

Art.1

CAMPO DI APPLICAZIONE E FINALITA'

La variante al Piano Regolatore Generale definisce rassetto territoriale del Comune di Airole, disciplinando i relativi insediamenti (zonizzazioni) e fissando le destinazioni degli immobili facenti parte del territorio comunale con determinazioni dell'uso e della trasformazione; il tutto mediante le prescrizioni rappresentate nelle tavole grafiche e nelle presenti norme.

Tale Variante è sostitutiva del vigente P.R.G. e nei successivi articoli verrà chiamata semplicemente P.R.G.

Ogni intervento comportante trasformazione edilizia o urbanistica ricadente nell'ambito del territorio comunale deve rispettare, oltre alle leggi generali e specifiche, nazionali e regionali le prescrizioni e i vincoli ricavabili dalle tavole grafiche e dalle N.d.A del P.R.G.

Art.2

ATTI COSTITUENTI IL P.R.G.

2.1 in caso di contrasto tra tavole diverse prevalgono le indicazioni delle tavole di maggior dettaglio della zonizzazione.

2.2 Le presenti Norme generali di Attuazione sono integrate per quanto compatibili e per quanto di competenza del Regolamento Edilizio Comunale, in caso di contrasto prevalgono comunque le indicazioni di P.R.G.

Art.3

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE

3.1 Il territorio comunale è ripartito in zone.

Per ogni singola zona contrassegnata da una sigla ed un numero progressivo, vengono fissate nelle presenti norme e nella richiamata Norma di zona tutte le disposizioni che ne individuano le modalità di attuazione e di intervento. Tale complesso di norme e prescrizioni costituisce L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE A REGIME DI ZONA.

Per i contenuti, gli elaborati e le procedure di approvazione degli S.U.A. ci si riferisce integralmente al disposto della richiamata L.R. 24/1987 e successive modifiche ed integrazioni.

Art.4

VALIDITÀ DI S.U.A. GIÀ APPROVATI

Gli strumenti urbanistici attuativi approvati alla data di adozione del P.R.G. rimangono a tutti gli effetti in vigore per il tempo e la durata prevista dalla loro validità ed efficacia. In caso di previsioni del P.R.G. difformi rispetto ai contenuti di detti S.U.A., tali previsioni sono da intendersi operanti a partire dalla scadenza della validità dei medesimi.

Art. 5
VALIDITÀ DI CONCESSIONI ED AUTORIZZAZIONI
EDILIZIE RILASCIATE E/O NOTIFICATE

Le concessioni e le autorizzazioni rilasciate e notificate in data antecedente l'adozione del P.R.G. rimangono in vigore fino alle scadenze previste dalla legislazione urbanistica vigente : decorso il periodo di validità senza che si sia dato inizio ai lavori, qualora non conformi al P.R.G. tali concessioni ed autorizzazioni non possono essere rinnovate.

Art7
DIVISIONE IN ZONE A CARATTERE URBANISTICO

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale nelle seguenti zone omogenee :

1- zone per insediamenti residenziali :

- zone A residenziali con caratteristiche storico-ambientali di pregio
- zone BS : residenziali sature
- zone B : residenziali di completamento
- zone BR : residenziali di ristrutturazione urbanistica
- zone C e CE : di espansione

2- zone produttive :

- zone D : zone per localizzazione nuovi insediamenti produttivi.

3- zone per insediamenti turistici e ricettivi :

- zone Tc: zone per insediamenti ricettivi all'aria aperta.

4- zone agricole e boschive :

- zone E1 : zone agricole produttive destinate prevalentemente a uliveto con presenza sporadica di vigneto, frutteto e colture orticole
- zone E2 : zone boschive comprendenti le aree boscate e le radure intercluse o adiacenti
- zone Ea : zone agricole di rispetto ambientale e paesistico.

5- zone per attività di interesse generale :

- zone Fp : zone fluviali speciali a parco attrezzato
- zone En : zone speciali : emergenze naturali
- zone It : zone destinate a impianti tecnologici

6- zone per servizi :

- zone Fi : zone per attrezzature per la pubblica istruzione
- zone Fc : zone per attrezzature di interesse comune civile e

religiose

- zone Fv : zone per attrezzature per il gioco, lo sport, ed il tempo libero

- zone Pp : zone destinate a parcheggio pubblico

Art. 8

DEFINIZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICO – EDILIZI

I parametri urbanistico - edilizi richiamati nelle presenti norme si intendono così definiti :

D.U. - DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso ammissibili nelle costruzioni, sono stabilite zona per zona dallo strumento urbanistico generale.

Nel progetto allegato ad ogni CONCESSIONE EDILIZIA deve essere indicata per ogni unità immobiliare la specifica destinazione d'uso. Nel caso in cui fossero richieste più destinazioni d'uso, nell'ambito di quelle ammissibili per la zona, negli elaborati cartografici, debbono essere riportate distintamente.

S.A. - SUPERFICIE ASSERVITA

La superficie asservite alle nuove costruzioni è quella necessaria a soddisfare i parametri di fabbricabilità stabiliti dallo Strumento urbanistico Generale.

Le aree asservite ad un edificio possono restare di proprietà diversa da quella dell'edificio stesso, con l'obbligo della loro assoluta inedificabilità.

Per le costruzioni esistenti, non ricadenti in zone nelle quali gli interventi sono sottoposti all'obbligo di S.U.A. , la superficie asservita è quella stabilita dalla normativa vigente al momento dell'edificazione; nel caso di costruzioni autorizzate prima del 31/8/1967, ove non esista agli atti regolare asservimento, si intende asservita una fascia minima di m. 5,00 attorno al perimetro dell'edificio e comunque non oltre il confine di proprietà, da determinarsi con riferimento alla situazione catastale esistente all'atto dell'adozione dello Strumento urbanistico Generale.

Nei casi si intervenga su di un volume preesistente mediante parziale ricostruzione dello stesso o aggiunta di un nuovo corpo di fabbrica, per determinare la superficie da asservire al nuovo intervento, dovrà essere computate anche il volume già esistente, fatta salva l'ipotesi in cui le Nonne di Attuazione dello Strumento Urbanistico Generale consentano incrementi volumetrici indipendentemente dal rispetto dell'indice di zona. E' fatta salva la facoltà di determinare la superficie asservita agli edifici esistenti applicando eventuali maggiori indici di fabbricabilità previsti dallo Strumento Urbanistico Generale vigente al momento in cui si effettuano gli interventi edilizi. Negli strumenti Urbanistici Attuativi obbligatori la superficie territoriale deve essere asservita sia alle nuove volumetrie sia a quelle esistenti confermate con l'ossequio dei parametri vigenti.

Tutte le superfici asservite, con le eventuali modificazioni, devono risultare in apposito repertorio, composto di planimetria e registro, tenuti in Comune.

S.T. – SUPERFICIE TERRITORIALE

Comprende il territorio di riferimento (per gli S.U.A. così come individuati nello S.U.G.) , al netto della rete principale della viabilità pubblica.

S.F. - SUPERFICIE FONDIARIA

Comprende il territorio di riferimento con esclusione delle aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria secondaria, in misura non inferiore a quella stabilita dallo Strumento Urbanistico Generale e nei termini dello stesso previsti, con esclusione della rete principale della viabilità.

Nella superficie fondiaria sono comprese le aree destinate alla viabilità, al verde ed ai parcheggi di esclusivo uso privato.

La superficie fondiaria cui riferirsi per nuovi interventi insediativi si ottiene secondo le indicazioni di cui ai commi precedenti e al netto delle S.A. degli edifici esistenti eventualmente ricompresi nella zona omogenea di appartenenza.

S.C. - SUPERFICIE COPERTA

E' la superficie risultante dalla intersezione col piano orizzontale del prisma verticale di involucro tangente alle murature perimetrali che delimitano gli spazi chiusi dell'edificio

S.S.U.A. - SUPERFICIE MINIMA SOGGETTA A S.U.A UNITARIO

Rappresenta l'ambito o l'entità superficiale minima da assoggettare obbligatoriamente Strumento Urbanistico Attuativo Unico.

S.C.V. - SUPERFICIE DI CONCENTRAZIONE VOLUMETRICA

Rappresenta l'ambito o l'entità superficiale in cui localizzare le volumetrie di nuova realizzazione.

R.C. - RAPPORTO DI COPERTURA

E' il rapporto massimo tra la superficie coperta da una costruzione (SC) e la superficie contigua asservita alla stessa (SA).

I.t. - INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE

E' il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni (non destinate a servizi pubblici) esistenti e di nuova realizzazione (V) e la relativa superficie territoriale (ST).

I.f. - INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO

E' il rapporto tra il volume complessivo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione (V) e la relativa superficie fondiaria (SF).

H - ALTEZZA DI UN FABBRICATO

L'altezza di un fabbricato è la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra l'estradosso del solaio orizzontale di calpestio del più elevato locale abitabile ed il punto più elevato della copertura.

Nel caso di copertura piana l'altezza viene misurata tra la quota di riferimento e l'estradosso del solaio di copertura.

Nel caso di fabbricato a gradoni addossato al terreno, è ammessa la misurazione per corpi di fabbrica.

Nel caso di edifici ad un piano l'altezza del fabbricato e la distanza tra la quota di riferimento ed il piano virtuale orizzontale mediano fra la linea di gronda ed il punto più elevato della copertura.

CORPO DI FABBRICA

Ai fini della misurazione dell'altezza massima di un fabbricato il corpo di fabbrica di una costruzione è una porzione della stessa, compresa tra la quota di riferimento del fabbricato e la rispettiva copertura; il corpo di fabbrica così individuato dovrà presentare, rispetto alla restante parte, una propria autonomia distributiva e funzionale.

PIANO DI SPICCATO DI UN FABBRICATO

Il piano di spiccatto di un fabbricato è il piano orizzontale di separazione tra le fondazioni, considerando in tal senso anche i locali totalmente interrati, con la sola eccezione dell'apertura di accesso, e la restante parte della costruzione.

QUOTA DI RIFERIMENTO DI UN CORPO DI FABBRICA

La quota di riferimento di un corpo di fabbrica è il punto più basso nella giacitura del terreno sul perimetro della costruzione come risultava prima dell'intervento, ovvero il piano di spiccato della costruzione stessa qualora sia posto a quota inferiore a detta giacitura.

PERTINENZE DI UNA COSTRUZIONE

Le pertinenze di una costruzione sono i manufatti posta sul terreno ad essa asservito, non abitabili e destinati al servizio esclusivo della medesima.

Tali pertinenze, sia di tipo condominiale che singolo, comprendono i locali adibiti ad autorimessa, a cantina, a ripostiglio, gli impianti tecnologici e le opere di sistemazione, arredo e recinzione delle aree asservite alla costruzione in questione.

S.L.A. - SUPERFICIE LORDA ABITABILE E/O AGIBILE

Rappresenta la totalità delle superfici utilizzabili (abitabilità e/o agibilità) dell'edificio, al lordo dei muri perimetrali e delle tramezzature. Sono da escludere dal computo della superficie lorda :

- i terrazzi scoperti, i porticati, i balconi, e le logge;
- le pertinenze della costruzione (vedi) purché siano poste al di sotto della quota di riferimento;
- le autorimesse anche al di sopra della quota di riferimento purché al servizio delle abitazioni e nella misura massima di 45 metri cubi per ogni unità abitativa.

S.L.A.t. - SUPERFICIE LORDA ABITABILE E/O AGIBILE TERRITORIALE

E' il rapporto tra la superficie lorda abitabile e/o agibile (SLA) e la relativa superficie territoriale St.

S.L.A.f - SUPERFICIE LORDA ABITABILE E/O AGIBILE FONDIARIA

E' il rapporto tra la superficie lorda abitabile e/o agibile (SLA) e la relativa superficie fondiaria Sf.

H.P. - ALTEZZA LORDA DI PIANO

L'altezza lorda di piano di una costruzione è la distanza tra gli estradossi del solaio di calpestio e del solaio soprastante.

Nel caso in cui il solaio soprastante o una sua porzione non sia orizzontale, per altezza ad esso relativa è da intendersi la distanza fra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il piano di calpestio stesso ed il punto più alto dell'estradosso del solaio soprastante.

V. - VOLUME DI UNA COSTRUZIONE

Il volume di una costruzione è la somma dei prodotti della superficie lorda di ogni piano per la rispettiva altezza lorda.

V.E. - VOLUME ESISTENTE

E' costituito dal volume esistente alla data di adozione dello S.U.G., definito o dalla documentazione catastale ovvero da rilievo effettuato da tecnico abilitato e da documentazione fotografica.

V.RE. - VOLUME RESIDENZIALE

E' la parte del volume complessivo (VT) destinato dalla concessione edilizia ad uso residenziale.

V.AC. -VOLUME ACCESSORIO NON RESIDENZIALE

E' la parte del volume complessivo (VT) destinato dalla concessione edilizia ad uso diverso da quello residenziale.

V.T. - VOLUME TOTALE

E' la somma della volumetria di una nuova realizzazione e di quella esistente non oggetto di demolizione nella concessione di edificare.

I.V. - INCREMENTO VOLUMETRICO

Quantifica in termini volumetrici gli ampliamenti delle costruzioni esistenti. Si esprime come rapporto tra il volume complessivo di nuova realizzazione e quello esistente prima dell'intervento.

H.F. - ALTEZZA DELLE FRONTI DI UNA COSTRUZIONE

E' la distanza tra la quota di riferimento e la quota del punto più alto della costruzione.

N.P. - NUMERO DEI PIANI

E' il numero dei piani totalmente fuori terra.

DISTANZA DI UN EDIFICIO

La distanza di un edificio da un qualunque elemento esterno è quella minore misurata dal perimetro della proiezione sul piano orizzontale dell'edificio stesso, ivi compresi tutti gli elementi aggettanti, con esclusione delle gronde e dei poggiosi semprechè questi risultino aperti su almeno due lati e lo sbalzo, senza ausilio di strutture verticali all'estremità non superi la misura di m. 1,20.

CIGLIO DELLA STRADA

E' la linea limite della sede o piattaforma stradale, comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi comprese le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi, quando siano transitabili, nonché le strutture di delimitazioni transitabili (parapetti, arginelli e simili).

D.sl - DISTANZA DALLE STRADE CARRABILI PUBBLICHE

E' la distanza, al momento della concessione edilizia, di una costruzione dal ciglio delle strade carrabili pubbliche.

D.s2 -DISTANZA DALLE STRADE CARRABILI PRIVATE

E' la distanza, al momento della concessione edilizia, di una costruzione dal ciglio delle strade carrabili private.

D.C. - DISTANZA DAI CONFINI

E' la distanza minima ammissibile della costruzione dai confini di proprietà, al momento della concessione edilizia.

D.f1 DISTANZA MINIMA TRA PARETI NON FINESTRATE

E' la distanza minima ammissibile, al momento della concessione edilizia, tra le pareti di una stessa costruzione o di costruzioni diverse, non interessate da alcuna apertura.

D.f2 DISTANZA MINIMA TRA PARETI FINESTRATE

E' la distanza minima ammissibile, al momento della concessione edilizia, tra le pareti di una stessa costruzione o di costruzioni diverse, in cui almeno una sia interessata da aperture.

D.A. -DISTANZA MINIMA DAI CORSI D'ACQUA

E' la distanza minima ammissibile secondo le disposizioni di cui al R.D. 25/7/1904 n.523 edaUaL.R. 9/1993.

OR. - ORIENTAMENTO DI UN EDIFICIO

E' l'angolo formato tra la direzione ortogonale alla fronte di maggior superficie dell'edificio e la direzione sud del meridiano passante per la località di insediamento.

L.I.T. - LOCALI AVENTI CARATTERE IGIENICO - TECNOLOGICO

Comprendono i servizi igienici, i vani scala ed i locali destinati ad impianti quali ascensori, centrali termiche, ecc.

Art.9

NORME PARTICOLARI SUGLI INDICI URBANISTICI

Nella lettura delle indicazioni contenute nelle schede di zona e di area non si può mai prescindere dalle prescrizioni e precisazioni contenute nelle presenti nonne alle quali va sempre attribuito valore specificativo rispetto alle schede stesse. La DC indicata nelle schede di zona non si applica quando tra i confinanti venga stipulata una convenzione, da trasciversi, che assicuri comunque il rispetto della distanza minima tra le costruzioni o impegni alla costruzione in confine in appoggio o in aderenza. Tali costruzioni debbono ritenersi consentite quando una delle costruzioni esista già in confine o a distanza inferiore a mt. 1,50 da esso alla data di adozione del presente P.R.G.e non abbia acquisito diritti di veduta.

Gli enti proprietari di strade pubbliche possono edificare o ampliare costruzioni ed impianti di servizio posti all'interno dei perimetri dei centri abitati e degli insediamenti previsti dal presente S.U.G. con il rispetto della sola DS = 3m. , salve maggiori distanze previste inderogabilmente dalla normativa statale nel caso di preesistenza di costruzioni sul lato opposto della strada.

Art. 10

MODIFICA DEGLI ASSERVIMENTI

E' in facoltà del Comune, sentita la commissione edilizia, dare l'assenso comunale allo svincolo di un'area asservita, a condizione che venga asservita altra area di egual superficie, nel rispetto della specifica normativa di zona, e contigua all'area ove si concretizza l'intervento edificatorio (se non per le ipotesi specificamente previste e disciplinate dallo S.U.G.), quando a suo giudizio, tale operazione consenta una utilizzazione edilizia dei fondi migliore sotto il profilo dell'inserimento dei volumi nell'ambiente.

Art.11

TRASFERIMENTI DI VOLUMETRIA

Nell'ambito di ciascuna zona in cui è stato suddiviso il territorio comunale non sono assentiti trasferimenti di volumetria, salvo quanto infra, se non da aree contigue e sempre che tali aree non facciano parte di lotti soggetti a distinti S.U.A. L'esistenza tra due aree di una strada statale, provinciale o comunale o di un corso d'acqua interrompe la contiguità; la contiguità non è invece interrotta da strade vicinali, anche se soggette ad uso pubblico.

Nell'ambito della stessa zona sono consentiti trasferimenti di volumetria da aree non contigue solo quando tali aree ricadono in un unico strumento urbanistico attuativo; sono fatte salve le disposizioni relative ai trasferimenti di volumetria in zona agricola e boscata.

Detti trasferimenti debbono essere effettuati con atto da trasciversi anteriormente al rilascio della Concessione Edilizia.

Il Comune, nel curare l'aggiornamento della cartografia delle aree asservite alle costruzioni, indicherà con appositi richiami alle costruzioni gli asservimenti che hanno consentito trasferimenti di volumetria e tutte le successive modifiche.

Art.12

DESTINAZIONI D'USO

Su tutto il territorio comunale gli interventi ammissibili si riferiscono alla seguente articolazione delle destinazioni d'uso, che vengono esplicitamente richiamate nelle schede di zona e di area :

RESIDENZIALI

- 1- residenziale o abitativa stabile;
- 2- abitativa sragionale o "case e appartamenti per vacanze" (ex L.R.13/1992);
- 3- convitti, collegi, residenza associata, pensionati, colonie, "case per ferie"(ex L.R 13/1992);

ATTIVITA' PRODUTTIVE : INDUSTRIA ARTIGIANATO COMMERCIO

- 4- industrie (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi, spazi espositivi);
- 5- depositi industriali;
- 6- artigianale con più di 10 addetti e meno di 24 (compresi laboratori di sperimentazione, uffici tecnici ed amministrativi, spazi espositivi);
- 7- depositi artigianali ;
- 8- depositi di prodotti esplosivi e/o infiammabili, depositi di prodotto petroliferi;

ATTIVITÀ PRODUTTIVE: ARTIGIANATO COMPATIBILE CON LA

RESIDENZA

- 9- botteghe artigiane o laboratori artigianali aventi non più di 10 addetti con attività di manipolazione, trasformazione, produzione e riparazione di sostanze non inquinanti;
- 10- attività di servizio (idraulici, elettricisti, elettrauto, gommisti, parrucchieri ed affini) con S.L.A. minore o uguale a 400 mq. ;

ATTIVITÀ PRODUTTIVE : COMMERCIO

- 11- commerciale all'ingrosso, mercati e supermercati;
- 12- depositi commerciali;
- 13- commerciale al minuto od altri esercizi pubblici con S.L.A. maggiore di 400 mq.;
- 14- commerciale al minuto od altri esercizi pubblici con S.L.A. minore o uguale a 400mq.;
- 15- centri artigianali di servizio ;
- 15- impianti di distribuzione di carburanti;

ATTIVITÀ DIREZIONALI

- 17- uffici, studi professionali, attività direzionali;

ATTIVITA' RICETTIVE ALBERGHIERE

- 18- alberghiero;
- 19- residenze turistico – alberghiere nei limiti di cui all'art.5 lett.b) della l.r.n. 25/95;

ATTIVITÀ RICETTIVE ALL'ARIA APERTA

- 20- villaggio turistico;
- 21- campeggio;
- 22- parco per vacanze;

ATTIVITÀ RICETTIVE EXTRA - ALBERGHIERE

- 23- ostelli per la gioventù (ex L.R. 13/1992);
- 24- rifugi alpini ed escursionistici (ex L.R. 13/1992);

ATTIVITÀ AGRICOLE

- 25- residenziale o abitativa stabile connessa con la conduzione agraria dei fondi asserviti;
- 26- strutture per il ricovero delle attrezzature e per l'immagazzinamento e la prima trasformazione dei prodotti agricoli, relativi ai fondi asserviti;
- 27- stalle, locali per l'allevamento o il ricovero di animali;
- 28- commercio al minuto di prodotti agricoli locali con SLU non superiore a 400 mq;
- 29- agriturismo;
- 30- serre;

ATTIVITÀ ESTRATTIVE

- 31- cave ed attività estrattiva;

URBANIZZAZIONE PRIMARIA ED INFRASTRUTTURE DI TRASPORTO E TECNOLOGICHE

- 32- ferrovia e stazione ferroviaria;
- 33- stazione intermodale;
- 34- viabilità pubblica;
- 35- parcheggi pubblici (lett. d art.3 D.M. 2/4/1968);
- 36- parcheggi privati di uso pubblico, autosilos privati;
- 37- reti infrastrutturali ed impianti tecnologici (fognature, depuratore, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e gas, rete telefonica, pubblica illuminazione);
- 38- macelli;
- 39- edifici anonari;

URBANIZZAZIONE SECONDARIA E SERVIZIO DI USO PUBBLICO

ISTRUZIONE E CULTURA

- 40- istruzione pubblica (letta art.3 D.M. 2/4/1968);
- 41- centro culturale polivalente;
- 42- teatri, cinema e sale di spettacolo;
- 43- biblioteche;

DIFESA DELLA SALUTE

- 44- attrezzature pubbliche di tipo assistenziale,
- 45- servizi privati di tipo assistenziale e sanitario, cliniche private, case di riposo in regime convenzionato con soggetti pubblici che ne assicurino il controllo e la fruizione pubblica;
- 46- farmacia;
- 47- cimiteri e servizi annessi;

RICREAZIONE E SPORT

- 48- spazi pubblici attrezzati a parco e per il gioco e lo sport (lett. c art.3 D.M. 2/4/1968)
- 49- parchi pubblici urbani e territoriali (art.4 punto 5 D.M. 2/4/1968);
- 50- attrezzature di servizio connesse al tempo libero in genere;
- 51- attività di interesse comune (lett. b art.3 D.M. 2/4/1968);
- 52- servizi privati per le attività sportive - ricreative, ricreative, sociali e culturali, clubs in regime convenzionato con soggetti pubblici che ne assicurino il controllo e la fruizione pubblica;

POLITICA ED AMMINISTRAZIONE

- 53- sede comunale e servizi;
- 54- delegazioni comunali;
- 55- centri sociali ed il quartiere;
- 56- uffici giudiziari e/o di pubblica sicurezza;
- 57- caserma dei carabinieri;

- 58- uffici finanziari;
- 59- aree ed attrezzature militari;
- RELIGIONE
- 60- chiese ed edifici per il culto.

Art.13

POTERI DI DEROGA

Per le sole costruzioni di impianti pubblici ed, in casi eccezionali, per quelle di interesse pubblico il Comune può concedere deroghe alle presenti norme – ai sensi dell'art.85 della l.r.n. 36/1997 relative ai seguenti indici :

- altezza massima degli edifici
- distanza minima tra i fabbricati
- distanza minima delle costruzioni dai cigli stradali.

Art. 14

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI PRINCIPALI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL PRESENTE S.U.G.

14.1 MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono quelli che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture delle costruzioni e quelle necessario ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti. Tali interventi non possono comunque comportare modificazioni degli elementi architettonici o decorativi delle costruzioni. nell'ambito della manutenzione ordinaria sono ricompresi gli interventi riferibili :

14.1.1 ALL'INTERNO DELLE UNITA' ABITATIVE A:

- riparazioni o rifacimenti di pavimentazione;
- allestimento di arredi fissi;
- riparazioni di intonaci o di tinteggiature;
- riparazione e sostituzione di infissi e serramenti interni;
- rinnovo di servizi igienico - sanitari;
- riparazione e sostituzione di impianti tecnologici, (idraulico, elettrico, fognario, di riscaldamento, di ventilazione), purché ciò non comporti la creazione di nuovi volumi e superfici e non si tratti di opere di rilevanza tale da modificare elementi e parti significative dell'organismo edilizio.

14.1.2 ALL'ESTERNO DELLE UNITA' STESSE A :

- riparazione o parziale sostituzione con materiali aventi la stessa natura di quelli preesistenti;
- dei manti o delle pavimentazioni delle coperture piane;
- delle pavimentazioni dei cortili;
- delle pavimentazioni di scale, logge e simili,
- il rifacimento, con materiali come sopra del manto di copertura e delle piccole orditure del tetto,
- le riparazioni degli infissi;
- le riparazioni e sostituzione di gronde, pluviali e simili;
- le riparazioni di recinzioni, parapetti, ringhiere e simili;
- installazione di impianti solari e di pompe di calore destinati alla produzione di acqua e di area calda, con estensione dell'impianto idro-sanitario già in opera, ai sensi dell'art.5 della legge n. 308/1982.

Gli interventi che, pur, nell'ambito della manutenzione ordinaria, riguardino elementi facenti parte dell'involucro esterno dell'edificio e delle sue immediate pertinenze, devono attenersi alle prescrizioni dettate dalle Norme di Livello Puntuale di Piano Paesistico per ciascuna zona.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria riguardante gli esterni è fatto obbligo comunicare ai competenti uffici comunali 15 gg. prima dell'inizio dei lavori, la natura degli interventi, e di concordare con l'Ufficio Tecnico i colori delle eventuali tinteggiature esterne.

14.2 MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono costituiti dalle opere e dalle modifiche necessarie per rinnovare o sostituire le parti anche strutturali delle costruzioni, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali opere e modifiche non possono comunque comportare alterazioni delle strutture orizzontali o degli elementi verticali aventi carattere strutturale, né possono comportare alterazioni del carattere architettonico della costruzione.

Sono interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere, quando siano eseguite con materiali, caratteristiche o colori diversi da quelli esistenti :

- a) rifacimento di intonaci e coloriture esterne;
- b) rifacimento degli infissi esterni;
- c) rifacimento della sistemazione esterna, in particolare della pavimentazione dei cortili;
- d) rifacimento di pavimenti o rivestimenti interni ed esterni;
- e) rifacimento della piccola orditura dei tetti e del manto di copertura.

In particolare sono considerati interventi di manutenzione straordinaria quelli sotto elencati, quando comportano esecuzione di opere murarie :

- f) rifacimento o installazione di materiali isolanti;
- g) rifacimento o installazione di impianti di riscaldamento o di raffreddamento;
- h) rifacimento o installazione di impianti di ascensore o montacarichi;
- i) rifacimento o installazione di impianti di accumulazione o sollevamento idrico;
- l) rifacimento di impianti igienico - sanitari.

Sono comunque considerati interventi di manutenzione straordinaria le seguenti opere :

14.2.1 ALL'INTERNO DELLE UNITA' ABITATIVE A :

- m) modifiche del sistema distributivo delle unità stesse attraverso l'apertura o la chiusura di porte o spostamento di tramezzi;
- n) la destinazione o il riadattamento di locali interni esistenti a servizi igienici e impianti tecnici generali, purché siano simultaneamente soppressi eventuali servizi igienici pensili o in superfetazioni, senza alcun recupero di volume o superficie d'uso, con il ripristino di eventuali preesistenze compromesse da quanto rimosso.

14.2.2 ALL'ESTERNO DELLE UNITA' STESSE A :

- o) parziali interventi di consolidamento e rifacimento delle strutture verticali;
 - p) parziali interventi di sostituzione, consolidamento e risanamento di strutture orizzontali (solai e coperture) senza variazione delle quote di imposta e delle pendenze delle strutture stesse.
- Le opere di manutenzione straordinaria che comunque riguardino parti esterne degli edifici e delle loro pertinenze, devono attenersi alle prescrizioni dettate dalla Norma di Livello Puntuale del Piano Paesistico per ciascuna zona.

14.2.3 ELIMINAZIONE DELLE BARRIERE ARCHITETTONICHE

Ai sensi della Legge 13/1989 saranno altresì assentiti gli interventi relativi ad innovazioni da attuare negli edifici privati dirette ad eliminare le barriere architettoniche ed in particolare la realizzazione di rampe e ascensori esterni, a condizione che tali opere non riguardino spazi pubblici né prospetti affacciati su spazi pubblici, percorrenze matrice, di impianto e di ristrutturazione. Per l'ammissibilità dell'intervento devono comunque valere i presupposti richiamati dall'art. 8 ed essere rispettati, in particolare, i restanti art. 3,4,5, della citata Legge 13/1989.

I progetti di manutenzione straordinaria che coinvolgono l'aspetto esterno degli edifici, dovranno essere corredati da un preciso rilievo dei fronti esterni in scala adeguata (1:50) e da fotografare ed evidenziare in modo chiaro le parti del fabbricato oggetto dell'intervento e le eventuali modifiche apportate agli elementi architettonici e alle finiture esterne.

14.3 ADEGUAMENTO IGIENICO, TECNOLOGICO E FUNZIONALE, RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso :

- ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili, (tali interventi comprendono, il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio)
- non comportino aumento delle volumetrie e delle superfici lorde, né aggravio del peso insediativo attuale.

Sono compresi gli interventi riconducibili a :

- a) consolidamento e risanamento di strutture portanti, verticali e orizzontali, nonché di scale, balconi, coperture, gronde, a condizione che siano mantenute (o reintegrate) le caratteristiche architettoniche figurative e dei materiali;
- b) la razionalizzazione distributiva dell'organismo mediante la conservazione degli elementi costitutivi dell'assetto tipologico (come portici, scale, terrazzi, logge), il ripristino di quelli alterati e l'eventuale ricorso a elementi integrativi, purché compatibili con quelli originali;
- c) l'adeguamento tecnologico ed igienico e la razionalizzazione dell'assetto distributivo delle singole unità immobiliari, anche attraverso :
 - l'aumento dei servizi igienico - tecnologici con la predisposizione di nuove colonne per i servizi;
 - il riuso di volumi tecnici esistenti (sottotetto, e comunque nell'ambito delle murature perimetrali e delle coperture), senza che si determini aumento della volumetria dello edificio, nel rispetto delle norme igienico-sanitarie o tecnologiche vigenti, e a condizione che siano rispettate le caratteristiche architettoniche e decorative della costruzione e che vengano demolite le eventuali superfetazioni, nonché sopraelevazioni che non formino riferimento essenziale e consolidato della stratificazione storica dell'edificio;
- d) la demolizione e sostituzione di solai estranei alla tecnologia organica della costruzione senza modifica delle quote di imposta;
- e) il rifacimento strutturale di coperture, purché contraddistinto da quote, sagome, eventuali aperture e materiali esterni identici a quelli originali o consentiti dalla norma di livello puntuale di Piano paesistico per ciascuna zona.

L'eventuale variazione di aperture verso l'esterno è consentita solo ed in quanto siano ripristinati elementi originari o di completamento del disegno della facciata. L'uso di materiali e tecnologie deve essere sempre adeguato alle prescrizioni dettate dalla norma di livello puntuale di Piano paesistico per ciascuna zona. I progetti di restauro e risanamento dovranno essere corredati da un preciso rilievo interno ed esterno in scala adeguata (1:50), da cui risultino tutte le caratteristiche architettoniche e costruttive dell'edificio, e da fotografie dei fronti esterni (anche in caso di opere

alterne). Nel progetto dovranno essere evidenziate chiaramente tutte le eventuali modifiche apportate agli elementi architettonici e alle finiture esterne.

14.4 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono quelli 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 della costruzione, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Le opere di ristrutturazione edilizia si suddividono nelle seguenti categorie :

14.4.1 OPERE CHE COMPORTANO ANCHE LA RIORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA E FUNZIONALE INTERNA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI

, senza che ne siano alterati i volumi e le superfici, con modifiche agli elementi verticali non strutturali e fermi restando i caratteri architettonici e decorativi della costruzione, nonché gli elementi costituenti arredo urbano.

Rientrano fra questi interventi :

- a) la ricomposizione dell'organismo edilizio, anche attraverso parziali demolizioni, nel rispetto della sagoma e del volume preesistente e degli elementi architettonici (parti delle facciate, finestre, balconi) che dovranno essere coerenti con quelli dell'edificio stesso e rispondenti alle prescrizioni dettate dalle Norme di Livello Puntuale di Piano paesistico;
- b) la correzione della sagoma stessa, quando sia opportuna per eliminare superfetazioni o purché sussistono elementi certi (siano essi costituiti da tracce fisiche o documenti storici) per il ripristino tipologico;
- c) demolizione di tutte le parti pericolanti del fabbricato ed il loro rifacimento, solo nel caso di edifici dichiarati appunto come pericolanti o diroccati, dall'Ufficio Tecnico Comunale.

14.4.2 OPERE CHE, ANCHE IN DEROGA AGLI ARTT. 7-8-9 DEL D.M.2/4/1968

N° 1444, COMPORTANO LA RIORGANIZZAZIONE DISTRIBUTIVA E

FUNZIONALE INTERNA DELLE SINGOLE UNITA' IMMOBILIARI E IL LORO

ADEGUAMENTO IGIENICO - SANITARIO, con modifiche non incidenti anche sugli elementi verticali strutturali per :

14.4.2.1 AMPLIAMENTO VOLUMETRICO DI EDIFICIO PER ADEGUAMENTO IGIENICO E/O TECNOLOGICO (creazione locali aventi carattere igienico tecnologico)

L'ampliamento volumetrico per esigenze di carattere igienico e o tecnologico connesso ad operazioni di ristrutturazione edilizia comporta :

- un aumento del volume in misura non superiore al 20% rispetto allo esistente con il limite massimo di 50 mc. per gli edifici con un'unica unità abitativa;
- un aumento del volume in misura non superiore al 10% rispetto allo esistente con il limite massimo di 125 mc. per gli edifici con più unità abitative: tale ampliamento del 10% dev'essere riferito e calcolato per ogni unità abitativa e sempre nel rispetto del limite massimo di 125 mc per ciascun fabbricato;
- l'incremento di volume mediante ampliamento della SC può avvenire nel rispetto dei parametri di zona relativi DS, DA, Df1, e Df2, H. L'ampliamento volumetrico potrà essere asservito una volta per ogni edificio e trascritto nei registri immobiliari del Comune.

14.4.2.2 RIALZAMENTO DELL'ULTIMO PIANO, NEL CASO CHE

QUESTO RISULTI ABITATO E SENZA CHE SI COSTITUISCANO NUOVE UNITA' IMMOBILIARI :

Ne è data facoltà nella norma di zona solo nel caso sia l'unica soluzione possibile per adeguare le altezze interne alle norme vigenti, nella misura massima ammissibile di 50 cm. anche in deroga ai limiti di Df1 e Df2, DS.DC, ma nel rispetto di H.

L'ampliamento volumetrico potrà essere assentito una volta sola per ogni edificio e trascritto nei registri immobiliari del Comune.

14.4.3 OPERE DI RISTRUTTURAZIONE E DESTINAZIONE RESIDENZIALE DEI VOLUMI DESTINATI AD ALTRI USI :

Nelle categorie 14.4.1 e 14.4.2 non rientrano gli interventi che comportino :

- la totale sostituzione dell'organismo edilizio preesistente;
- incrementi del volume o della superficie utile lorda del fabbricato preesistente per motivi igienico-sanitari o tecnologico-funzionali in misura superiore a quelli previsti al punto 14.4.2.1 e 14.4.2.2;
- compromissioni delle caratteristiche tipologiche, architettoniche e dimensionali dell'esterno dell'edificio nonché di elementi di valore storico - architettonico eventualmente presenti nell'organismo edilizio;
- mutamento delle destinazioni d'uso incompatibile con le caratteristiche indicate al punto precedente ;
- limitatamente agli edifici a destinazione residenziale, un incremento del numero dei vani, con esclusione dei locali destinati a servizi ed accessori, superiore ad un terzo di quelli preesistenti, fermo restando in ogni caso l'obbligo di osservanza dei requisiti prestazionali dell'edilizia residenziale prescritti dalla vigente normativa statale e regionale, nonché dall'obbligo di dotazione dei pertinenti spazi per parcheggi nella misura di un posto macchina per ogni unità immobiliare realizzata in aggiunta a quelle preesistenti, sempre che non sia dimostrata l'impossibilità, per mancata disponibilità di spazi idonei . di assolvere a tale obbligo.

14.4.4 OPERE CHE COMPORTANO LA RISTRUTTURAZIONE E LA MODIFICA ANCHE DEGLI ELEMENTI STRUTTURALI ORIZZONTALI DELLA COSTRUZIONE fino allo svuotamento dell'involucro edilizio, con incrementi di SLA e/o di numero di unità abitative e il mantenimento del volume esistente.

14.4.5 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

14.4.6 DEMOLIZIONE PARZIALE CON RICOSTRUZIONE

14.4.6.1 DEMOLIZIONE DI UNA PARTE DELL'EDIFICIO E SUA RICOSTRUZIONE CON CARATTERISTICHE TIPOLOGICHE, VOLUMETRICHE, FUNZIONALI, ANALOGHE.

14.4.6.2 DEMOLIZIONE DI UNA PARTE DELL'EDIFICIO E SUA RICOSTRUZIONE MODIFICANDONE LE CARATTERISTICHE.

14.4.7 AMPLIAMENTO A PIANO TERRA DI EDIFICI RESIDENZIALI ESISTENTI PER REALIZZAZIONE DI AUTORIMESSE DI PERTINENZA.

Negli interventi di realizzazione di autorimesse in muratura in ampliamento di edifici residenziali esistenti, ove consentito, sono da rispettare le seguenti condizioni :

- non superino i 45 mc. per ogni unità abitativa con vincolo permanente di destinazione d'uso;
- gli accorpamenti e gli ampliamenti di nuova previsione (ove non si sostituisca l'infero

edificio) dovranno proporsi come una continuazione del volume esistente, secondo la prosecuzione delle linee generatrici principali di una almeno delle figure solide che la costituiscono (corpo di fabbrica o copertura).

E' consentita la costruzione di volumi con copertura piana in aderenza agli edifici esistenti, purché la stessa sia interamente utilizzata a terrazzo praticabile.

14.4.8 CASO PARTICOLARE DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Nel caso di edifici destinati ad attività ricettive esistenti è possibile intervenire per gli adeguamenti indispensabili al rilascio dei certificati di prevenzione incendi e per il superamento delle barriere architettoniche ai sensi delle disposizioni vigenti in materia.

Tali opere potrebbero riguardare inserimento di scale di sicurezza, rampe, volumi tecnici anche in deroga prescrizioni di cui agli interventi dei punti precedenti ed ai parametri urbanistici ed edilizi della zona di appartenenza, purché siano fatte salve le norme di cui al Codice Civile.

14.4.9 RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEI SOTTOTETTI ESISTENTI.

Gli Interventi di recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti sono disciplinati come segue:

Negli edifici preesistenti alla data del 6.09.2001 (entrata in vigore della legge regionale n° 24/2001) oppure in corso di realizzazione a tale data, in virtù di titoli edilizi rilasciati in epoca precedente alla ridetta data, ed aventi destinazione residenziale ovvero turistico-ricettiva, fatte salve le eventuali limitazioni e divieti contenute nella normativa di zona, sono consentiti gli interventi di recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti purchè:

- non sia modificata la sagoma (intesa in senso di contorno in pianta del fabbricato) né le caratteristiche architettoniche essenziali;
- siano rispettati i requisiti igienico-edilizi previsti dal presente P.R.G. e dal vigente R.E.C.;
- i nuovi volumi o superfici non siano ottenuti mediante scavo o sbancamento del terreno;
- sia attestata la fattibilità statica dell'intervento mediante perizia asseverata a firma di tecnico abilitato;

Si definisce sottotetto ai fini degli interventi di recupero il volume sovrastante l'ultimo piano degli edifici destinati in tutto o in parte a residenza e/o con destinazione turistico-ricettiva che presenta in concreto dimensioni tali da consentirne l'impiego come spazio di natura accessoria, quali, ad esempio, stenditoio, deposito, ripostiglio od altro spazio che abbia un accesso (utilizzo ben definito) da documentarsi a mezzo rilievo fotografico. Sono pertanto esclusi tutti quelli spazi sottotetto che per le loro caratteristiche dimensionali siano da intendersi quali intercapedini orizzontali ("camere d'aria").

I suddetti interventi di recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, ad eccezione che per la determinazione degli oneri di urbanizzazione, sono classificati come ristrutturazione edilizia (articolo 14.4 della N. di A.) e sono subordinati all'obbligo di reperimento, entro una distanza (misurata linearmente) massima di 100 m dal fabbricato oggetto d'intervento, degli spazi per parcheggi pertinenziali nella misura minima di 35 mq. ogni 100 mq di superficie agibile (SA) ovvero l'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali quando sia dimostrata l'impossibilità per mancata disponibilità di spazi idonei ad assolvere a tale obbligo.

Le disposizioni relative all'obbligo di reperimento degli spazi per parcheggi pertinenziali ovvero all'obbligo di versamento al Comune di una somma equivalente al valore di mercato di detti parcheggi pertinenziali si applicano solo nel caso in cui il recupero del sottotetto determini la creazione di una nuova unità residenziale.

Il rilascio del diretto titolo edilizio degli interventi di recupero dei sottotetti e/o altri volumi o superfici collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti comporta la corresponsione per intero del contributo di costruzione di cui all'articolo 38 della L.R. n. 16/2008 e successive modifiche e integrazioni, anche quando l'intervento non determini la creazione di una nuova unità abitativa. Si precisa che per gli interventi previsti dal presente articolo gli oneri da corrispondere saranno quelli relativi alle nuove costruzioni.

Negli interventi di recupero dei sottotetti l'altezza media interna netta, nel caso in cui il solaio sovrastante, o una sua porzione, non sia orizzontale, s'intende come la distanza tra il solaio di calpestio ed il piano virtuale orizzontale, mediano tra il punto più alto e quello più basso dell'intradosso del solaio sovrastante stesso, ed è fissata in 2,30 metri per gli spazi ad uso abitazione. Per gli spazi accessori o di servizio, l'altezza è riducibile a 2,10 metri.

In caso di soffitto non orizzontale, ferme restando le predette altezze medie, il PRG prevede l'altezza della parete minima non inferiore a 1,50 metri per gli spazi ad uso abitazione ed a 1,30 metri per gli spazi accessori e di servizio. Gli eventuali spazi di altezza inferiore ai minimi, come sopra definiti, devono essere chiusi mediante opere murarie o arredi fissi, consentendone l'uso come spazio di servizio destinato a guardaroba e ripostiglio.

Per i locali con soffitto a volta, l'altezza media è calcolata come media aritmetica tra l'altezza dell'imposta e quella del colmo misurata con una tolleranza fino al 5 per cento.

Gli interventi di recupero di altri volumi o superfici, collocati in parti dell'edificio diverse dai sottotetti, devono rispettare i requisiti dell'articolo 45 del R.E.C.

Il rapporto aereoilluminante deve essere pari o superiore a un sedicesimo (1/16).

Sono consentite all'interno della superficie di copertura e comunque entro l'ingombro dell'edificio, anche al fine di reperire la superficie minima di aereoilluminazione, le aperture di finestre, la realizzazione di abbaini e l'installazione di lucernari: sono vietate le realizzazioni di terrazzi a pozzetto.

Gli interventi di recupero dei sottotetti possono essere realizzati, al fine di ottenere il rispetto dell'altezza media interna di 2,30 metri prescritta come parametro "minimo-massimo", anche con circoscritti aumenti della volumetria originaria, mediante modificazione delle altezze di colmo e di gronda, questa fino ad un massimo di 1,20 metri, salve le eventuali limitazioni e divieti contenute nel parametro di altezza massima esterna prevista dal PRG nella zona di intervento, nonché delle linee di pendenza delle falde fino ad un massimo del 35% (rif. Art. 33 R.E.C.) Gli interventi debbono comunque garantire il rispetto delle caratteristiche architettoniche essenziali dell'edificio tenuto conto della zona in cui lo stesso ricade e del regime di tutela indicato dal P.T.C.P. e dal presente PRG.

Il progetto dovrà inoltre curare il recupero consentito in modo che lo stesso si inserisca organicamente nell'esistente fabbricato senza alterare negativamente i prospetti e la copertura.

Il presente articolo si applica per tutte le zone urbanistiche del PRG. Relativamente alle zone A potrà essere consentita la modificazione delle altezze di colmo e di gronda, fino ad un massimo di 1,00 metri ed inoltre depositato a corredo degli elaborati progettuali un accurato Studio Organico d'Insieme esteso ad un ambito adeguato.

14.5 RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico - edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale e dei tipi edilizi.

Riguardano interventi su uno a più fabbricati, che per le loro caratteristiche e/o destinazioni d'uso ovvero per i loro rapporti morfologici, ambientali o funzionali con il tessuto edilizio d'ambito risultino non ammissibili con le finalità dell'attuazione della zona di appartenenza.

Gli interventi sono sempre finalizzati ad un più valido inserimento urbanistico ed igienico, con recupero di superfici da destinare a miglioramento delle infrastrutture od all'integrazione delle aree pubbliche per servizi o al potenziamento delle aree di parcheggio private.

I limiti, le prescrizioni ed i parametri urbanistici di controllo vengono indicati nelle singole norme di zona.

Casi particolari di ristrutturazione urbanistica sono i seguenti interventi di sostituzione edilizia:

14.5.1 DEMOLIZIONE TOTALE E COSTRUZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO ANALOGO A QUELLO PREESISTENTE per tipo, volume e funzioni.

14.5.2 TOTALE DEMOLIZIONE E COSTRUZIONE DI UN NUOVO EDIFICIO TOTALMENTE O IN PARTE DIFFORME DA QUELLO PREESISTENTE

14.5.3 SOSTITUZIONE PER RISTRUTTURAZIONE INTERNA CON AUMENTO DI VOLUME, oltre i limiti di cui agli interventi di 14.4.2 e 14.4.3.

14.6 RICOSTRUZIONE DI EDIFICI CADUTI IN ROVINA

Le costruzioni cadute in rovina possono essere ricostruite a condizione che l'individuazione dell'involuppo volumetrico (altezza massima, ingombri planimetrici) sia chiaramente riscontrabile da tracce certe e documentate. Tale situazione deve essere dimostrata da una perizia redatta da un tecnico abilitato ai sensi di Legge nella quale verrà espresso un giudizio relativo alle caratteristiche storico-architettoniche dell'immobile oggetto di intervento.

Se l'edificio è inserito in un contesto edificato, in mancanza di documentazione certa, ove consentito, la ricostruzione potrà avvenire a condizione che l'altezza massima non superi la minima altezza degli edifici adiacenti o limitrofi.

14.7 RICOSTRUZIONE EDILIZIA CON ACCORPAMENTO VOLUMETRICO

Con riferimento alla situazione catastale in atto all'adozione dello S.U.G. sarà possibile, con intervento edilizio, convenzionato ove previsto dalle norme di zona, procedere all'accorpamento di due o più fabbricati presenti sullo stesso mappale e su mappali contigui, alle seguenti condizioni :

1. che la volumetria dell'edificio da conservare sia destinata prevalentemente all'uso residenziale;
2. che la volumetria totale degli edifici da accorpare non superi 750 mc;
3. che non aumenti il numero delle unità abitative;
4. che si demolisca il fabbricato di minor interesse ambientale ovvero di minor qualificazione architettonica secondo i criteri ed i controlli derivati dalla condizione di cui al successivo punto 7;
5. che l'accorpamento avvenga nel rispetto dei parametri di distanza ed altezza di zona;
- 6- che l'operazione di rifusione avvenga nel rispetto della destinazione d'uso prevalente della tipologia funzionale e dell'organismo architettonico dell'edificio conservato cui viene accorpato il secondo, nonché della congruenza con i materiali e gli elementi di finitura edilizia del tessuto edilizio di appartenenza;
7. che l'inserimento e l'articolarsi della volumetria risultante dall'operazione di accorpa-

mento nei profili altimetrici degli edifici ed alberature esistenti siano controllate attraverso lo studio di non meno di tre profili o sezioni effettuate in punti significativi ed estesi per 100 metri al minimo ed in scala non superiore a 1:500.

14.8 MODIFICA DELLE DESTINAZIONI D'USO. SENZA OPERE

1. Si intendono mutamenti di destinazione d'uso funzionale gli interventi volti a trasformare, senza esecuzione di opere edilizie, la destinazione d'uso in atto di una unità immobiliare.
2. In assenza di indicazioni dello strumento urbanistico generale in ordine ai casi in cui il mutamento di destinazione d'uso senza opere è soggetto al rilascio di titolo abilitativo il proprietario della unità immobiliare della quale si intenda modificare la destinazione d'uso deve darne preventiva comunicazione al Comune, specificando la destinazione in atto e quella conseguente alla trasformazione.
3. Alla comunicazione di cui al comma precedente deve essere allegata una relazione a firma di un professionista abilitato che asseveri la compatibilità della nuova destinazione d'uso con quelle consentite dallo strumento urbanistico generale nella zona omogenea nella quale ricade l'immobile, nonché il rispetto della normativa di sicurezza, delle disposizioni igienico-sanitarie e di quelle edilizie vigenti; nei casi di trasformazione d'uso dell'immobile a fini produttivi il Comune accerta il rispetto della vigente normativa statale e regionale in materia di inquinamento e scarichi nonché in materia di valutazione di impatto ambientale.
4. Per destinazione d'uso in atto si intende quella risultante dal pertinente titolo abilitativo ovvero da diverso provvedimento amministrativo rilasciato ai sensi di legge ovvero, in difetto o in caso di indeterminatezza di tali atti, quella in essere alla data di approvazione dello strumento urbanistico generale vigente o, in subordine, quella attribuita in sede di primo accatastamento o quella risultante da altri documenti probanti.
5. Laddove la nuova destinazione d'uso non risulti ammissibile in base alle indicazioni contenute nello strumento urbanistico generale, il Sindaco potrà negare il rilascio della abitabilità o della agibilità laddove necessaria.

ART.15

DEFINIZIONE DEGLI INTERVENTI PRINCIPALI SUL SUOLO

Su tutto il territorio comunale gli interventi ammissibili sul suolo, si riferiscono alla seguente articolazione che viene chiamata nelle schede di zona e di area:

- 15.1 scavi di rinterri senza manufatti e/o con muri di sostegno di altezza massima di 1 mt;
- 15.2 scavi e rinterri con muri di sostegno di altezza massima di 2,50 mt, con paramento in pietra a vista;
- 15.3 scavi e rinterri con muri di sostegno di altezza maggiore a 2,50 mt:
- 15.4 sistemazioni del terreno asservito con conservazione delle essenze arboree di più rilevante valore;
- 15.5 sistemazioni del terreno asservito mediante impianto di essenze arboree locali;
- 15.6 sistemazioni del terreno asservito a giardino;
- 15.7 sistemazioni del terreno asservito a colture agricole locali;
- 15.8 sistemazioni del terreno asservito a parcheggio :

i parcheggi in superficie nei distacchi dei fabbricati esistenti non devono essere in conflitto con gli interventi di cui al punto 15.4 e comunque essere sempre congiunti ad interventi di cui al punto 15.5 prevedendo la conservazione delle alberature di pregio ambientale preesistenti, la loro tutela, il ripristino e/o integrazione con nuove piantumazioni arboree, nel quadro di una esplicita progettazione delle sistemazioni a verde;

15.9 realizzazione di serbatoi, di volumetrie di pertinenza o di servizio e di autorimesse totalmente interrato con la sola apertura di accesso negli spazi dell'ambito delle costruzioni ;

tali volumi devono essere totalmente interrati ad eccezione di un'unica apertura di accesso sufficienti per il transito, mentre le eventuali aperture di ventilazione potranno essere realizzate solo in intercapedine con copertura grigliata ; gli interventi dovranno sempre essere congiunti ad interventi di cui al punto 15.5 . prevedendo la conservazione delle alberature di pregio ambientale, la loro tutela e o integrazione con nuove piantumazioni arboree, nel quadro di un'esplicita progettazione delle sistemazioni a verde;

15.10 realizzazioni di piscine private e/o altre attrezzature private per lo sport ed il tempo libero senza volumetrie; le piscine potranno essere assentite previa verifica delle effettive disponibilità idriche in loco ed i proprietari delle stesse dovranno impegnarsi ad acconsentire l'utilizzo dell'acqua ivi contenuta in caso di incendio (emendamenti inseriti in sede di adozione di cui a D.C.C. in data 21.07.06); SI DISPONE ALTRESI' CHE NELLA PROGETTAZIONE DI TALI IMPIANTI SIA COMPRESA LA RAPPRESENTAZIONE DELLO SCHEMA DI CANALIZZAZIONE E SMALTIMENTO DELLE ACQUE DERIVANTI DALLO SVUOTAMENTO DELLE PISCINE.
SI PRESCRIVE INOLTRE RELATIVAMENTE ALLE PISCINE:
- CHE L'AREA DOVE VENGONO REALIZZATE NUOVE PISCINE DEVE ESSERE PREFERIBILMENTE PIANEGGIANTE, DI DIMENSIONI SUFFICIENTI E COMUNQUE CON ACCLIVITA' NON SUPERIORE AL 33%;
- LA PROFONDITA' DI SCAVO, RISPETTO AL TERRENO NATURALE, NON DEV'ESSERE SUPERIORE A ML 2,00;
- LA SUPERFICIE DELLE NUOVE PISCINE NON DEV'ESSERE SUPERIORE A MQ 100,00;
- GLI EVENTUALI RIPORTI DI TERRENO, RISPETTO AL PROFILO NATURALE, NON DEVONO ESSERE SUPERIORI A MQ 100,00;
- GLI EVENTUALI RIPORTI DI TERRENO, RISPETTO AL PROFILO NATURALE, NON DEVONO ESSERE SUPERIORI A ML 1,50 ED I NUOVI MURI DI TERRAZZAMENTO DEVONO ESSERE CORRETTAMENTE RACCORDATI CON I PREESENTI;
- LA SUPERFICIE PAVIMENTATA DOVRA' ESSERE LIMITATA AL PERIMETRO DELLA PISCINA PER UNA LARGHEZZA MASSIMA DI ML 1,50;
- NELLE ZONE DI P.R.G. OVE VENGONO ASSENTITI SISTEMI TEMPORANEI DI COPERTURA, NEL TITOLO AUTORIZZATIVO DEV'ESSERE INDICATO IL PERIODO PER IL QUALE LA STRUTTURA PUO' ESSERE MANTENUTA ED ALLA SCADENZA DOVRA' ESSERE RIMOSSA; IN CASO DI INADEMPIENZA IL COMUNE APPLICHERA' LE PROCEDURE SANZIONATORIE PREVISTE NEL TITOLO IV DEL D.P.R. N° 380/01.

15.11 realizzazione di autorimesse seminterrate di pertinenza di edifici residenziali esistenti : sono consentite anche nei distacchi di edifici residenziali esistenti purché :

- non superino il volume di 45 mc. per ogni unità abitativa, con vincolo permanente di D.U.;
- presentino una sola superficie di affaccio verso l'esterno con altezza massima minore o uguale a 2.50 mt.;
- prevedano sistemazioni esterne che non alterino o ripristino le caratteristiche ambientali e il profilo originario soprastante la superficie coperta realizzata.

Art.16

STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Sono strumenti di attuazione del P.R.G. , tutti disciplinati da norme nazionali e regionali :

1. i S.U.A di iniziativa pubblica e privata ex l.r. n.24/1987
2. i P.O.I
3. i Programmi integrativi di intervento

laddove previsti dalla norma di P.T.C.P. regionale ovvero dove richiesto dalla norma di zona del P.R.G. devono essere elaborati gli S.O.I. (Studi Organici di Insieme) da intendersi come strumenti preventivi o contestuali di verifica della congruenza ambientale e paesistica degli interventi.

Si individuano :

- a) S.O.I. Studio organico di insieme esteso a edifici confinanti o a porzioni di tessuto utile per verificare l'intervento specifico nell'insieme delle relazioni urbanistiche e paesistico ambientali con una porzione significativa del tessuto edificato del contesto.

Deve essere costituito da :

- documentazione fotografica d'insieme e di dettaglio;
- planimetria con indicate le tipologie edilizie, il numero dei piani, il tipo di coperture degli edifici esistenti e di progetto;
- prospetti e sezioni schematici;
- esemplificazioni assonometriche, prospettiche, fotomontaggi.

- b) S.O.L Studio Organico di Insieme riferito all'inserimento paesaggistico.

Utile per verificare l'inserimento degli interventi proposti, la forma degli organismi edilizi di progetto e la loro disposizione rispetto all'andamento clinometrico, con riferimento alle categorie proposte dall' art.32 bis delle Norme di Attuazione del P.T.C.P.

Dovrà essere costituito da:

- documentazione fotografica
- prospetti e sezioni schematici
- sezioni trasversali e longitudinali, indicanti gli scavi e i riporti estese per un raggio di almeno 50 mt: dal sedime della costruzione.

Art. 17

PROCEDURE DI INTERVENTO PER L'ATTUAZIONE P.R.G.

Sono :

1) CONCESSIONE EDILIZIA CONVENZIONATA (C.E.C.), disciplinata dalla L.R.25/93

Il rilascio è subordinato alla stipula di una apposita Convenzione che stabilisca :

- le modalità di attuazione delle opere di urbanizzazione previste dal regime di zona;
- le modalità ed i termini per le cessioni delle aree relative alle opere di cui sopra;
- le garanzie cauzionali o fideiussorie per l'esecuzione entro i termini della concessione stessa, dei lavori di sistemazione esterna previsti dal progetto ivi compresi gli allacciamenti ai pubblici servizi;
- gli asservimenti delle superfici a parcheggio di cui all'art. 15

2) CONCESSIONE EDILIZIA, disciplinata dalla L.28/1/1977 n.10 e successive eventuali modifiche

Elaborati richiesti per gli interventi integrativi di quanto prescritto dall'art.10 del vigente R.E. :

- 1- Per tutti gli interventi dovrà essere presentato uno stralcio delle Tavole 1:2000 e delle norme tecniche contenente la normativa di appartenenza.
- 2- Per gli interventi da operarsi nelle zone A e AE il progetto per la richiesta di concessione-edilizia, dovrà essere corredato di documentazione costituita dai seguenti elaborati:

- rilievo architettonico quotato dell'immobile in tutte le sue parti in scala 1:50;
- piante di tutti i piani, compresi gli interrati e sottotetti, piante delle coperture, pianta dei giardini, delle aree verdi con indicazione delle essenze delle alberature; tutte le piante dovranno contenere l'indicazione degli ambienti eventualmente coperti a volta e decorati in legno o stucco e dei tipi di pavimentazione;
- rappresentazione degli elementi emergenti della copertura, quali camini e abbaini;
- prospetti e sezioni dal cantinato al sottotetto;
- documentazione fotografica dell'immobile nel suo insieme, dell'ambito che lo circonda, dei dettagli architettonici e decorativi e dei locali interni, nel formato minimo di 9x9 cmq. e documentazione storica, se necessario;
- la parte progettuale deve prevedere la nuova sistemazione con indicazioni dei materiali e dei colori di tutti i prospetti, con le tinteggiature previste per le murature esterne, serramenti, ringhiere ecc.;
- prospetto delle facciate esterne dell'isolato interessato dall'immobile e prospetto interno degli edifici contigui all'immobile e prospicienti sull'area cortiliva in scala 1:200;
- planimetria dell'isolato o del tessuto di appartenenza allo stato attuale in scala 1:200;
- planimetrie delle coperture dell'immobile interessato e degli immobili contigui, (stato attuale, con indicazione delle falde e delle pendenze) in scala 1:200.

Art.18

OPERE DI INFRASTRUTTURAZIONE PRIMARIA PUBBLICA A RETE ED IMPIANTI TECNICI

Le opere relative alle infrastrutture primarie pubbliche a rete, quali quelle idriche, fognizie, telefoniche e del gas e relative opere accessorie, ivi comprese le cabine di trasformazione e distribuzione possono essere assentite in tutte le zone del territorio comunale.

Per le cabine elettriche devono rispettare la DS e la DC minime pari a 3 mt, salvo accordo con il confinante per la costruzione in confine.

Per le centrali e le centraline telefoniche vigono le prescrizioni relative alle distanze previste per l'edificazione di ciascuna zona.

Per le centrali e le centraline di sollevamento ed i serbatoi delle acque potabili vigono le prescrizioni relative alle distanze previste per l'edificazione di ciascuna zona, oltre alle fasce di rispetto di cui alle norme specifiche di settore.

Per gli impianti di depurazione delle fognature e di acque di risulta DS e DC non inferiori a 15 mt., mentre la distanza dagli edifici seguirà le prescrizioni specifiche di settore.

I progetti relativi devono farsi carico di definire le opere di arredo urbano e di curare un corretto inserimento ambientale.

I In tutto il territorio comunale non è ammessa la costruzione di impianti aerei (pubblici o privati) per reti di trasporto energetico e di telecomunicazione.

In relazione agli impianti per le antenne TV vigono le seguenti prescrizioni :
sono vietati nuovi impianti per singole unita immobiliari, salvo che nelle case unifamiliari, in tutti gli altri casi dovranno essere realizzati con un'unica antenna centralizzata per tutto l'edificio. Gli impianti esistenti dovranno essere adeguati alle presenti norme entro 4 anni dalla data di approvazione del P.R.G.

- ALL. A1 RELAZIONE GENERALE
- ALL. A2 RELAZIONE AGRONOMOICO - FORESTALE
- ALL. A3 RILIEVO PAESISTICO: LE UNITÀ DI PAESAGGIO
- ALL. A4 RILIEVO PAESISTICO PUNTUALE: LE SOTTOZONE OMOGENEE

PROGETTO

- TAV. A16 IL PROGETTO:
 ZONE AMBIENTALI OMOGENEE
 1:5.000
- ALL. A5 NORMATIVA AMBIENTALE PUNTUALE GENERALE - N.A.P.
- ALL. A6 MODIFICHE ED INTEGRAZIONI DELL'ASSETTO
 INSEDIATIVO DEL LIVELLO LOCALE DEL PTCP

B - PROGETTO DI VARIANTE DEL P.R.G.

- TAV. B1 STATO DI ATTUAZIONE DEL PRG APPROVATO
 1:5.000
- TAV. B2.1 AZZONAMENTO GENERALE
 1:5.000
- TAV. B2.2 AZZONAMENTO GENERALE (SU MAPPA CATASTALE)
 1:5.000
- TAV. B3 VIABILITÀ E STANDARDS URBANISTICI
 1:5.000
- TAV. B4 AZZONAMENTO AIROLE
 1:2.000
- TAV. B5 AZZONAMENTO COLLABASSA
 1:2.000
- ALL. B1 RELAZIONE GENERALE
- ALL. B2 NORMATIVA GENERALE - N. DI A.
- ALL. B3 NORMATIVA DI ZONA - N. DI Z.