

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI TORINO**  
**COMUNITÀ' MONTANA BASSA VALLE DI SUSÀ E VALCENISCHIA**  
**COMUNE DI MOMPANTERO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
**VARIANTE PARZIALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**INDICE**

**PARTE I - NORME GENERALI**

Art. 1 - Contenuti ed estensione del P.R.G.	Pag.	4
Art. 2 - Documenti di Piano	"	4
Art. 3 - Attuazione del P.R.G.	"	6
Art. 4 - Piani Particolareggiati (P.P.)	"	6
Art. 5 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)	"	7
Art. 6 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d. R.)	"	8
Art. 7 - Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)	"	9
Art. 8 - Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)	"	11
Art. 9 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)	"	11
Art. 10 - Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)	"	12
Art. 11 - Le convenzioni urbanistiche	"	12
Art. 12 - Le concessioni e le autorizzazioni edilizie	"	13
Art. 13 - Comunicazione per opere interne	"	13
Art. 14 - La dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.)	"	14
Art. 15 - Categorie di intervento sul territorio	"	15
1) <i>Manutenzione ordinaria</i>	"	15
2) <i>Manutenzione straordinaria</i>	"	17
3) <i>Restauro e risanamento conservativo</i>	"	18
4) <i>Ristrutturazione Edilizia</i>	"	23
5) <i>Ristrutturazione Urbanistica</i>	"	26
6) <i>Completamento</i>	"	26
7) <i>Demolizione</i>	"	26
8) <i>Nuova Costruzione</i>	"	27
9) <i>Ampliamento</i>	"	27
10) <i>Sopraelevazione</i>	"	28
Art. 16 - Documentazione necessaria per la presentazione delle istanze	"	28
Art. 17 - Mutamento di destinazione d'uso	"	28
Art. 18 - Poteri di deroga	"	29

Art. 19 - Livello dei servizi e standards	"	29
Art. 20 - Presupposti per l'edificazione e verifica delle condizioni	"	32
Art. 21 - Eccezioni alla verifica dei presupposti per l'edificazione	"	32
Art. 22 - Dimensionamento del Piano Regolatore	"	33

## PARTE II - NORME TECNICHE

### Capo I

Art. 23 - Zonizzazione	"	34
------------------------	---	----

### Capo II - Aree sottoposte a vincoli

Art. 24 - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone boscate	"	35
Art. 25 - Fasce e zone di rispetto	"	36
Recinzioni	"	37
Art. 26 - Specificazione	"	38
Art. 27 - Nuclei funzionali nella fascia a valle	"	40
Art. 28 - Nuclei rurale di interesse ambientale	"	41
Art. 29 - Aree di interesse naturalistico-ambientale e di protezione naturale	"	42

## PARTE III - AREE INSEDIATIVE

Art. 30 - Specificazione	Pag.	43
Art. 31 - Aree di completamento	"	43
Art. 32 - Aree di nuovo impianto	"	44
Art. 33 - Aree di conservazione	"	45
Art. 34 - Aree insediative terziarie	"	45
Art. 35a - Aree a campeggio	"	46
Art. 35b - Aree per attività recettive esistenti (H)	"	46
Art. 35c - Aree per attività recettive di nuovo impianto	"	46
Art. 35d - Aree per l'agriturismo	"	47

### Capo IV - Aree ed impianti destinati ad uso produttivi e per impianti tecnologici

Art. 36 - Aree di nuovo impianto per insediamenti artigianali	Pag.	48
Art. 37 - Aree per impianti tecnologici	"	48

### Capo V - Aree agricole e per servizi

Art. 38 - Aree destinate all'attività agricola (aa 1,2,3,4)	Pag.	49
Art. 39 - Aree destinate alla viabilità	"	52
Art. 40 - Aree per impianti ed infrastrutture di uso pubblico	"	53
Art. 41 - Servizi ed attrezzature sociali pubbliche	"	54

### PARTE III - DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DEFINIZIONI

Art. 42 - Utilizzazione degli indici e catasto urbanistico	Pag.	55
Art. 43 - Tutela e sviluppo del verde	"	55
Art. 44 - Decoro dell'ambiente urbano e delle aree di rispetto ambientale	"	54
Art. 45 - Definizioni urbanistiche	"	56
Art. 46 - Limitazioni all'edificazione	"	57

**REGIONE PIEMONTE**  
**PROVINCIA DI TORINO**  
**COMUNITÀ' MONTANA BASSA VALLE DI SUSÀ E VALCENISCHIA**  
**COMUNE DI MOMPANTERO**

**PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**  
**VARIANTE PARZIALE**  
**Norme Tecniche di Attuazione**

**NORME GENERALI**

**Art. 1 - Contenuti ed Estensione del P.R.G.**

Il Piano Regolatore di Mompantero ha le finalità specifiche elencate nella relazione illustrativa al punto 1.2.1/1 ed estende la sua efficacia all'intero territorio comunale.

**Art. 2 - Documenti di Piano**

Il P.R.G. si compone della seguente documentazione:

- 1) RELAZIONE ILLUSTRATIVA
- 2) TAVOLE DI PIANO:

P 1	- Planimetria sintetica del Piano, rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini	sc.	1:10.000
P 2	- Viabilità e zonizzazione	sc.	1:5.000
P 3	- Viabilità e zonizzazione	sc.	1:2.000
P4a- P4e	- Disciplina degli interventi dei nuclei frazionali e rurali e tabelle allegate	sc.	1:750

- 3) VARIANTE PARZIALE

**3.1) NUOVE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

Costituiscono la documentazione della variante parziale che modifica il P.R.G.C. con la procedura prevista dall'art. 17 della L.R. N° 56/77, come modificata dalla L.R. N° 41 del 29 Luglio 1977.

Per semplicità di consultazione si considerano abrogate le precedenti N.T.A., sostituite integralmente dalle presenti

**3.2) NUOVA RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

- 3.3) Tavole di piano P5 e P6 sc. 1:2.000  
modifiche alle tavole della viabilità e zonizzazione importate dalla variante.

4) ALLEGATI ALLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE:

- TC - Tabelle capacità insediativa residenziale teorica di P.R.G. (singole)  
TCR - Tabella capacità insediativa residenziale teorica di P.R.G. (riassuntiva)  
TS1 - Tabella di sintesi della distribuzione delle attrezzature e dei servizi sociali in rapporto agli insediamenti residenziali del P.R.G.  
TSR - Tabella riassuntiva della dotazione minima delle attrezzature e servizi sociali.

4) ALLEGATI TECNICI:

A	- Inquadramento del territorio	sc.	1:25.000
B	- Stato di fatto: caratteristiche geomorfologiche del territorio	sc.	1:25.000
C	- Schema distribuzione territoriale delle colture	sc.	1:10.000
D	- Proprietà comunali, demaniali ed aziende agricole	sc.	1:5.000
E	- <u>Stato di fatto:</u> infrastrutture primarie e secondarie esistenti vincolo idrogeologico	sc.	1:5.000
G	- <u>Condizioni abitative:</u> Tabelle del patrimonio edilizio e relativa tavola di riferimento alle tabelle	sc.	1:750
	Carta geomorfologica	sc.	1:10.000
	Relazione		

### **Art. 3 - Attuazione del P.R.G.C.**

Le presenti norme hanno la funzione di regolamentare le modalità di attuazione del piano.

Il Piano si attua per mezzo di Programmi Poliennali di Attuazione (P.P.A.) che hanno la funzione di coordinare gli interventi pubblici e quelli privati.

Ai sensi dell'art. 36 della L.R. n° 56/1977 e s.m.i. il comune di Mompantero è esonerato dall'obbligo di dotarsi dei programmi pluriennali di attuazione di cui all'art.13 della L. 10/77 ma ai sensi dello stesso art. 36 esso può comunque dotarsi di P.P.A. secondo le norme della citata L.R.

Il P.R.G.C. viene attuato:

a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento, convenzionato o non, della concessione o dell'autorizzazione;

b) con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

Il P.R.G.C. definisce i casi e gli ambiti nei quali è ammesso l'intervento attraverso la concessione e quelli nei quali la concessione è subordinata alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

A norma del 3° comma dell'art. 32 della L.R. 56/77 e s.m.i., gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

a) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39, 40 della Legge Regionale;

b) i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla Legge 8/4/1962, n° 167 e s.m.i.;

c) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli articoli 43, 44, 45 della Legge Regionale;

d) i piani di recupero di cui all'art. 27 della Legge 457/78 e art. 41 bis della L.R.;

e) i piani tecnici di cui all'art. 47 della L.R.

f) i programmi integrati di cui alla L.R. n° 18 del 9/4/ 1996 e art. 16 della L. 17/2/92 n. 179.

### ***MODALITÀ' DI APPLICAZIONE PER GLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI***

#### **Art. 4 - Piani Particolareggiati (P.P.)**

I Piani Particolareggiati (P.P.) sono formati dal Comune ai sensi dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.; devono essere redatti per tutte le zone previste dal P.R.G.C. secondo quanto disposto dall'art. 40 della Legge 6 agosto 1967, n° 765.

Il Piano Particolareggiato deve contenere:

a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;

b) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi pubblici con particolare riguardo alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse generale;

- c) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- d) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- e) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi, da espropriare o da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- f) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- g) norme tecniche di attuazione del P.P.;
- h) previsione della spesa occorrente per l'attuazione del P.P.

Gli elaborati del P.P. sono quelli indicati dall'art. 39 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le procedure per la formazione, l'approvazione e l'efficacia del P.P. sono individuati all'art. 40 della L.R. 56/77.

**Art. 5 - Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.)**

I P.E.E.P. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della Legge 18/4/1962 n° 167 e successive modifiche ed integrazioni.

Il P.E.E.P. deve contenere:

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) la rete stradale e la definizione degli spazi riservati alle attrezzature, infrastrutture, opere ed impianti di interesse pubblico;
- c) la suddivisione in lotti delle aree con l'indicazione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche e, ove il caso, l'ubicazione e la volumetria degli edifici pubblici previsti;
- d) la profondità delle zone laterali a opere pubbliche la cui occupazione serva ad integrare la finalità delle opere stesse ed a soddisfare prevedibili esigenze future;

- e) l'individuazione degli immobili da espropriare al fine della realizzazione del Piano;
- f) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- g) le norme tecniche di attuazione del P.E.E.P.;
- h) il preventivo sommario della spesa occorrente per l'attuazione.

Gli elaborati del P.E.E.P. sono quelli richiesti per il P.P. ed elencati all'art. 39 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La procedura di adozione e pubblicazione del P.E.P. è la stessa stabilita per il P.P. e descritta al precedente art. 4.

**Art. 6 - Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.)**

I P.d.R. di cui all'art. 28 della Legge 5/8/78 n° 457 ed all'art. 41 bis della Legge Regionale n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

I piani di recupero sono attuati:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno 3/4 del valore degli immobili interessati ;
- dal Comune, nei casi previsti dal citato art. 28 della Legge 457/78.

I piani di recupero devono contenere

- a) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- b) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare;
- c) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti.

Le analisi devono documentare i valori storico-ambientali, le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;

d) la definizione progettuale degli interventi proposti con la valutazione sommaria dei relativi costi;

e) la evidenziazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale;

f) i tempi previsti per l'attuazione del Piano, con l'indicazione delle relative priorità.

Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso, con piante, sezioni e profili nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

#### **Art. 7 - Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.)**

I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dai privati ed approvati secondo quanto previsto all'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

I P.E.C. possono essere:

- di libera iniziativa;
- obbligatori quando espressamente previsti dai P.P.A.

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

a) I P.E.C. sono consentiti in tutte le zone con l'osservanza dei vincoli e degli standard edilizi stabiliti per ciascuna area e precisati nelle tabelle allegate alle presenti norme tecniche d'attuazione.

In caso di inerzia o disaccordo fra i privati proprietari, l'Amministrazione Comunale può obbligare gli stessi a procedere per cui il P.E.C. si potrà trasformare in Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.)

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati previsti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.

In particolare deve prevedere:

1) l'esatta definizione del perimetro dell'area interessata ed un rilievo della stessa firmato da un tecnico abilitato;

2) l'individuazione degli immobili esistenti e/o da dismettere al Comune e le modalità di realizzazione delle infrastrutture pubbliche e private;

- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità in intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e le destinazioni d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative precisazioni planovolumetriche;
- 5) l'organizzazione della viabilità interna ed esterna e dei relativi collegamenti;
- 6) l'eventuale individuazione degli immobili o di parte dei medesimi da sottoporre ad occupazione temporanea al fine di realizzare interventi di risanamento o di consolidamento;
- 7) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di realizzazione degli interventi previsti, con l'indicazione delle relative priorità, sono espressamente richiamati agli artt. 43 e 44 della L.R. n° 56/77 e s.m.i.;
- 8) l'area scelta per il P.E.C. deve avere una forma e dimensione idonea ad un utilizzo urbanisticamente corretto e coerente con gli indirizzi di P.R.G.C., deve rispettare le preesistenze ambientali e paesaggistiche, la viabilità principale. Non deve inoltre pregiudicare per la forma e la posizione, la formazione di altri strumenti esecutivi nell'ambito della zona;
- 9) la superficie minima dei P.E.C. è quella minima necessaria per garantire l'omogeneità e la funzionalità dell'intervento rispetto al contesto.  
Agli effetti del calcolo delle superfici da sottoporre a P.E.C. non debbono essere considerate le aree del demanio;
- 10) nelle aree residenziali il conteggio della cubatura edificabile verrà effettuato moltiplicando l'indice di densità territoriale per la superficie territoriale, è dunque ammesso il trasferimento di cubatura dalle aree da cedere per strade, viali, e servizi pubblici a quelle edificabili.  
La cubatura trasferita rimane di proprietà del titolare del terreno dismesso, il quale potrà disporne nei limiti delle densità fondiari stabilite nelle tabelle di area;
- 11) la convenzione potrà prevedere che le opere di urbanizzazione primaria e secondaria (parcheggi, verde, ecc.) siano realizzate e senza alcun onere per il Comune;
- 12) nel caso che, in sede di Piano Esecutivo, non sia possibile reperire ed attrezzare tutte le aree da destinare a servizi pubblici (25 mq/ab.), o qualora la situazione dei luoghi sia tale da sconsigliare delle dismissioni di aree, in quanto verrebbero a

costituirsi veri e propri reliquati, improduttivi o poco razionali per un utilizzo pubblico, accertata l'effettiva inopportunità alla dismissione e qualora ciò sia conforme all'interesse pubblico, a giudizio dell'Amministrazione, e fatte salve diverse prescrizioni delle tabelle sinottiche, sarà consentita la parziale o totale monetizzazione delle aree da dismettere.

**Art. 8 - Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.)**

I P.I.P. sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati sia alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelle esistenti.

I P.I.P. sono redatti ai sensi dell'art. 27 della Legge 865 del 22/10/71 previa autorizzazione della Regione, ed hanno valore di Piani particolareggiati ai sensi della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni.

I P.I.P. possono estendersi esclusivamente su aree destinate dal P.R.C. ad insediamenti produttivi.

**Art. 9 - Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.)**

I P.T. di cui all'art. 47 L.R. N° 56/77e successive modifiche ed integrazioni, sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

Il P.T. è formato dal Comune di intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G. a spazi pubblici.

Il P.T. deve contenere:

- a) la delimitazione delle aree interessate dalle opere oggetto di P.T.;
- b) i progetti di massima delle varie opere oggetto di P.T.;
- c) il programma ed i tempi di attuazione dei vari progetti con l'indicazione delle relative priorità;
- d) la previsione della spesa occorrente.

Il P.T. è approvato con deliberazione del C.C., ed è vincolante nei confronti delle pubbliche amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle amministrazioni statali.

La sua approvazione comporta la dichiarazione di pubblica utilità , urgenza ed indifferibilità delle opere.

#### **Art. 10 - Programma pluriennale di attuazione (P.P.A.)**

Il P.P.A. di cui all'art. 13 della Legge 28/1/77 n° 10 e successive leggi è uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, redatto dal Comune, in attuazione delle previsioni di P.R.G. e tenuto conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

Il programma ai sensi dell'art. 36 della L.R. non è obbligatoria per il Comune di Mompantero, avente una popolazione inferiore ai 10.000 abitanti.

Il Comune può comunque dotarsi di questo tipo di programmazione, nel qual caso i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione sono previsti dalla Legge Regionale vigente.

#### **Art. 11 - Le convenzioni urbanistiche**

Oltre alle convenzioni edilizie derivanti dall'art. 7, Legge 28/1/77 e quelle formate ai sensi dell'art. 4, L.R. n° 11 del 2 Marzo 1979, gli interessati possono proporre all'Amministrazione pubblica convenzioni urbanistiche, volte a creare le condizioni che costituiscono presupposto dell'edificazione.

Tali convenzioni, hanno le funzioni di creare le condizioni di equilibrio previste dalle presenti norme essenzialmente mediante:

- la dismissione di aree
- l'esecuzione diretta di opere.

Per anticipare nel tempo i presupposti per le edificazioni, gli oneri conseguenti sono posti a carico dei proponenti e lo scomputo dai contributi stabiliti per il rilascio delle concessioni è limitato alla quota prevista dalla deliberazione comunale assunta, sui parametri regionali ai sensi dell'art. 5 legge n° 10 del 28/1/1977.

Le opere di urbanizzazione dovranno essere seguite con le caratteristiche proprie delle infrastrutture comunali o intercomunali.

Dovranno essere determinate adeguate garanzie finanziarie a copertura del costo di realizzazione delle opere ed a garanzia della loro esatta esecuzione.

Il permesso di abitabilità della costruzione la cui concessione sia conseguente all'attuazione di convenzione urbanistica non potrà essere dato se non al completamento delle opere, fatti salvi i casi previsti al successivo art. 12

Il regime convenzionato potrà articolarsi secondo diversi tipi di convenzione.

1) La convenzione ex articolo 35 della legge 865/1971 per le aree pubbliche all'interno dei P. di Z. subordinate all'esproprio generalizzato ed alla concessione in diritto di superficie o in proprietà;

2) la convenzione ex artt. 7, 8, 9 - 1° comma lettera b - della Legge n° 10/1977 per le aree private, comprese quelle già edificate. Tale convenzione deve essere conforme alla convenzione tipo emanata dalla Regione Piemonte con provvedimento n. 26350 del 21/5/1980;

3) la convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, (piani esecutivi);

4) Il Comune può, in casi particolari, formulare una convenzione alla quale assoggettarsi per la realizzazione di particolari interventi;

### **Art. 12 - Concessioni ed Autorizzazioni Edilizie**

Il P.R.G. si realizza mediante l'istituto della concessione edilizia e dell'autorizzazione.

Queste devono essere assentite e rilasciate se la domanda risulta:

- conforme alle limitazioni ed alle prescrizioni per l'edificazione stabilita dalle presenti norme, alla normativa del regolamento edilizio e ad ogni ulteriore prescrizione derivante da leggi o regolamenti in materia.

Tra le limitazioni all'edificazione si intende, ove prevista, la preventiva approvazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Il proprietario o l'avente titolo deve richiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale nonché per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili.

Per quanto riguarda le opere soggette a concessione edilizia, a autorizzazione edilizia, a denuncia di inizio attività, etc...., si rimanda alle norme di legge che regolano la materia ed al Regolamento Edilizio.

### **Art. 13 - Comunicazione per opere interne**

(con riferimento art. 26 L. 47/85)

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con gli strumenti urbanistici adottati o approvati e con i regolamenti edilizi vigenti, non comportino modifiche della costruzione e dei prospetti, né aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili

compresi nelle zone di rispetto storico-ambientale, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Ai fini dell'applicazione del presente articolo non è considerato aumento delle superfici utili l'eliminazione o lo spostamento di pareti interne o di parti di esse.

Contestualmente all'inizio dei lavori, il proprietario dell'unità immobiliare deve presentare al Sindaco una relazione, a firma di un professionista abilitato alla progettazione, che asseveri le opere da compiersi e il rispetto delle norme di sicurezza e delle norme igienico-sanitarie vigenti.

Nel caso di mancata presentazione della suddetta relazione, si applicano, ridotte di un terzo, le sanzioni previste per le opere eseguite senza autorizzazione, ai sensi dell'art. 26, L. 47/85. Queste disposizioni non si applicano in caso di immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99.

Non sono soggette a concessione né ad autorizzazione le seguenti opere:

- le opere di manutenzione ordinaria degli edifici;
- le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
- la costruzione di baracche di cantiere nel corso dell'esecuzione dei lavori edili.

#### **Art. 14 - Dichiarazione di inizio attività (D.I.A.)**

Sono soggette a dichiarazione di inizio di attività asseverata dalla dichiarazione di un professionista abilitato, ai sensi e per gli effetti dell'Art. 2 della Legge 24/12/1993 n° 537 le seguenti opere:

- a) opere di manutenzione straordinaria;
- b) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti, consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- d) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetria;
- e) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- f) impianti tecnologici non si rendano indispensabili sulla base di nuove disposizioni, a seguito della revisione installazione di impianti tecnologici;
- g) varianti a concessioni edilizie già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia.
- h) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;

La D.I.A. è consentita esclusivamente ove sussistano tutte le seguenti condizioni:

- a) gli immobili interessati non siano assoggettati alle disposizioni di cui alle leggi, di cui al D.Lgs. 490/99 e 6 Dicembre 1991 n° 394 e che non siano compresi nelle zone omogenee A di cui all'art. 2 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968, pubblicato sulla Gazzetta Ufficiale n° 97 del 16 Aprile 1968, che non siano comunque assoggettati dagli strumenti urbanistici a discipline espressamente

volte alla tutela delle loro caratteristiche paesaggistiche-ambientali, storico-archeologiche, storico-artistiche, storico-architettoniche e storico-testimoniali;

b) gli immobili interessati siano oggetto di prescrizioni di strumenti urbanistici in vigore e le trasformazioni progettate non siano in contrasto con strumenti adottati.

### **Art. 15 - Categorie di intervento sul territorio**

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste ai sensi del D.Lgs. 490/99, per i fabbricati e le aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per la edificazione di un nuovo impianto, sono previste le seguenti categorie di intervento anche nel rispetto di quanto indicato nella Circolare Regionale n° 5/SG./URB del 27/4/1984.

*Interventi edilizi ed urbanistici relativi a edifici e manufatti esistenti.*

#### **1) MANUTENZIONE ORDINARIA**

E' 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 (per caratteri originali si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati) né aggiungere nuovi elementi.

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

Tipo di intervento: *Manutenzione ordinaria*

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

**B - Elementi Strutturali** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, tetto*);

***Opere ammesse:***

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

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

***Opere ammesse:***

Nessun intervento

**D - Tramezzi e aperture interne**

***Opere ammesse:***

Nessun intervento

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

***Opere ammesse:***

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle reti relative, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni 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, sempreché in rapporto alle dimensioni dello stabilimento non ne modifichino le caratteristiche complessive, non incidano sulle sue strutture e sul suo aspetto, siano interne al suo perimetro e non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili.

## 2) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

La manutenzione straordinaria é 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 sulle finiture esterne , con possibilità di sostituzione delle stesse, con elementi congruenti con i caratteri originari propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

Tipo di intervento: *Manutenzione straordinaria*

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:**

Rifacimento e nuova formazione di intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, estesa all'intero edificio, sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

**B - Elementi Strutturali** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, rampe, tetto*);

**Opere ammesse:**

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

Eventuali modificazioni dei caratteri originari potranno essere autorizzate se realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti.

**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 originali. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

**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, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive poiché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienici-sanitari, solo se 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, di adduzione gas, idrici, di scarico o 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 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 e agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

### **3) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO**

Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, murali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove, con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze d'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (L.R. n. 56/1977, art. 13).

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

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

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Tipo di intervento: Risanamento conservativo

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:**

Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

**B - Elementi Strutturali** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, 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 questa 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.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

### **C - Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni**

#### ***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 (*tinteggiatura 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, di adduzione gas, idrici, di scarico o 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 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 e agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. 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.

Tipo di intervento: Restauro conservativo

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:**

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'impovertimento dell'apparato decorativo.

**B - Elementi Strutturali** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, 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. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate purché ne sia mantenuto il posizionamento e i caratteri originari.

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

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

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

## **C - Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni**

### ***Opere ammesse:***

Restauro ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia 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 e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

## **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 (a ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo

## **F - Impianti ed apparecchi igienico-sanitari**

### ***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, di adduzione gas, idrici, di scarico o 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, 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.

#### 4) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (L.R. 56/77, art. 13).

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

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

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

Tipo di intervento: *Ristrutturazione edilizia di tipo A*

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:**

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

**B - Elementi Strutturali** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, 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 qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificamente prevista dagli strumenti urbanistici.

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

## **C - Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni**

### ***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.

## **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 condizionamento, di adduzione gas, idrici, di scarico o 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 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.

Tipo di intervento: *Ristrutturazione edilizia di tipo B*

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:**

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

**B - Elementi Strutturali** (*fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale, 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 esterni**

**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 di 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 condizionamento, di adduzione gas, idrici, di scarico o 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.

**5) RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA**

Sono interventi rivolti a sostituire il tessuto urbanistico-edilizio esistente con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli, i tipi e le tecnologie dell'architettura contemporanea.

Essi sono ammissibili solo in presenza di strumenti urbanistici esecutivi

**6) COMPLETAMENTO**

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere definite su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiari, ai rapporti di copertura.

Il P.R.G. fissa per ciascuna zona residenziale le densità territoriali ammissibili.

Il rapporto di copertura è costituito dal rapporto tra la superficie coperta dai fabbricati e l'area del lotto edificabile.

La superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto, comprese tettoie e bassi fabbricati emergenti dal terreno e si misura come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi tetti, cornicioni, balconi, pensiline di ogni tipo, terrazze e simili quando aggettano per oltre metri 1.20 dal piano verticale del prospetto.

Tali interventi, nel rispetto della verifica della densità edilizia prevedono anche la sopraelevazione (punto 10) e la ricostruzione sostitutiva, cioè le opere di rifacimento di un edificio con caratteristiche formali e volumetriche corrispondenti a quelle dell'edificio preesistente.

**7) DEMOLIZIONE**

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

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

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla ricostruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un evento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso l'autorizzazione 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.

### **INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.**

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

#### **8) NUOVA COSTRUZIONE**

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

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

#### **9) AMPLIAMENTO**

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Sono consentiti modesti ampliamenti planimetrici delle abitazioni necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale delle stesse, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente: 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale. Tale intervento consentito una sola volta per i fabbricati realizzati prima della data di approvazione del P.R.G., deve comunque rispettare le prescrizioni sulle distanze di cui al Codice Civile. Tale ampliamento, quando è previsto limitatamente ai servizi tecnici, è consentito anche se tale servizio non risulta collegato fisicamente con il corpo del fabbricato principale, purché comunque sia collocato a distanza funzionale dal primo.

## 10) SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Sono consentiti ampliamenti in elevazione necessari per adeguare l'altezza interna netta dei piani dei fabbricati esistenti alla data di approvazione della Legge 765/67, alle altezze minime prescritte dal D.M. 5/7/75

Indipendentemente dall'innalzamento della copertura eventualmente derivante dai predetti adeguamenti in altezza, è ammesso, senza alterare le preesistenze sottostanti, l'innalzamento delle falde di copertura dei sottotetti che prima di tali interventi presentassero nel punto più basso un'altezza non inferiore a metri 1.30, nei limiti e non oltre l'altezza necessaria a consentire l'adeguamento dell'altezza media ai minimi di legge e ciò anche per la formazione di un ulteriore piano abitabile.

Per gli edifici per i quali è di difficile od impossibile applicazione la norma precedente, sarà consentito di rendere abitabili gli spazi esistenti come previsto dalla L.R. numero 21 del 06/08/1998

Per gli interventi ammessi di cui ai commi precedenti, vale comunque il rispetto delle distanze in conformità alle norme del Codice Civile, negli altri casi quelle previste dal Regolamento Edilizio.

### **Art. 16 - Documentazione necessaria per la presentazione delle istanze**

Le istanze intese ad ottenere la concessione o l'autorizzazione, l'intenzione di eseguire opere interne e le dichiarazioni di inizio attività, indirizzate al Sindaco, debbono essere redatte secondo le modalità previste dal Regolamento Edilizio.

### **Art. 17 - Mutamento di destinazione d'uso**

Il mutamento della destinazione d'uso degli immobili (aree od edifici, o parti di esse) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, a norma dell'articolo 48, 1° comma, della L.R. n. 56/1977, è subordinata al rilascio di concessione.

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

Le previsioni del piano concernono anche la destinazione d'uso degli immobili quindi l'atto di concessione deve prevedere in forma specifica e per ogni parte degli immobili la relativa destinazione d'uso.

Il certificato di abitabilità o agibilità di cui all'art. 4 del D.P.R. numero 425 del 22/4/1994, si intende riferito alla specifica destinazione d'uso prevista nella concessione. Ogni variazione della destinazione d'uso degli immobili o di parti di essi costituenti unità funzionale, anche se non comporta l'esecuzione di opere edilizie, è soggetta a preventiva concessione da parte dell'Amministrazione Pubblica, fatta eccezione, ai sensi dell'art. 48 della L.R. 56/1977, per le unità immobiliari non

superiore a mc 700 che siano compatibili con le presenti N.T.A. e con gli strumenti urbanistici.

Per gli edifici già costruiti od in corso di costruzione, la destinazione d'uso si intende riferita a quella risultante dalla domanda di concessione edilizia o dagli elementi progettuali.

Gli edifici realizzati o in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione, oppure quando la precisazione della destinazione d'uso 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 l'edificio venne eretto o quelle che risultano nell'originaria denuncia o classazione catastale.

In caso di incertezza si procede in applicazione dei criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia dell'edificio ed all'uso che di esso viene fatto o venne fatto prima dell'eventuale inutilizzo.

Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a concessione, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali, uffici privati;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-recettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

### **Art. 18 - Poteri di deroga**

Con la procedura dell'art. 41 quater della Legge 1150/42 e dell'art. 3 della Legge 21/12/1955 n° 1357, l'Amministrazione Comunale, sentita la Commissione per servizio, può derogare alle prescrizioni del P.R.G., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula di una convenzione, approvata contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria dell'ente pubblico o assunta come tale.

La deroga alle prescrizioni del P.R.G. per consentire l'attività degli enti pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore a 20 anni.

### **Art. 19 - Livello dei servizi e standards**

Il P.R.G. definisce due livelli di attrezzature pubbliche e di servizi sociali:

- livello locale;

- interesse generale.

a) *Servizi di livello locale* comprendono:

1) opere di urbanizzazione primaria costituite da: strade residenziali, spazi di sosta o parcheggio, fognatura, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica, pubblica illuminazione;

2) opere di urbanizzazione secondaria quali asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, mercato, sede comunale, chiese e servizi religiosi, impianti sportivi, centri sociali, attrezzature culturali e sanitarie, spazi a verde.

Ai sensi dell'art. 41 quinquies della L. 17/8/42 n° 1150, del D.M. 2/4/68 n° 1444 e dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, il P.R.G. localizza le aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche al servizio degli insediamenti residenziali e le dimensioni secondo lo standard complessivo di mq. 25 per abitante; in ordine ai diversi tipi di servizio, per ciascun ambito comunale gli standards sono individuati nelle allegate tabelle T S.

Eventuali L.R. che modifichino gli standards, imporranno comunque l'adeguamento del presente Piano a tale quantità, pertanto, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/1977 gli standards urbanistici per servizi sociali e le attrezzature a livello comunale, ripartiti per categorie, sono così stabiliti:

#### 1- AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

a)	- aree per l'istruzione	
	- asilo nido e scuola materna	mq/ab 2.17
	- scuola elementare	mq/ab 2.93
	- scuola media	<u>mq/ab 1.90</u>
	TOTALE	mq/ab 7.00
b)	- aree di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)	mq/ab 3.00
c)	- aree per spazi pubblici a parco, per gioco e lo sport	mq/ab 12.50
d)	- aree per parcheggi pubblici	<u>mq/ab 2.50</u>
	TOTALE	mq/ab 25.00

#### 2- AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI:

- aree per parcheggi	2,5 % della superficie totale
- aree verdi	5 % della superficie totale
- aree per servizi sociali ed attrezzature varie (mense, infermerie ecc.)	<u>2,5 %</u> della superficie totale
TOTALE	10 % della superficie totale

### 3- AREE PER ATTREZZATURE AL SERVIZIO DEGLI INSEDIAMENTI DIREZIONALI E COMMERCIALI:

- aree per parcheggi	50%	della superficie lorda di pavimento
- aree verdi, servizi sociali ed attrezzature integrative	50%	della superficie lorda di pavimento
TOTALE	100%	della superficie lorda di pavimento

Il P.R.G. conferma le suddette aree già esistenti e distingue quelle nuove di progetto in:

- aree espressamente vincolate per le quali stabilisce che sono vincolanti la localizzazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie ed il tipo di destinazione riportate nelle tabelle allegate;

- aree espressamente vincolate a destinazione plurima e/o polifunzionale per le quali stabilisce che sono vincolanti la localizzazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie complessiva dell'area, i tipi di destinazione previsti.

E' facoltà del Comune, nel corso di attuazione del P.R.G., modificare le superfici parziali indicate dal P.R.G. per ciascun tipo di attrezzature previsto, oltretutto, evidentemente di precisarne topograficamente la posizione e la forma, al momento dell'attuazione.

Per motivate ragioni e purché non muti il complessivo equilibrio delle aree destinate a tale uso, in sede di piani esecutivi, le aree vincolate possono subire, in forma e ubicazione, quelle modificazioni necessarie alle esigenze della migliore organizzazione urbanistica, senza che tali modificazioni costituiscano variante.

Le indicazioni dei vari servizi sulle aree vincolate potranno subire modificazioni in sede di piano esecutivo.

All'interno delle aree vincolate la localizzazione dei servizi verrà specificata, ferma restando la quantità prevista per le singole categorie, in sede esecutiva.

L'approvazione dei progetti di opere pubbliche da parte dei competenti organi equivale, ai sensi della Legge 3/1/1978 n° 1 a dichiarazione di pubblica utilità e di urgenza, ed indifferibilità delle opere stesse.

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali di cui al punto 3) art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, è fissato, per gli interventi in aree esistenti, nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Gli standards devono essere verificati in sede di S.U.E. , ovvero durante la formazione dei P.P.A..

E' sempre facoltà del Comune chiedere la monetizzazione di quote di aree per servizi, quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle effettive necessità dell'utenza o all'organica distribuzione delle attrezzature o dei servizi sociali sul territorio.

Il rinvio dell'edificazione a strumento esecutivo non ha effetti tassativi per la realizzazione di pubblici servizi primari e secondari, come pure non ha natura tassativa per gli interventi di pubblica utilità o di interesse pubblico, quando sia positivamente accertato il potere di deroga di cui al precedente art. 18.

#### **Art. 20 - Presupposti per l'edificazione e verifica delle condizioni**

L'esistenza delle opere infrastrutturali di urbanizzazione primaria, di cui al precedente art. 19, punto a 2), costituisce presupposto inderogabile per consentire ogni intervento edilizio, salvo le eccezioni previste nel successivo art. 21.

La verifica dei presupposti per l'edificazione si intende positivamente accertata quando le attrezzature pubbliche ed i servizi sociali siano esistenti ed effettivamente usufruibili o quando vi sia la garanzia della loro realizzazione entro il periodo di validità dei P.P.A. e/o la loro previsione nel programma operativo delle opere e degli interventi pubblici da approvarsi ai sensi dell'art. 37 bis L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Al fine di rispettare la programmata attuazione degli interventi, il Comune interessato periodicamente verifica lo stato e la realizzazione avanzata o non delle infrastrutture, dei servizi, degli insediamenti anche con riferimento al sistema delle comunicazioni e dei trasporti ed alla situazione abitativa.

#### **Art. 21 - Eccezioni alla verifica dei presupposti per l'edificazione**

Alla verifica del rispetto delle condizioni per l'edificazione di cui ai precedenti artt. 19 e 20, si fa eccezione nelle seguenti ipotesi:

- A) Nuovi fabbricati rurali destinati alla residenza:
- la strada di accesso potrà non avere le caratteristiche fissate nel R.E. e potrà essere anche soltanto pedonale;
  - il rifornimento idrico potrà essere fornito anche da acquedotto privato;
  - lo smaltimento rifiuti liquidi potrà, essere effettuato anche con sistemi equipollenti;
  - la pubblica illuminazione potrà non esistere.

La validità dei sistemi alternativi di rifornimento idrico e smaltimento dovrà essere accertata, sotto il profilo igienico-sanitario dall'ASL od altro organo istituzionalmente competente.

Qualora l'edificio perda le caratteristiche rurali, le urbanizzazioni dovranno essere adeguate alle prescrizioni generali, incluso il pagamento degli oneri per le urbanizzazioni e costo di costruzione.

B) Fabbricati rurali non destinati alla residenza ma ad uso aziendale:

- valgono le eccezioni stabilite per gli edifici rurali destinati alla residenza di cui al comma A) precedente.

C) Per qualsiasi intervento di recupero da effettuare nelle case sparse, e negli agglomerati rurali in aree agricole, si potrà derogare sia dall'esistenza della strada residenziale, sia dalla dotazione di parcheggi, sia dall'esistenza della pubblica illuminazione.

Il rifornimento idrico e lo smaltimento dei rifiuti potranno essere effettuati anche con sistemi equipollenti, però previa approvazione dell'Azienda Sanitaria Locale.

### **Art. 22 - Dimensionamento del Piano Regolatore**

In assenza del Piano Territoriale, il dimensionamento complessivo del P.R.G. è riferito ad un periodo di 10 anni, dopo del quale dovrà essere sottoposto a revisione, come pure all'approvazione di ogni nuovo Piano Territoriale, ai sensi della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La capacità insediativa residenziale teorica calcolata secondo i disposti degli art. 20 e 21 della sopracitata legge, risulta dalla somma della capacità insediativa in atto e di quella prevista, ed è commisurata così come anche descritto in relazione, al fabbisogno abitativo, sia arretrato (emergente dalla necessità di eliminare situazioni di sovraffollamento e di insalubrità), sia addizionale (relativo all'incremento di popolazione), valutato in base:

- al presumibile costante aumento demografico naturale;
- al miglioramento e/o insediamento di nuovi livelli occupazionali nell'area;
- alla domanda turistica in atto e/o prevista.

I fabbisogni abitativi vengono soddisfatti attraverso la formazione di circa n° 167 recuperati nel patrimonio edilizio esistente, e di circa n° 760 di nuova formazione, così come evidenzia la Tabella Riassuntiva Tc R allegata.

La Capacità Residenziale Teorica può essere verificata (sulla base delle previsioni di P.R.G.), in sede di formazione dei programmi pluriennali di attuazione, qualora l'Amministrazione Comunale ne decida l'attuazione.

PARTE II - NORME SPECIFICHE  
Capo I

**Art. 23 - Zonizzazione**

Ai fini dell'applicazione dei vincoli e delle prescrizioni di Piano, il territorio comunale è suddiviso in aree all'interno delle quali sono individuate le diverse categorie di intervento prevalenti.

Pertanto il P.R.G. individua e disciplina:

a) Le aree sottoposte a vincoli comprendendo:

- le aree sottoposte a vincolo idrogeologico
- le fasce di rispetto a protezione dei nastri stradali
- le fasce di rispetto a protezione di infrastrutture di interesse pubblico (elettrodotti)
- le fasce di rispetto dei corsi d'acqua
- le aree di rispetto dei cimiteri

b) I beni culturali ed ambientali comprendono:

- i nuclei rurali ed i nuclei frazionali di interesse ambientale (A1 ...20)
- le aree di interesse naturalistico-ambientale e/o di protezione naturale (as1 - as2)

c) Le aree destinate all'attività agricola comprendendo:

- le aree produttive agricole ed a bosco
- le aree di protezione naturale

d) Le aree insediative comprendendo

- le aree di completamento (ac1- ac4)
- le aree di conservazione (aco1 - aco5)
- le aree di nuovo impianto (an1a - an2 - an3)
- le aree a carattere turistico-sociale (an1b - an4 - an5 - an7- an8 - an9 - aru1 - an10 - an11)
- le aree terziarie (campeggi, aree per attività ricettive) (aac1 - ar1)

e) Le aree ed impianti destinati ad usi produttivi e per impianti tecnologici comprendendo:

- le aree di nuovo impianto per insediamenti artigianali (aip1)
- le aree per impianti tecnologici

f) Le aree destinate alla viabilità

g) Le aree per servizi ed attrezzature sociali pubbliche e di uso pubblico

## Capo II Aree sottoposte a vincoli

### **Art. 24 - Aree sottoposte a vincolo idrogeologico e zone boscate**

Ai sensi del D.Lgs. del 29/10/1999 n. 490, sono sottoposte a vincolo paesaggistico le zone montane a quota superiore a m 1600 ed i territori coperti da foreste e da boschi.

Ai sensi dell'Art. 30 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento, ivi compresi quelli di cui all'art. 7 del R.D. 30/12/1923 n° 3267, è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del presente strumento urbanistico, al rilascio di autorizzazione da parte del presidente della Giunta Regionale o per subdelega al Comune come precisato dall'Art. 13 della L.R. 20 del 03 Aprile 1989, in ogni caso nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione, ad eccezione di quanto previsto all'ultimo comma, sono vietate:

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

Nelle zone di cui al precedente comma, previa l'autorizzazione di cui sopra, potranno comunque essere consentite:

- l'apertura di piste tagliafuoco e strade soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorali, la posa di cavi e tubazioni interrati per le reti di distribuzione dei servizi,
- gli interventi di recupero di fabbricati esistenti la loro manutenzione ordinaria e straordinaria, il consolidamento statico, il restauro ed il risanamento conservativo, sempreché non vengano alterate le caratteristiche planovolumetriche del fabbricato e lo stato dei luoghi

## Art. 25 - Fasce e zone di rispetto

Il P.R.G., per la salvaguardia di infrastrutture esistenti e/o previste, identifica:

### a1) Fasce di rispetto relative alla viabilità

Le fasce di rispetto alla viabilità urbana ed extra urbana individuate sulle tavole P2, P3, a lato dei nastri e degli incroci stradali, attrezzati e non, che vengono applicate a garanzia della visibilità, degli ampliamenti delle corsie e dell'inserimento di ulteriori eventuali allacciamenti. Ove non individuate, fuori dai centri abitati e dagli insediamenti previsti dal Piano Regolatore, si intendono operanti le disposizioni del D.M. 1/4/68 n° 1404.

Nelle previste fasce è vietata ogni edificazione; sono unicamente ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazione, recinzioni e sistemazioni a verde pubblico e/o privato, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, parcheggi pubblici e/o privati, parchi pubblici nonché impianti per la distribuzione del carburante: questi ultimi sono consentiti nelle fasce di rispetto uguali o superiori a metri 10.00, e sempre a titolo precario e opportunamente intervallati.

Per i fabbricati rurali ad uso residenziale esistenti in dette fasce di rispetto sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento, restauro ed ampliamento, quest'ultimo a condizione che l'aumento di volume eventuale, autorizzato "una tantum" dal Comune, per sistemazioni igieniche e tecniche non superi il 20% del volume esistente e l'occupazione delle aree libere avvenga sul lato opposto a quello del sedime viario che si intende tutelare.

Il P.R.G. non stabilisce fasce di rispetto nei nuclei rurali e frazionali e non prevede nuovi allineamenti poiché in parte la loro individuazione è demandata ad alcune specificazioni di cautela costruttiva già introdotta nelle presenti Norme, ovvero rinviate a future scelte progettuali che il Comune effettuerà con lo scopo di ottenere un recupero costruttivo, ambientale ed unitario dei nuclei esistenti.

Il P.R.G. stabilisce infine che i fili stradali in atto e/o in via di formazione, siano costituiti dagli attuali cigli che delimitano i sedimi viari esistenti.

Per essi, e sempreché il P.R.G. non indichi in cartografia nuovi allineamenti stradali, stabilisce che:

a) per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento in presenza o in assenza di S.U.E., si applicano i disposti di cui al penultimo comma dell'art. 9 D.M. 2/4/68 n° 1444 che prevede una distanza minima dalla sede stradale di

- metri 5.00 per lato, per strade di larghezza inferiore a metri 7.00;

- metri 7.50 per lato, per strade di larghezza compresa tra metri 7.00 e metri 15.00;

- metri 10 per lato, per strade di larghezza superiore a metri 15.00;

e comunque quant'altro previsto all'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni ai commi 1 e 2.

b) in presenza degli interventi di manutenzione, ampliamento, risanamento restauro e ristrutturazione edilizia, non si richiede il rispetto di particolari obblighi, fatta salva la facoltà del Comune di imporre arretramenti parziali dei fabbricati esistenti allo scopo di migliorare le condizioni generali della viabilità urbana.

## RECINZIONI

Le recinzioni sono ammesse in tutto il territorio comunale con le avvertenze che seguono:

Le recinzioni avranno uno zoccolo in calcestruzzo o in muratura alta al massimo metri 0.50. Per l'esecuzione a gradoni l'altezza minima sarà di metri 0.30 e quella massima di metri 1.00.

Nelle zone montane si dovranno privilegiare recinzioni di tipo rustico in pietra a vista con staccionate in legno di dimensioni analoghe a quanto sopra specificato.

I muri di sostegno non potranno superare l'altezza di metri 2.50, compresa la parte emergente dal terreno su entrambi i lati e nelle zone di cui all'art. 23 punti a) - b) - c) e nelle aree di tipo ac - aco - an- ar- aac dovranno essere rivestiti in scapoli di pietra locale o ad intonaco rustico.

Le recinzioni tra proprietà limitrofe, avranno uno zoccolo non superiore metri 1.00, con soprastante parte a giorno per un'altezza complessiva non superiore a metri 2.50.

a) nelle zone di espansione e di completamento, nei perimetri dei nuclei frazionali e rurali lungo la via pubblica, sono ammesse recinzioni purché a giorno e di altezza limitata a metri 2.00, senza arretramento rispetto agli allineamenti in atto o previsti da P.R.G..

Sono vietate tutte le recinzioni prefabbricate che per forma, materiale e colore offendono il buon gusto e impoveriscono l'ambiente architettonico a cui di norma si riferiscono;

b) nelle aree agricole, le recinzioni lungo le vie pubbliche dovranno risultare di foggia semplice armonizzantesi il più possibile con le recinzioni già in atto e/o circostanti, nel rispetto delle misure di cui sopra. Particolare cura dovrà essere dedicata al mantenimento e recupero dei muri in pietra esistenti (ciapè).

In presenza di fili stradali in atto e /o in via di formazione esse debbono essere arretrate almeno di metri 1.00 dal ciglio salva diversa definizione degli allineamenti stessi da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale lungo i tratti di sedime viario su cui esse fronteggiano.

c) nelle zone artigianali e industriali le recinzioni, in presenza di lavorazioni rumorose o moleste potranno essere del tipo a pannelli pieni purché siano inserite nel modo migliore nel contesto urbano e nel paesaggio.

## ACCESSO AI FABBRICATI

In tutti i casi l'accesso ai fabbricati deve consentire uno spazio utile all'esterno della recinzione che consenta la sosta di un veicolo all'esterno dell'area destinata alla viabilità, con un minimo di mq 12.00, con una larghezza minima di metri 2.00.

Gli accessi a distanza minore potranno essere autorizzati solo nei nuclei edificati in caso di provata impossibilità a creare l'arretramento e solo su strade di scarso traffico ed a condizione che l'apertura dei cancelli sia comandata a distanza.

Al di fuori dei centri abitati e dei casi sopra elencati si applicano le distanze previste dal vigente codice della strada.

### *a2) Fasce di rispetto per gli elettrodotti*

Le fasce di rispetto per gli elettrodotti sono sottoposte alle norme di cui al D.P.C.M. 23 Aprile 1992, ed al D.I.16-01-1991.

Sono in ogni caso stabilite le seguenti fasce di rispetto proporzionate alla tensione della linea e da valutarsi da entrambi i lati dell'asse dell'elettrodotto, nelle quali l'eventuale edificazione è ammessa solo previa autorizzazione della società o dell'ente elettrico:

- linee a 132 kV	>	metri 10.00
- linee a 220 kV	>	metri 18.00
- linee a 380 kV	>	metri 28.00

### *a3) Fasce di rispetto per impianti protetti*

Si definiscono impianti protetti le opere di presa degli acquedotti, gli impianti di depurazione delle acque di rifiuto, le pubbliche discariche.

Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografia di P.R.G., è imposta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi di profondità non inferiore a metri 25.00 di assoluta inedificabilità, con obbligo di piantumazione di essenze di fogliame non caduco.

Le pubbliche discariche e gli impianti di depurazione dovranno avere una fascia di rispetto non inferiore a metri 100.

Le opere di captazione delle sorgenti destinate ad alimentare l'acquedotto comunale dovranno avere a monte delle stesse una zona di rispetto non inferiore a metri 100, che a valle potrà essere ridotta a metri 50.

### *a4) Aree di rispetto del cimitero*

Le aree di rispetto del cimitero non vengono individuate nelle tavole di piano, in quanto il cimitero comunale è ubicato sul territorio della Città di Susa il cui P.R.G. ha già definito la fascia di rispetto.

#### a5) Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Con le limitazioni previste dalla legge 08 Agosto 1985 n° 431 e dalle disposizioni Regionali in materia, il P.R.G. individua inoltre le fasce di rispetto per la salvaguardia idrogeologica a fini della pubblica incolumità previste a protezione delle sponde dei fiumi, dei torrenti e dei canali, nelle quali è vietata ogni nuova edificazione e l'esecuzione di opere di urbanizzazione per la profondità, dal limite della fascia direttamente asservita, specificata in cartografia e comunque con un minimo assoluto pari al 50% di quanto prescritto all'art. 29 L.R. 56/77 comma 1 punto a.

Le fasce di rispetto di cui sopra, sono normalmente da destinare a percorsi pedonali ciclabili, a piantumazioni e sistemazioni a verde, a conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole, nonché ad attrezzature sportive collegate con i corsi d'acqua, a parcheggi pubblici, alle recinzioni.

Nelle suddette fasce sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo sugli edifici esistenti.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito della loro perimetrazione, ove se i corsi d'acqua sono difesi da adeguate opere di protezione, la distanza minima da tenere dal piede degli argini o dalla faccia esterna dei muri che contengono l'alveo è di metri 10, per gli interventi in zone assoggettate a pericolo di alluvioni, di cui al punto 2 della relazione geologica allegata al P.R.G.C., occorre procedere alle cautele previste nella predetta relazione.

- Nelle fasce di rispetto di cui ai commi precedenti possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi.

- Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto e di protezione di cui ai commi precedenti, possono essere computate, a fini della edificabilità nelle aree limitrofe come previsto dal presente P.R.G. e nei limiti da esso prescritti.

a6) Le proprietà militari individuate in Tav. D sono sottoposte ai vincoli di cui alle leggi vigenti proprie delle aree demaniali. Sui fabbricati in atto sono consentiti gli interventi di recupero con manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione.

#### Art. 26 - Specificazione

Il P.R.G. individua, nel rispetto dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, i beni culturali ed ambientali da salvaguardare comprendendo:

a) i nuclei rurali, frazionali, di interesse ambientale di cui ai successivi artt. 27 e 28.

b) le aree di interesse naturalistico-ambientale da attrezzare in funzione della fruizione sociale e le aree di protezione naturale di cui al successivo art. 28.

Modificato con deliberazione C.C. 15/2005

**Art. 27- Nuclei frazionali nella fascia a Valle del comune di interesse ambientale  
( A1 – A2 – A3 – A4 – A5 - )**

*Il P.R.G. attribuisce alle suddette frazioni le proprietà dell' insediamento a carattere ambientale e le dichiara nel loro complesso " zone di recupero" ai sensi e per gli effetti della L. 457/78 e ne stabilisce l'immediata perimetrazione.*

*Il P.R.G. nei predetti nuclei si attua con Piani di recupero di iniziativa pubblica o P.E.C. di iniziativa privata, estesi ad almeno un isolato o gruppi di edifici con cortili o parti comuni, interessanti anche le infrastrutture, in presenza dei quali sono ammessi anche interventi di ristrutturazione di Tipo A e B, purché non vengano modificati i caratteri della trama viaria ed edilizia che costituiscono testimonianza storico – culturale e tradizionale e siano fatti salvi gli interventi ammessi per i fabbricati di interesse storico - ambientale di cui alle Tavole P4a e P4b e Tabella della disciplina degli interventi.*

*In assenza di S.U.E., di iniziativa pubblica, sui fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all'art. 15 delle vigenti N .T .A. del P.R.G.C.. ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, ed in particolare*

- *manutenzione ordinaria e straordinaria*

*Interventi ammessi*

*secondo art. 15 N.T.A.*

*del P.R.G.*

- *restauro e risanamento conservativo*
- *ristrutturazione edilizia*
- *demolizione*
- *ampliamento*
- *sopraelevazione*

*nel rispetto e coerentemente a quanto consentito nelle Tabele degli obiettivi e disciplina degli interventi, -Variante parziale non planimetrica al vigente P.R.G.C.- riferiti alle tav. P4a e P4b.*

*Nell'eseguire interventi di ristrutturazione si dovranno comunque conservare le caratteristiche tipologiche ed edilizie in atto ed i valori storico – ambientali dell'area: un rilievo accurato dell'immobile dovrà evidenziare le caratteristiche architettoniche, ove esistenti, e ciò per la congruenza con le tavole allegate al Piano.*

*E' ammesso il cambio di destinazione d'uso nell'ambito delle destinazioni di zona sotto specificate*

*All'interno degli insediamenti, le aree libere sono inedificabili, fatta eccezione per la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico e per gli interventi di ampliamento dove consentito, ivi compresa la formazione di tettoie aperte, funzionali all'agricoltura, oppure autorimesse a servizio degli edifici per abitazioni esistenti, di superficie non eccedente i 25 mq. "una tantum" e di altezza max m 2,50; è consentita l'esecuzione di un solo manufatto per ogni unità abitativa e nel rispetto delle distanze come prescritto dal Codice Civile.*

*La P.A. garantirà l'organizzazione della viabilità interna con un disegno progettuale da approvarsi con delibera di C.C.*

*In detti nuclei sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:*

- *residenza*
- *attività artigianali al servizio della residenza*
- *abitazioni ed attrezzature rurali con esclusione degli allevamenti zootecnici industriali*
- *attrezzature pubbliche o riservate alla collettività*
  
- *attrezzature ricettive*
- *attrezzature destinate all' agriturismo, come previste dalla Legge Regionale 22/03/1995 n°38. In questo caso ai sensi dell'art. 4 della stessa Legge, sugli edifici potranno essere effettuati anche interventi di ristrutturazione, nonché gli interventi necessari per la fornitura dei servizi igienico sanitari ai turisti dotati di tende o caravan. Anche in questo caso sono escluse le nuove costruzioni.*

*Per gli interventi da attuarsi sui fabbricati di pregio o di rilevante interesse storico architettonico e/o di valore ambientale è comunque prescritto che i progetti edilizi debbano rispettare le seguenti*

*modalità :*

1. *L'utilizzazione delle esistenti strutture portanti interne ed esterne. Ove tali strutture debbano essere integrate per l'effettuazione degli interventi previsti nel presente articolo, per ripristinare apparecchiature portanti deteriorate o, in 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.*

- 2. Le coperture dovranno essere ricostruite in lastra di pietra naturale, o con materiali che rispettino le caratteristiche della zona*
- 3. Le finestre, balconi, luci, ingressi, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale esterno, non potranno – di norma – subire diverse disposizioni rispetto a quella originaria.*

*Sarà facoltà della pubblica amministrazione consentire quelle lievi modificazioni che, compatibilmente con lo spirito del Piano o del S.U.E. e, 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 di abitabilità.*

*Ove negli edifici oggetto dell'intervento sussistano anche soltanto tracce degli elementi di tinture esterna (intonaci, porte, finestre, balconi, camini ecc..) tali elementi dovranno essere ripristinati secondo i modelli desumibili da tali tracce.*

*Nei casi in cui gli elementi di finiture siano andati completamente distrutti, i loro sostituti dovranno armonizzarsi con quelli degli edifici della zona*

#### *Edifici di pregio*

*Per quanto riguarda gli edifici classificati "Di pregio" è ammessa la Manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro e risanamento conservativo.*

*Nella piccola realtà dei nuclei frazionali e rurali (che caratterizzano in modo significativo il territorio del Comune di Mompantero) il patrimonio architettonico considerato "Di pregio" è costituito perlopiù dalle espressioni architettoniche popolari, legate alla devozione religiosa e/o alle manifestazioni del lavoro agricolo/pastorale.*

*L'A.C. ritiene doveroso porre la massima attenzione alla conservazione e valorizzazione di questo costruito, intorno al quale si sono per lo più sviluppati ed aggregati i nuclei medesimi.*

*Per gli edifici cosiddetti "Di pregio" – pur nell'ambito delle categorie di intervento ammesse – non saranno consentiti interventi che, in qualsiasi misura, per tecniche costruttive e/o materiali impiegati non siano in linea con la conservazione dell'identità del manufatto edilizio oggetto di intervento.*

#### *Ruderi e/o diroccati*

*Per quanto riguarda gli edifici classificati “ Ruderi e/o diroccati” è ammessa la Ristrutturazione edilizia con mantenimento della volumetria esistente e dimostrabile, così come previsto all’art. 15 , p.to 4 delle N.T.A.*

*La volumetria di riferimento dovrà essere ancora chiaramente ed inequivocabilmente presente, dimostrabile attraverso l’esistenza della consistenza edilizia ancora in loco, anche se inabitabile, degradata e/o compromessa.*

*Qualora la volumetria del rudere e/o diroccato non sia più chiaramente individuabile/dimostrabile, il recupero del fabbricato potrà attuarsi, nel rispetto del regolamento edilizio e delle norme legislative vigenti, attraverso la proposizione di specifico S.U.E*

#### **Art. 28 – Nuclei rurali di interesse ambientale ( A6 – A20)**

*Il P.R.G. dichiara i predetti nuclei rurali di interesse ambientale e prescrive la conservazione dei valori ambientali e caratteri architettonici del complesso.*

*In dette zone sono consentite le seguenti destinazioni d’uso*

- *Residenza*
- *Attività artigianali di generi di prima necessità al servizio della residenza*
- *Attività artigianali al servizio della residenza*
  
- *Abitazioni ed attrezzature rurali con esclusione degli allevamenti zootecnici industriali*
- *Attrezzature ricettive*
- *Attrezzature destinate all’agriturismo*

*Con permesso singolo, sui fabbricati esistenti sono ammessi tutti gli interventi di cui all’art. 15 delle vigenti N.T.A. del P.R.G.C.. ad esclusione della ristrutturazione urbanistica, ed in particolare*

- *manutenzione ordinaria e straordinaria*
  
- *restauro e risanamento conservativo*
- *ristrutturazione edilizia*
- *demolizione*
- *ampliamento*
- *sopraelevazione*

*nel rispetto e coerentemente a quanto consentito nelle Tabelle degli obiettivi e disciplina degli interventi, -*

*Variante parziale non planimetrica al vigente P.R.G.C.-  
riferiti alle tav. P4 c/d/e.*

*Il cambiamento di destinazione d'uso nell'ambito delle  
destinazioni sopra consentite, è attuabile con le  
estensioni previste dalla Legge Regionale 38/95.*

*Nell'eseguire interventi di ristrutturazione, si dovranno  
conservare le caratteristiche tipologiche ed edilizie in atto  
e rispettare quanto previsto sia nelle tabelle della  
disciplina degli interventi correlate con le tavole P4c, P4d,  
P4e , sia negli ultimi commi del presente articolo.*

*Le aree libere sono inedificabili, salvo per la realizzazione  
dei servizi pubblici e di uso pubblico e per quanto previsto  
dall'articolo precedente per i bassi fabbricati.*

*Per gli interventi di ampliamento e per la costruzione dei  
bassi fabbricati vale il rispetto del C.C. in ordine alla  
distanza tra i fabbricati e/o dai confini.*

*Gli eventuali interventi di ristrutturazione urbanistica,  
ammessi solo in presenza di S.U.E. di iniziativa pubblica  
e da formarsi ed approvarsi secondo le procedure di cui  
all'art. 40 della L. 56/77 e successive modifiche e  
integrazioni, non possono comunque modificare i  
particolari della trame viaria ed edilizia che costituiscono  
testimonianza storico – culturale e tradizione dei nuclei.*

*Per gli interventi da attuarsi sui fabbricati di rilevante  
carattere storico – architettonico e/o di valore ambientale  
valgono le prescrizioni di cui all'articolo precedente, in  
particolare le coperture dovranno essere ricostruite in  
lastre di pietra naturale, o con materiali che rispettino le  
caratteristiche della zona come da Regolamento edilizio  
comunale approvato con D.G.R. 11- 5631 del 25/03/2002.*

*Per quanto riguarda gli edifici classificati “ Di pregio” è  
ammessa la Manutenzione ordinaria e straordinaria , il  
restauro e risanamento conservativo.*

*Nella piccola realtà dei nuclei frazionali e rurali (che  
caratterizzano in modo significativo il territorio del  
Comune di Mompantero) il patrimonio architettonico  
considerato “Di pregio” è costituito perlopiù dalle  
espressioni architettoniche popolari, legate alla devozione  
religiosa e/o alle manifestazioni del lavoro  
agricolo/pastorale.*

*L'A.C. ritiene doveroso porre la massima attenzione alla  
conservazione e valorizzazione di questo costruito,*

*intorno al quale si sono per lo più sviluppati ed aggregati i nuclei medesimi.*

*Per gli edifici cosiddetti "Di pregio" – pur nell'ambito delle categorie di intervento ammesse – non saranno consentiti interventi che, in qualsiasi misura, per tecniche costruttive e/o materiali impiegati non siano in linea con la conservazione dell'identità del manufatto edilizio oggetto di intervento.*

*Per quanto riguarda gli edifici classificati "Ruderi e/o diroccati" è ammessa la Ristrutturazione edilizia con mantenimento della volumetria esistente e dimostrabile, così come previsto all'art.15 , p.to 4 delle N.T.A.*

*La volumetria di riferimento dovrà essere ancora chiaramente ed inequivocabilmente presente, dimostrabile attraverso l'esistenza della consistenza edilizia ancora in loco, anche se inabitabile, degradata e/o compromessa.*

*Qualora la volumetria del rudere e/o diroccato non sia più chiaramente individuabile/dimostrabile, il recupero del fabbricato potrà attuarsi, nel rispetto del regolamento edilizio e delle norme legislative vigenti, attraverso la proposizione di specifico S.U.E*

### **Art. 29 - Aree di interesse naturalistico-ambientale e di protezione naturale**

(as1 - as2)

Il P.R.G. definisce alcune aree di valore ambientale e di protezione per le quali intende salvaguardare l'integrità dell'ambiente e del paesaggio.

Gli interventi in dette aree vengono così disciplinati:

- 1) sono esclusi nuovi insediamenti rurali e/o extra agricoli;
- 2) le aree sono destinate all'attività agricola o ad usi pubblici o di interesse pubblico;
- 3) è obbligatoria la conservazione e, ove il caso, la sostituzione del patrimonio arboreo esistente.

In esse sono consentite opere d'arredo, fabbricati di servizio di h. max metri 3.00 con un piano fuori terra e r/c pari ad 1/10 dell'area oggetto di progettazione esecutiva.

## Capo III Aree insediative

### **Art. 30 - Specificazione**

Il P.R.G. individua le seguenti aree destinate ad usi insediativi residenziali e/o recettivi:

- le aree di completamento di cui al successivo art. 31;
- le aree di nuovo impianto di cui al successivo art. 32;
- le aree di conservazione di cui al successivo art. 33;
- le aree a carattere turistico-sociale di cui al successivo art. 34;
- le aree terziarie di cui al successivo art. 35;

### **Art. 31 - Aree di completamento**

(Ac1 - 4)

Il Piano individua le aree parzialmente edificate da completare.

Nelle predette zone il P.R.G. consente, con concessione singola, interventi di completamento, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, sul patrimonio edilizio esistente e di ampliamento per gli edifici costruiti prima dell'approvazione del P.R.G., anche con cubatura esaurita.

Gli interventi di nuova costruzione sono subordinati alla predisposizione di S.U.E.

Nelle aree libere, anche in assenza di cubatura, è comunque sempre consentita la realizzazione di tettoie aperte funzionali all'agricoltura o di bassi fabbricati ad uso garage, nel rispetto delle distanze imposte dal Codice Civile e con una superficie max di 25 mq "una tantum", come indicato nell'art. 27 delle presenti Norme.

I nuovi interventi edilizi di completamento, ammessi con concessione singola, dovranno rispettare le seguenti prescrizioni:

- indice di fabbricazione fondiaria:   mc   0.80/mq per le aree Ac1, 2, 3  
  mc   1.20/mq per l'area Ac4
- altezza max: metri 8.00;
- piani max fuori terra: n° 2;
- rapporto max di copertura: 1/3 dell'area interessata;
- distanza tra i fabbricati metri 10, distanza dai confini pari a metri 5.00, ad eccezione degli interventi di ampliamento, così come previsto all'art. 15 delle presenti Norme;
- gli allineamenti stradali stabiliti dal P.R.G., o in difetto, nel rispetto dell'art. 25 precedente; in caso di incertezza nella determinazione dell'allineamento in atto si

conduce una congiungente fra la massima sporgenza dei muri perimetrali (esclusi sporti e balconi), di almeno tre fabbricati esistenti sulle proprietà confinanti, rispetto a quella che si intende edificare e prospicienti il medesimo ciglio stradale, comprese in un raggio di almeno metri 50.

- le aree per parcheggio privato nella misura di mq 1 ogni mc 20 di costruzione per gli insediamenti residenziali (abitazioni, uffici, negozi, botteghe artigianali);  
- la destinazione d'uso residenziale, agricola (per quanto non in contrasto con la residenza), terziaria e pubblica e/o di uso pubblico, artigianale di servizio.

In sede di S.U.E., obbligatori per le nuove costruzioni di edifici su aree libere, la densità territoriale sarà quella prevista dalle tabelle della capacità insediativa (TC) e quella fondiaria sarà quella prevista nel comma precedente.

Sui fabbricati esistenti sono consentite le trasformazioni d'uso nell'ambito delle destinazioni di zona.

Per la zona Ac2 valgono le cautele previste nella relazione geologica al punto 2 allegata al P.R.G..

### **Art. 32 - Aree di nuovo impianto**

(An 1a - An 1b - An2 - An3 - An4 - An5 - An6 - An7)

Nelle aree di nuovo impianto, come individuato in cartografia di Piano, il P.R.G. consente interventi di nuove costruzioni, oltre ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione (tipo A e B) sui fabbricati esistenti.

Gli interventi di ampliamento sono ammessi solo per edifici realizzati prima della data di approvazione del P.R.G. vigente, e per i quali sia già stata assorbita la volumetria del presente piano.

Nelle aree di nuovo impianto a destinazione d'uso residenziale, vengono escluse le nuove attività di produzione; sono ammesse le attività commerciali e terziarie in genere nonché quelle artigianali di servizio alla residenza, le attività rurali non in contrasto con la residenza, ed il mantenimento delle attività rurali e/o artigianali in atto per quanto non in contrasto con la residenza.

Gli interventi edilizi nelle aree An1a - An2 - An3, sono ammessi anche con concessione singola, (fatta salva la facoltà del Comune di richiedere in sede di P.P.A. la preventiva formazione di S.U.E., solo per singoli edifici di cubatura inferiore a mc 750 e che dovranno rispettare:

- l'indice di fabbricazione fondiario (quale previsto dalle tabelle della capacità insediativa per ogni singola area di piano) di mc 0.80/mq.

Gli interventi edilizi ed infrastrutturali nelle aree An1b - An4 - An5 - An6 - An7, sono subordinati alla formazione di S.U.E., esteso ad ambiti unitari, che comprendano aree accessibili da strada pubblica e consentano una organica distribuzione planovolumetrica: la progettazione per tali ambiti, dovrà comunque essere accompagnata da uno studio di massima complessivo dell'area che programmi i servizi pubblici dell'intero comparto urbanistico.

Le prescrizioni edilizie da rispettare sono:

- l'altezza massima di metri 9.00 con 3 piani fuori terra;
- il rapporto di copertura massimo di 1/3 dell'area interessata;
- gli allineamenti stradali fissati dal P.R.G. o, in difetto, quelli derivanti dall'applicazione dell'art. 9 del D.M. 2/4/68;
- la confrontanza minima di metri 10;
- la distanza dai confini pari a metri 5.00 salvo per quanto è da riferirsi agli ampliamenti, come previsto all'art. 15 delle presenti Norme.

Per le zone An 1b - An 2 e An 5, valgono le cautele previste nella relazione geologica al punto 1b 2 allegata al P.R.G.

### **Art. 33 - Aree di conservazione**

(Aco1 - 2 - 3 - 4 -5)

Il P.R.G. individua le "aree di conservazione" e le conferma. Per le medesime sono ammessi interventi:

- di razionalizzazione sulle aree libere;
- di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, sui fabbricati esistenti;
- di realizzazione di garages e tettoie così come previsto all'art. 27, 6° comma,
- di nuovi fabbricati sui lotti liberi e con un'altezza max di 2 piani fuori terra, con metri 8.00 di altezza;
- l'indice di cubatura fondiaria pari mc/mq 0.60;
- il rapporto di copertura, di cui all'art. 46 punto D, è pari ad 1/2 dell'area di proprietà;
- la distanza dai confini è pari a metri 5.00, la cubatura sarà calcolata sull'area di proprietà comprendendo eventuali edifici esistenti.

La formazione di nuovi lotti edificabili è condizionata al rispetto dell'indice di cubatura per i terreni che restano di pertinenza dei fabbricati esistenti.

### **Art. 34 - Aree insediative terziarie**

Il P.R.G. individua e localizza in cartografia un'unica area ad usi prevalentemente terziari;

- aree destinate a campeggio (aac1);
- aree per attività recettive esistenti (Ar 1).

**Art. 35 a - Aree a campeggio** (aac1)

Il Piano individua un'area per la formazione di campeggio a sud-ovest del paese; gli impianti ammessi dovranno assumere tipologia mista (parte temporanei, parte stanziali) e saranno realizzati secondo le caratteristiche indicate al punto 3, 5° comma, art. 21 L.R. 54 DEL 31/08/79 e la loro conduzione dovrà essere conforme ai disposti della medesima legge.

Per le attrezzature fisse, costituite da servizi igienici, locali spogliatoi e docce, bar e uffici il r/c non potrà essere superiore ad 1/20 dell'area di pertinenza e l'altezza non superiore a metri 4, con un piano fuori terra.

Almeno un mezzo dell'area sarà destinato a verde.

Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno dell'avente titolo a garantire previa dismissione di aree, la dotazione minima di aree previste all'art. 21 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

**Art. 35 b - Aree per attività recettive esistenti** (Ar1)

Il P.R.G. prevede il mantenimento e/o potenziamento delle attrezzature ricettive in atto.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, oltre all'ampliamento del 50% delle superfici utili esistenti, purché il r/c non superi il 50% dell'area di proprietà, l'altezza massima di metri 10 e la densità fondiaria massima di mc/mq 2.00, e sempreché sia soddisfatto lo standard dei servizi per le attrezzature recettive (art. 21 Legge 56/77) vale il rispetto delle distanze di cui all'art. 25 precedente e dai confini di proprietà pari a metri 5.00.

Comunque, qualora non esistano tutte le condizioni di cui al comma precedente è consentito operare ampliamenti funzionali da realizzare in altezza e/o ampiezza nei limiti del 20% delle superfici utili esistenti, e nell'assoluto rispetto dei limiti sulle distanze dai confini e dalle strade di cui al comma precedente.

**Art. 35 c - Aree per attività recettive di nuovo impianto**

Il P.R.G. prevede potenziamento delle attrezzature ricettive in tutto il territorio comunale.

E' ammessa la realizzazione di immobili con destinazione recettivo-alberghiera , così come definiti dall'art. 6 della L.R. n° 14 del 24 Gennaio 1994, in tutte le aree destinate alla residenza, e la trasformazione degli edifici esistenti..

Sui fabbricati esistenti, in tutte le zone, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione, oltre all'ampliamento del 50% delle

superfici utili esistenti, purché il r/c non superi il 50% dell'area di proprietà, l'altezza massima sia inferiore a metri 10 e la densità fondiaria massima sia inferiore a mc/mq 1.50, mentre, per le nuove costruzioni e sempreché sia soddisfatto lo standard dei servizi per le attrezzature recettive (art. 21 Legge 56/77), è ammesso un premio di cubatura pari al 50% di quello di zona.

In questa casi il richiedente la concessione edilizia - che è ottenibile dopo la approvazione di un piano esecutivo convenzionato esteso a tutta l'area interessata dall'intervento - deve sottoscrivere un atto di vincolo, per sè, eredi ed aventi causa, da trascrivere a sua cura e spese presso la Conservatoria dei Registri immobiliari.

La convenzione a l'atto di vincolo devono contenere:

- la documentazione in base alla quale può attribuirsi all'immobile la qualifica di azienda alberghiera;
- le caratteristiche tecniche ed edilizie dell'immobile;
- la durata della destinazione ad azienda alberghiera in base alle leggi vigenti, e con un minimo di anni cinque;
- le sanzioni in caso di inosservanza degli obblighi, con riferimento all'art. 69 della L.R. 56/1977;
- le modalità di utilizzo dell'immobile alla scadenza del vincolo, con la prescrizione che la trasformazione ad altro uso comporterà la corresponsione di oneri di urbanizzazione pari al massimo di quelli residenziali in atto nel comune al momento del mutamento di destinazione, applicati all'intera volumetria.

Devono comunque essere rispettate tutte le norme relative alle distanze, alle caratteristiche igienico- edilizie e le indicazioni della L.R. n° 14/1995.

#### **Art. 35 d - Aree per l'agriturismo**

Il P.R.G. prevede la creazione di strutture per l'agriturismo.

Possono essere utilizzati per attività agrituristiche edifici rurali esistenti in zone agricole o nei vecchi nuclei, purché le loro caratteristiche corrispondano alle previsioni della L.R. numero 38 del 23 Marzo 1995.

Su questi edifici sono autorizzati gli interventi previsti all'articolo precedente.

## Capo IV

### Aree ed impianti destinati ad usi produttivi e per impianti tecnologici

#### **Art. 36 - Aree di nuovo impianto per insediamenti artigianali** (aip1)

L'edificazione nelle aree di nuovo impianto destinate ad attività artigianali, dovrà avvenire esclusivamente su S.U.E. esteso all'intera area.

Fate salve più specifiche e più dettagliate prescrizioni di carattere urbanistico ed edilizio, nella formazione del S.U.E. dovranno essere specificati;

- la viabilità di penetrazione e di transito;
- il rifornimento idrico adeguato alle esigenze degli insediamenti;
- l'allacciamento alla rete fognaria previa depurazione dei liquami;
- una quota di area libera da destinare a parcheggio pubblico in misura non inferiore al 10% dell'area interessata dal S.U.E. e posta lungo le strade.
- gli allineamenti di fabbricazione, le distanze dai confini e le altezze;
- la quota di superficie lorda da riservare eventualmente all'abitazione del proprietario o custode, con un massimo di metri 1.20 di abitazione per ogni unità produttiva ;
- adeguate misure antinquinamento.

#### **Art. 37 - Aree per impianti tecnologici**

Il P.R.G. definisce aree per impianti tecnologici quelle occupate da:

- opere di presa degli acquedotti;
- depuratori fognari;
- discariche pubbliche.

Gli interventi ammessi per gli edifici esistenti in dette aree sono quelli di manutenzione, restauro e demolizione.

Nel condurre gli interventi suddetti si dovranno rispettare le norme di legge e di regolamento per l'edificazione ed il funzionamento proprio di ciascun impianto ed i disposti dell'art. 25 - a3 delle presenti norme.

## **ART. 37bis**

### ***Aree per insediamenti di strutture per la Protezione Civile (IT\_PC).***

Il piano definisce area per insediamenti di strutture per la Protezione Civile, la parte di territorio, di proprietà comunale, rappresentata in cartografia con la sigla IT\_PC, destinata alla realizzazione di un Centro Operativo Comunale di Protezione Civile.

#### *Prescrizioni*

L'intervento dovrà essere realizzato secondo le indicazioni emerse dalla relazione geologica<sup>1</sup>

- ⇒ predisporre un'accurata indagine geotecnica con prove in sito al fine di accertare l'assetto litostratigrafico locale, la profondità della falda freatica e le caratteristiche geotecniche del sottosuolo anche per definire in dettaglio la tipologia di fondazione da adottare.
- ⇒ impostare i pavimenti dell'edificio ad una quota superiore a quella dell'antistante strada provinciale, possibilmente + 50 cm, es. realizzando la costruzione su "pilotis" o effettuando un riporto di materiali,
- ⇒ evitare la realizzazione di locali interrati o seminterrati;
- ⇒ favorire il deflusso delle acque superficiali, esempio posando delle tubazioni sottostanti l'eventuale riporto nei tratti non occupati dall'edificio;

Il progetto del Centro Operativo Comunale di Protezione Civile sarà soggetto ad autorizzazione ai sensi del D.lgs 42/2004, art. 142 lett. C, per la presenza di una fascia di tutela di 150 mt dal Torrente Cenischia.

<sup>1</sup> RELAZIONE GEOLOGICA PRELIMINARE a cura dello Studio Geologico dott. Nicola LAURIA

## Capo V

### **Art. 38 - Aree destinate all'attività agricola** (aa1,2, 3)

Il P.R.G. individua come aree destinate all'attività agricola, tutte le parti del territorio comunale che alla data di adozione delle presenti norme, risultino utilizzate a fini produttivi agricoli (art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni) o non siano diversamente destinate dal P.R.G.

Al fine dell'applicazione degli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali fissati dall'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni il P.R.G. individua i terreni destinati all'attività produttiva agricola (con eccezione di quelli classificati catastalmente come incolti) in base alla loro appartenenza alle classi catastali.

E' compito degli interessati documentare, all'atto della richiesta di concessione, la diversa classe di appartenenza dei terreni e quindi gli indici di densità fondiaria che essi intendono utilizzare.

Nelle aree agricole, per gli aventi diritto ai sensi della Legge Regionale 5/12/77 n° 56, art. 25 - 3° comma, lettera a - b e c, sono ammesse:

- 1) la residenza rurale , cioè l'abitazione della famiglia del proprietario, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode, a seconda del tipo di conduzione dell'azienda agricola;
- 2) attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati, ecc.);
- 3) Impianti di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione della produzione degli imprenditori agricoli singoli o associati, ancorché non risultino nocivi o molesti, e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione.

La nuova edificazione nelle aree agricole - compresi ampliamenti, sopraelevazioni, ricostruzioni anche parziali di fabbricati preesistenti, va riferita all'azienda agricola.

Il richiedente deve indicare il proprio centro aziendale e conseguentemente gli appezzamenti componenti l'azienda che intende utilizzare ai fini del calcolo della densità fondiaria per le abitazioni rurali.

Il richiedente deve altresì fissare i limiti topografici del proprio centro aziendale sulla base di delimitazioni esistenti quali: recinzioni, fossi, filari, ecc. e/o sulla base di

destinazioni particolari delle aree formanti il centro stesso quali: aia, cortile, depositi di letame, orti familiari, ecc.

Detti limiti definiscono l'area del centro aziendale rispetto al quale si dovrà, in sede di progetto, verificare il rapporto di copertura.

Tale rapporto massimo è fissato per tutti i tipi di aziende agricole in 1/3 (un terzo) del lotto e comprende sia i fabbricati destinati tutti o in parte alla residenza rurale, sia quelli (chiusi o aperti) destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione, commercializzazione dei prodotti agricoli.

La densità fondiaria può essere calcolata sugli appezzamenti, anche non contigui, componenti l'azienda ed in proprietà del richiedente (con esclusione di quelli classificati catastalmente come incolti) entro la distanza dal centro aziendale che il Comune riterrà, nelle diverse situazioni aziendali, congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

La densità fondiaria si calcola al lordo dei fabbricati esistenti con esclusione di tutti quei fabbricati, vecchi e nuovi, destinati alle attrezzature agricole ed agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

L'accorpamento degli appezzamenti ai fini del calcolo della densità fondiaria regola il trasferimento di cubatura e sancisce la non edificabilità dei terreni che hanno ceduto la propria cubatura. Lo stesso atto di vincolo deve sancire l'impegno del richiedente a mantenere all'immobile la destinazione agricola. Analogo impegno va esteso all'area a di pertinenza del centro aziendale che viene in questo modo asservita definitivamente al centro stesso.

Per le aziende che insistono anche sui terreni dei Comuni limitrofi, è ammesso, nell'ambito della destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area del centro aziendale in un solo Comune, nel rispetto delle norme precedenti.

Non è ammesso il trasferimento di cubature tra aziende diverse.

La nuova edificazione, ai sensi della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni art. 25 comma 12), deve rispettare i seguenti limiti:

- indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali pari a:

mc/mq	0.02	per terreni a seminativo ed a prato,
mc/mq	0.03	per terreni a colture legnose specializzate,
mc/mq	0.001	per terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali

mc/mq	0.01	per terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole, in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
-------	------	--

con un massimo di mc 500, destinabili ad abitazione, per ogni azienda;

- distanza dai confini: minimo metri 5.00
- confrontanza: minimo metri 10.00;
- altezza: max metri 7.00 per i fabbricati per la residenza rurale;
- le fasce di rispetto previste dal P.R.G., o in difetto, le disposizioni di cui al D.M. 2/4/68 n° 1.404.

I nuovi fabbricati destinati alle attrezzature agricole o agli impianti di conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli che non sono computati nella densità fondiaria, devono rispettare i limiti di distanza dai confini, confrontanza e fasce di rispetto di cui al comma precedente.

I locali destinati a lavorazioni rumorose o maleodoranti, quelli per il ricovero di animali, concimaie, depositi di letame, ecc., devono rispettare una distanza minima di metri 20.00, dalle abitazioni di terzi, di metri 10.00, dall'abitazione del proprietario e metri 10.00 dai confini.

La concessione edilizia è rilasciata all'imprenditore agricolo a titolo principale, singolo o associato, come specificato al 3° comma del presente articolo, ai sensi dell'art. 12 della L.R. n° 53 del 09/05/1975. Tuttavia la stessa concessione può essere rilasciata previa verifica da parte del Comune di atti notori che documentino l'attività imprenditoriale agricola svolta dal richiedente anche in forma associata ed anche non a titolo principale a coloro che producano, unitamente alla richiesta di concessione, un piano di sviluppo aziendale e la relativa contabilità aziendale.

In tal caso la concessione è rilasciata a titolo oneroso e subordinata all'impegno del richiedente di effettuare gli opportuni allacciamenti alle reti di acquedotto e di fognatura esistenti o previste dal Comune nel triennio, ovvero a provvedere con appositi impianti privati qualora non sia possibile intervenire diversamente.

Per i fabbricati rurali funzionali esistenti (siano essi sparsi o in agglomerati rurali), e per i fabbricati a destinazione extra agricola, (fatte salve in ogni caso le norme specifiche per quelli classificati come beni culturali-ambientali) sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione di tipo A e B.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso ed il recupero alla residenza rurale di volumi diversamente destinati purché chiusi su almeno tre lati.

L'aumento del 20% della superficie utile, con un minimo di mq 25, previsto per gli ampliamenti e destinabile a sistemazioni igieniche e tecniche, è consentito soltanto per gli edifici per i quali non sia possibile effettuare cambi di destinazione o recupero di

volumi o locali già esistenti e comunque destinati, purché completamente fuori terra e di luce netta non inferiore a metri 2.50.

Per i fabbricati esistenti nelle aree destinate all'attività agricola che alla data di adozione delle presenti norme risultino abbandonati, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione, demolizione e completamento come descritto nell'art. 16 al punto b, a condizione che siano destinati all'attività agricola (compresa la residenza rurale) ovvero al deposito, conservazione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti agricoli.

### **Casotti**

Nelle aree a destinazione agricola poste a quota inferiore a m. 700 s.l.m. per le proprietà che non dispongono di edifici adatti o adattabili per il ricovero degli attrezzi è concessa la possibilità di realizzare un basso fabbricato a piano campagna o parzialmente interrato alle seguenti condizioni:

- murature perimetrali in pietra a vista o ad intonaco rustico;
- tetto con struttura in legno, ad una o due falde con pendenza del 40%, con copertura in lose o tegole grigie;
- altezza massima m. 2.50 al colmo del tetto ;
- superficie coperta inferiore a mq 10.00;
- unica finestra con apertura massima di mq 0.50;
- eventuale parte o piano interrato compresa nel perimetro della parte emergente del terreno.

### **Alpeggi**

Gli edifici destinati ad alpeggio all'atto dell'adozione del presente P.R.G. debbono mantenere la destinazione d'uso per la quale sono stati realizzati.

Sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione e completamento di cui all'art. 16 punto b, ed ampliamenti per il miglioramento delle condizioni abitative e di lavorazione e produzione nella misura del 50% della superficie lorda esistente.

### **Art. 39 - Aree destinate alla viabilità**

Le tavole di Piano illustrano l'assetto della viabilità ed individuano le aree destinate alla circolazione, a slarghi e piazze.

Dette aree sono inedificabili e non potranno essere compromesse da nessun uso che ne impedisca l'utilizzazione per il fine per cui sono preordinate.

La destinazione delle strade segue le classificazioni di cui all'art. 3 D.M. 1° Aprile 1968 n° 1404.

Sulle tavole di Piano, sono precisate la larghezza delle sede stradali da ciglio a ciglio e delle fasce non edificabili di rispetto.

L'apertura di eventuali nuove strade al servizio delle aree agricole, potrà essere autorizzata previa deliberazione del Consiglio Comunale, sentita la C.I.E..

L'apertura di nuove strade o la sistemazione di strade esistenti, sia pubbliche che private, che abbiano lo scopo di dare accesso all'area di pertinenza di singoli edifici o gruppi di edifici, dovrà conseguire ad una progettazione esecutiva che tenga conto della funzione delle strade stesse, del traffico previsto, della destinazione d'uso e del volume degli edifici serviti.

La larghezza della carreggiata delle strade di nuova costruzione non potrà comunque essere inferiore ai seguenti minimi:

- mt. 3.00 per i passaggi a servizio di un unico edificio con un massimo di due unità abitative;
- mt. 5.00 per le strade veicolari ricadenti nelle aree insediative;
- mt. 4.00 per le strade al servizio delle aree agricole.

Nelle aree insediative di completamento o di nuovo impianto, la larghezza di eventuali strade di nuova formazione sarà disciplinata in sede di strumenti urbanistici esecutivi e/o precedentemente definite nell'ambito del P.P.A..

Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G. in accordo, ove del caso, con gli altri enti interessati (ANAS, Amministrazione Provinciale, ecc).

Tali tracciati potranno subire lievi variazioni conseguenti alla progettazione definitiva degli stessi pur restando immutata la loro ampiezza fra gli opposti allineamenti stradali, ovvero fra gli opposti margini che delimitano le fasce di rispetto.

I tracciati stradali esistenti che risultano sostituiti da tracciati di progetto, saranno soppressi man mano che verranno realizzati i nuovi tracciati che li sostituiscono.

#### **Art. 40 - Aree per impianti ed infrastrutture di uso pubblico**

Le esigenze connesse a tali impianti sono disciplinate dal P.R.G. solo per quanto attiene le aree di pertinenza.

Sono invece demandate al P.P.A. le opere ed i potenziamenti che si renderanno necessari per la loro gestione.

**Art. 41 - Servizi ed attrezzature sociali pubbliche**

L'edificazione delle aree per le attrezzature ed i servizi sociali a livello locale e generale, avverrà nel rispetto delle norme di legge e di regolamento specifiche per ogni tipo di attrezzature, fatte salve le disposizioni del D.M. 2/4/68 n° 1444, artt. 8 e 9 per quanto riguarda le altezze e le confrontanze ed i disposti dell'art. 22 delle presenti Norme per quanto specificamente riguarda le fasce di rispetto.

Gli interventi ammessi in dette aree sono:

- quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, ampliamento, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione tipo A e B, ristrutturazione urbanistica, completamento, per i fabbricati esistenti;

- quelli di nuovi impianti e demolizioni per le attrezzature ed i servizi sociali di progetto con la precisazione che la demolizione è ammessa solo quando si rende necessario ottenere aree di risulta per una nuova edificazione.

### **PARTE III**

## **DISPOSIZIONI PARTICOLARI E DEFINIZIONI**

#### **Art. 42 - Utilizzazione degli indici e catasto urbanistico**

Lo sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità e di utilizzazione corrispondente ad una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di concessioni edilizie sulla stessa superficie, tesa ad utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso dei demolizione e ricostruzione indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

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

Non è ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie utile fra area e diversa destinazione di zona e di uso ad eccezione degli accorpamenti nelle aree agricole.

Presso l'ufficio tecnico comunale è conservato il "Catasto Urbanistico" od archivio delle mappe catastali vigenti distinte per aree di P.R.G. che viene aggiornato a cura del detto ufficio per le opere realizzate.

Ogni progetto tendente ad ottenere il rilascio di concessione edilizia deve essere corredato da una tavola che riproduca le aree asservite ed interessate dalla richiesta, mettendone in rilievo a tratto marcato i confini.

#### **Art. 43 - Tutela e sviluppo del verde**

Nei progetti per concessione edilizia, deve essere incluso il progetto di massima della sistemazione esterna di tutta l'area, ed il progetto della recinzione.

In relazione alla difesa ed allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione dei boschi, l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione.

#### **Art. 44 - Decoro dell'ambiente urbano e delle aree di rispetto ambientale**

Gli edifici esistenti e le relative aree di pertinenza vanno mantenuti nelle condizioni di decoro richieste dall'ambiente urbano, a cura e spese della proprietà.

Tale decoro è oggetto di controllo e quindi di autorizzazione per tutte le opere che siano a tale fine realizzate nel rispetto ambientale.

L'Amministrazione ha facoltà di imporre alle proprietà interessate l'esecuzione di opere (rifacimenti di intonaci e tinteggiature, di rivestimenti, di coperture e manutenzione gronda, di aggetti, di porticati, di infissi, di recinzioni, di pavimentazioni, di gradini ed aree verdi, ecc.), necessarie al mantenimento del decoro dell'ambiente.

Non è consentita la realizzazione di bassi fabbricati in lamiera, né l'installazione fissa di roulotte, al di fuori degli spazi appositamente destinati.

#### **Art. 45 - Definizioni urbanistiche**

A) Per "superficie territoriale (*s. t.*)" come definita dall'art. 22 del R. E., si intende l'estensione dell'area costituita dalla somma delle superfici fondiarie, delle superfici destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico ed a parcheggi ed alle superfici destinate alle sedi viarie anche pedonali esistenti o di P.R.G..

B) Per "superficie fondiaria (*s. f.*)" come definita dall'art. 21 del R. E. si intende l'area o il complesso delle aree occupate dagli edifici e dagli spazi di pertinenza e cioè:

- le strade carrabili o pedonali, non vincolate dalle prescrizioni di P.R.G. o di piano esecutivo, non gravata da servitù di pubblico transito, ma destinate al servizio esclusivo dell'edificio realizzando;

- gli spazi destinati alla formazione di parcheggi ai sensi dell'art. 18 della L.N. n° 765/67;

- gli spazi destinati alla formazione di verde privato o consortile ;

- gli spazi destinati alla formazione di distacchi regolamentari degli edifici tra di loro ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali.

C) Per "densità insediativa territoriale (*d. i. t.* )" si intende il numero delle persone teoricamente insediabili in una zona, in rapporto alla sua superficie e comprensiva cioè di tutti gli spazi coperti e scoperti pubblici o privati esistenti e/o previsti di P.R.G. ovvero dai S.U.E..

C1) Per "densità territoriale media di zona" si intende il rapporto fra i metri cubi realizzabili e la superficie interessata dall'area.

D) Per "indice di fabbricazione fondiaria" o "densità fondiaria edilizia" (*d. f.* ) si intende il rapporto di volumetria massima costruibile sul lotto edificabile cioè sul lotto

di proprietà catastalmente definito al netto di eventuali spazi pubblici esistenti e/o previsti dal P.R.G. o dai S.U.E..

D1) Per "indice di utilizzazione fondiaria" (*u. f.*) si intende il rapporto tra la superficie lorda, (s.u.l.), sia edificata che edificabile e la superficie fondiaria (s. f.).

E) Per "indice di fabbricazione territoriale" o "densità territoriale edilizia" si intende il rapporto di volumetria massima costruibile sul comparto edificabile o sulla zona omogenea definita dal Piano Regolatore, cioè sui lotti di proprietà catastalmente definiti compresi di eventuali strade di piano e spazi pubblici esistenti e/o previsti dal P.R.G. o dai S.U.E..

E1) Per indice di "utilizzazione territoriale" (*u. t.*) si intende il rapporto tra la superficie utile lorda edificata o edificabile e la superficie territoriale.

F) Per "unità minima di intervento" si intende il fabbricato o porzione di esso e/o la superficie edificata o edificabile minime su cui è ammesso l'intervento oggetto della richiesta.

G) Per indice di "utilizzazione fondiaria" (*u. f.*) si intende il rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ed è espresso in mq di superficie utile lorda per mq di superficie fondiaria

#### **Art. 46 - Limitazioni all'edificazione**

##### **A) Volumi**

I volumi sono definiti dall'art. 20 del R.E.

Il volume da conteggiare per il computo delle volumetrie e per determinare l'importo degli oneri di urbanizzazione è tutto quello emergente dal suolo a sistemazione avvenuta, senza tenere conto degli eventuali sbancamenti e riporti.

Per piano di campagna si intende quello preesistente, prima di qualsiasi tipo di intervento.

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscono pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze.

Il piano di campagna naturale può essere modificato (per rendere più agevole la costruzione o l'utilizzo degli edifici), solo attraverso la predisposizione di piano esecutivo convenzionato. In sede di concessione singola il piano di campagna antecedente ai lavori non potrà essere modificato in misura superiore a metri uno (misura massima) purché la media su tutta l'area non sia superiore a cm 50.

### Vanno compresi nel computo della volumetria:

- i locali sottotetti agibili (collegati ai piani inferiori con scale fisse di pendenza inferiore al 100% od a chiocciola, di altezza media superiore a m, 2,40, dotati di aperture od abbaini) o comunque utilizzabili: il volume si ricava moltiplicando la superficie compresa entro il profilo delle pareti d'ambito dell'edificio per l'altezza media del locale valutata all'estradosso del tetto o del solaio di copertura;
- i locali interrati quando costituiscono una entità autonoma, fisica e funzionale, nel senso che si prestino ad utilizzazione diversa da quella propria di un volume tecnico (altezza media superiore a m. 2,40, superfici finestrate o presenza di impianti e servizi igienici) ad eccezione di quelli al servizio di edifici pubblici e di pubblico interesse;
- Bow-windows o corpi a sbalzo.

### Non sono computabili ai fini della determinazione del volume:

- gli edifici pubblici;
- gli spazi destinati a porticato od a vani aperti;
- le logge rientranti;
- gli spazi costituenti volumi tecnici, e quelli superiori al solaio di copertura dell'ultimo piano utilizzato, non agibili o comunque utilizzabili.

Per volumi tecnici si intendono quelli strettamente necessari a contenere gli impianti tecnici al servizio dell'edificio (impianto idrico, termico, ventilazione, cabine ascensore,) non usufruibili in nessun altro modo se non per le funzioni tecniche cui sono adibiti e gli spazi interrati adibiti ad autorimessa al servizio della costruzione, cantine, depositi, ripostigli, magazzini, sempreché questi non si prestino ad altra destinazione.

La sistemazione del terreno, quando comporti modifiche al piano di campagna, nei limiti del precedente comma, deve essere prevista in progetto.

I bassi fabbricati, ove ammessi, e comunque coperti a falde, sono equiparati a volumi tecnici, non computabili quando:

- emergano dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta in misura pari o inferiore a metri 1.00;
- non si presti ad altra utilizzazione diversa da quella propria di servizio tecnico a favore dell'edificio principale;
- l'edificio principale non sia dotato di quel servizio tecnico cui è adibito il basso fabbricato.

Il volume si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie utile lorda convenzionale definita dall'art. 18 del R. E. ove:

- per altezza media si intende la misura lineare calcolata dividendo la somma della superficie perimetrale esterna dell'edificio, computata fino all'estradosso dell'ultimo solaio piano di copertura di vani abitabili, per il perimetro esterno dell'edificio;
  - per superficie lorda convenzionale (s.u.l.) si intende la superficie individuata dal perimetro esterno dell'edificio come definito dall'art. 18 del R. E.
- Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui, o comunque abitabili il computo del volume va eseguito per singoli piani.

## B) Piani

I piani sono definiti dall'art. 15 del R. E.

Costituiscono piani quelli emergenti in tutto od in parte dal terreno a sistemazione avvenuta.

Un piano si considera interrato se interamente al disotto del piano marciapiede che circonda il fabbricato. Tale piano può presentare un accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di larghezza non superiore a metri 4.00.

Un piano si considera seminterrato se ha una facciata completamente interrata, una completamente fuori terra e due interrate per almeno un mezzo o se non emerge dal terreno per più di m. 1.20.

Costituisce piano il sottotetto abitabile, anche ai sensi della legge regionale n° 21 del 6 Agosto 1998 (se esistente alla data di approvazione della legge), o che non abbia le caratteristiche per cui è escluso dal computo del volume.

Il numero dei piani si calcola con riferimento al prospetto a valle.

Nei fabbricati a gradoni il numero massimo dei piani si calcola sul tratto di fronte che presenta la maggiore altezza.

### C) Altezze

L'altezza si misura lungo la verticale congiungente il piano del terreno a sistemazione avvenuta ed il limite superiore del prospetto, con le modalità indicate dall' art. 13 del R. E.

Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.

Le altezze massime sono definite per ogni singola zona.

### D) Superficie coperta

Ai sensi dell' art. 15 presenti Norme , la superficie coperta è rappresentata dalla sommatoria di tutte le costruzioni presenti sul lotto, comprese tettoie e bassi fabbricati emergenti dal terreno e si misura come proiezione verticale sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi tetti, cornicioni, balconi, pensiline di ogni tipo, terrazze e simili quando aggettano per oltre metri 1.20 dal piano verticale del prospetto.

### E) Distanze

Le distanze fra edifici, definite dall' art. 16 del R. E. vanno sempre rispettate, anche nel caso in cui esse, anche solo in minima parte, si fronteggino e con la sola eccezione degli interventi di ampliamento; in particolare le tettoie per uso agricolo aperte almeno su due lati, e con un'altezza massima di metri 3.00 e superficie coperta non superiore a mq 25, costituenti sia miglioramento funzionale dei fabbricati quanto pertinenza di edifici già esistenti, possono essere costruite sul confine, nei limiti previsti dal Codice Civile, fatta salva la distanza prescritta dal presente piano, relativamente alla distanza dalle strade pubbliche.

Le distanze si misurano a partire dagli aggetti rimanendo escluse unicamente quelle sporgenze o sporti costituenti semplici motivi architettonici ed ornamenti, cornicioni o balconi di sporgenza non superiore a metri 1.50.

Le distanze dalle strade e spazi pubblici vanno rispettate anche con riferimento ai locali interrati.

E' ammessa comunque l'aderenza fra fabbricati sempreché i muri interessati siano perfettamente in linea, non presentino soluzione di continuità, e venga stipulato un atto di vincolo fra le parti nei modi e termini di legge.