrizioni generali del P.R.G.C.....	pag. 24
Art. n°30 – Classificazione ed individuazione delle aree .....	pag. 24
Art. n°31 – Aree destinate ad usi residenziali .....	pag. 25
Art. n°32 – Interventi su edifici in rovina .....	pag. 32
Art. n°33 – Aree destinate ad impianti artigianali .....	pag. 32
Art. n°34 – Aree destinate all'uso agricolo .....	pag. 34
Art. n°35 – Aree con vincoli idrogeologici .....	pag. 38
Art. n°36 – Aree montane .....	pag. 44
Art. n°37 – Aree ad autorimesse .....	pag. 47
Art. n°38 – Aree a verde privato .....	pag. 47
Art. n°39 – Aree destinate alla viabilità .....	pag. 47
Art. n°40 – Aree destinate a servizi pubblici .....	pag. 48

## VINCOLI di INTERVENTO e DIVIETI

Art. n°41 – Area di rispetto cimiteriale .....	pag. 48
Art. n°42 – Fasce di rispetto per impianti di depurazione, pubbliche discariche, opere di presa degli acquedotti .....	pag. 49
Art. n°43 – Fasce di rispetto per gli elettrodotti .....	pag. 49
Art. n°44 – Fasce di rispetto della viabilità .....	pag. 49
Art. n°45 – Fasce di rispetto dei corsi d'acqua .....	pag. 50
Art. n°46 – Fasce di rispetto : norme particolari .....	pag. 50
Art. n°47 – Distanze .....	pag. 50
Art. n°48 – Aree a verde .....	pag. 51
Art. n°49 – Aree a parcheggio privato .....	pag. 51
Art. n°50 – Disciplina delle strade .....	pag. 51
Art. n°51 – Vincoli di carattere storico-architettonico .....	pag. 51

## NORME TRANSITORIE e FINALI

Art. n°52 – Deroghe .....	pag. 52
Art. n°53 – Transitorietà nell'uso del suolo .....	pag. 52
Art. n°54 – Norme generali di tutela ambientale-paesaggistica .....	pag. 53

APPENDICE : NORME e CRITERI per il RILASCIO delle AUTORIZZAZIONI per l'ESERCIZIO del COMMERCIO al DETTAGLIO in SEDE FISSA : .....	pag. 54
--	---------