

PARTE III

VALORI PARAMETRICI

Art. 11 - Parametri urbanistici ed ediliziArt. 11.1 - Parametri di superficiea) Superficie territoriale

Si intende come superficie territoriale, che definisce quantitativamente l'ambito territoriale di P.R.G.C., la sommatoria di :

- 1) le superfici fondiarie relative ai vari tipi di insediamento;
- 2) le superfici destinate alla viabilità veicolare e pedonale esistente o prevista;
- 3) le superfici occupate dagli alveri di torrenti, rii, canali, bealere, etc.
- 4) le superfici destinate a verde vincolato e ad arredo urbano;
- 5) le superfici destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, come definiti dall'Art. 21 della L.R. n° 56/77 e dagli Artt. 3 e 5 del D.M. 1444/1968.

b) Superficie fondiaria

Si intende come superficie fondiaria l'area od il complesso di aree occupate dagli edifici destinati ai vari tipi di insediamenti e dagli spazi di loro stretta pertinenza, e cioè :

- gli spazi destinati alla formazione di parcheggi, ai sensi dell'Art. 18 della Legge n° 765/1967;
- gli spazi destinati alla formazione di aree a cortile e/o a verde privato o consortile, compresi gli spazi destinati alla formazione dei distacchi regolamentari degli edifici tra di loro, ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali.

c) Lotto

Si intende come lotto l'appezzamento di terreno costituito da una o più particelle catastali adiacenti, come da formare sedime (edificato o no) senza soluzione di continuità, intestato presso la Conservatoria dei Registri immobiliari allo stesso proprietario.

d) Proprietà agricola

Si intende come proprietà agricola, l'insieme dei lotti agricoli appartenenti allo stesso proprietario.

e) Superficie catastale

Si intende come superficie catastale la consistenza (forma ed estensione) dell'appezzamento di terreno, quale risulta a Catasto.

f) Superficie effettiva

Si intende come superficie effettiva la consistenza suddetta risultante da dettagliato rilievo topografico.

g) Superficie coperta

Si intende come superficie coperta dagli edifici, la proiezione orizzontale sul terreno di tutte le loro parti considerate ai fini del computo del volume, ossia di tutte le parti chiuse. Fanno parte della superficie coperta anche porticati, tettoie e bassi fabbricati fuori dal perimetro degli edifici.

h) Superficie lorda di solaio

Si intende come superficie lorda di solaio sviluppata degli edifici, l'effettiva superficie del solaio, cioè la sommatoria delle superfici utili di pavimento di tutti i locali chiusi costituenti l'edificio, ivi comprese le autorimesse interrato eccedenti gli Standards di cui alle presenti norme; delle superfici delle murature che delimitano detti locali, delle superfici dei collegamenti verticali ed orizzontali (scale, ripiani, rampe, ascensori).

Art. 11.2 - Parametri di altezza

a) Altezza degli edifici

Si intende come altezza degli edifici la differenza tra la quota del terreno dopo la sua sistemazione, calcolata dal punto più basso della linea di spiccato delle pareti, e la quota dell'intradosso del solaio

di copertura dei locali utilizzabili più elevati, o della gronda o dei cornicioni, se sono più alti. L'altezza come sopra definita non potrà in alcun punto del perimetro dell'edificio superare i limiti massimi stabiliti dal P.R.G.C., ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta ascensore, copertura vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabina e tralicci per elettrodotti e simili), purchè contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

~~Le modificazioni del terreno non possono superare i ml. 1,00 di altezza sia in sterro che in rilevato.~~

Sono ammessi edifici a gradoni seguenti le curve di livello del terreno, fino ad un max di 3° gradi, purchè in ogni punto della sovrapposizione la altezza non superi quella prevista dalle singole zone, e purchè l'altezza max totale non superi i ml. 11,00.

b) Altezza media

Si intende come altezza media la misura lineare ottenuta dividendo la somma delle superfici perimetrali esterne dell'edificio, computate sino all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili, per il perimetro esterno dell'edificio.

Art. 11.3 - Parametri di volume

a) Volume edificato

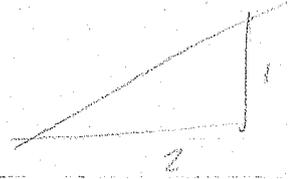
Si intende come volume, il solido edificato, a qualunque uso destinato, costruito sulla superficie fondiaria di competenza.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno a sistemazione avvenuta e si misura a partire dal piano del marciapiede o del terreno, sino all'intradosso dei solai di copertura dei locali utilizzabili più elevati.

Nel computo sono esclusi i volumi delle sovrastrutture tecniche.

b) Volume per abitante

Per l'edificazione destinata alla residenza, il passaggio della quantità edificata o edificabile e spessa in volume, al numero di abitanti teoricamente insediabili, avverrà assegnando ad ogni abitante un volume medio di 90 mc. per l'edilizia eco



nomica e popolare e di 75 mc. per l'edilizia in generale.

d) Volumi tecnici

Si intendono come volumi tecnici le sovrastrutture di copertura dei servizi tecnici degli edifici (torretta ascensore, copertura vano scala, serbatoi acqua, canne fumarie), le nicchie esterne per protezione bombole gas e le parti di tetto comprese entro la inclinata 2,5:5. Tali volumi sono esclusi agli effetti della valutazione della volumetria costruibile.

e) Vano abitabile

Si intende come vano abitabile ogni locale effettivamente destinato alla residenza, compresa la cucina (esclusi però cucinino, locali igienici, disimpegni e ripostigli), attribuendo un indice di affollamento di 1 abitante per vano.

Art. 11.4 - Indici

a) Indice di densità territoriale

Si intende come "indice di densità territoriale di popolazione", il rapporto - espresso in abitanti per ettaro (ab/ha) - fra il numero degli abitanti insediati o insediabili in un certo ambito territoriale e la sua superficie territoriale.

Si intende come "indice di densità territoriale e-

dilizia" il rapporto, espresso in metri cubi o metri quadri per metro quadrato (mc/mq - mq/mq), fra il volume e la superficie lorda di solaio sviluppata dagli edifici costruiti o costruibili in un ambito territoriale o sua parte (esclusi gli edifici pubblici o riservati alle attività collettive), e la superficie territoriale dell'ambito medesimo.

b) Indice di densità fondiaria

Si intende come "indice di densità fondiaria in rapporto alla cubatura" il rapporto - espresso in metri cubi per metro quadro (mc/mq) fra il volume dell'edificio o del complesso di edifici considerati, e la superficie fondiaria di pertinenza.

Si intende come "indice di densità fondiaria in rapporto alla superficie" il rapporto - espresso in metri quadri per metro quadro (mq/mq) - fra la superficie lorda di solaio sviluppata dall'edificio o dal complesso di edifici, e la superficie fondiaria di pertinenza.

Si intende come "indice di densità fondiaria in rapporto alla copertura" il rapporto - espresso mediante valore numerico o percentuale - fra la superficie coperta dell'edificio o del complesso di edifici, e la superficie fondiaria di pertinenza.

c) Indice di affollamento

Si intende come indice di affollamento il rapporto

fra il numero degli abitanti ed il numero dei vani esistenti in un ambito territoriale, individuando come fabbisogno l'indice di 1 abitante per vano.

PARTE IV

CLASSIFICAZIONE DELLE PRESTAZIONI D'USO

Art. 12 - Classi di destinazione d'uso del suolo

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G.C. ripartisce il territorio in aree distintamente individuate nella cartografia di piano e così classificate :

- Aree destinate ad uso residenziale distinte in :
 - . Nuclei di antica formazione (N.A.F.)
 - . Nuclei di valore ambientale (N.V.A.)
 - . Aree residenziali consolidate (A.R.C.)
 - . Aree di completamento residenziale (A.C.R.)
 - . Aree di completamento residenziale e turistico (A.C.R.T.)
 - . Aree residenziali di nuovo impianto (A.R.N.I.)

- Aree destinate ad attività agricole (E).

- Aree destinate a standards urbanistici (servizi ed infrastrutture).
- Aree a destinazione d'uso particolare.
- Aree soggette a vincoli speciali.
- Aree soggette ad attività estrattive, riportate in cartografia con apposito cartiglio.

Ciascuna classe di destinazione, a norma dei successivi articoli, comprende particolari usi del suolo e destinazioni pertinenti.

Art. 13 - Aree destinate ad usi residenziali e turistici del tipo (N.A.F.-N.V.A.-A.R.C.-A.C.R.-A.C.R.T.-A.R.N.I.)

In tali zone, previste ad uso residenziale, si intende "propria" la destinazione abitativa, sia permanente che temporanea.

- Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni:
- Attività distributive, come negozi, mercati coperti, punti di vendita al minuto, con esclusione dei supermercati e dei grandi magazzini di vendita all'ingrosso;
 - Attività terziarie, quali uffici, studi professionali, sedi o agenzie commerciali, finanziarie, ammini-

strative, direzionali.

- Attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali e pubblici esercizi (bar, caffè, alberghi, ristoranti, mense, tavole calde etc.), attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive;
- Attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose, moleste o nocive.
- Autorimesse pubbliche o private.
- Attività connesse con l'agricoltura, piccole stalle familiari ed allevamento di animali da cortile per uso domestico, quando l'attività risulta esercitata alla data di approvazione del presente P.R.G.C. (sono esclusi gli allevamenti suini).
- Attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive.

Tutte le attività esistenti, in contrasto con la destinazione residenziale che provochino odori, polveri, rumori, debbono - entro 5 anni dalla approvazione del P.R.G.C. - provvedere al loro trasferimento, salvo la rimozione delle cause che le rendono dannose per la residenza.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti: ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'abitabilità o agibilità dei locali o della licenza di esercizio.

Art. 14 - Aree destinate ad attività agricola (E)

In queste zone si intende come "propria" la destinazione per attività produttiva di conduzione dei fondi e per la residenza dei lavoratori agricoli.

Sono classificate come agricole tutte le aree esterne a quelle residenziali, artigianali, a servizi ed infrastrutture, e ad attività estrattive, così come rilevabili nelle tavole illustrative del P.R.G.C.

Si considerano in particolare le seguenti classi di destinazione del suolo agricolo:

- terreni a colture orticole;
- terreni a seminativo, prato e/o pascolo;
- terreni a bosco;
- terreni ad incolto produttivo.

Nelle zone agricole sono ammesse esclusivamente nuove opere destinate alla residenza rurale con le connesse attrezzature ed infrastrutture: stalle, silos, magazzini e locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, impianti di conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli a titolo principale.

E' consentito il mutamento della destinazione d'uso degli immobili nei limiti ed alle condizioni di cui all'Art. 25 della L.R. n° 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 15 - Aree destinate a parchi pubblici urbani

In queste zone si intende come "propria" la destinazione prevista a parco pubblico attrezzato a dimensione comunale. E' ammessa l'attività agricola in atto, su parte dell'area, compatibilmente con il livello di attuazione del P.R.G.C.

Non sono ammesse nuove costruzioni residenziali ad eccezione di eventuali servizi a servizio del parco stesso.

E' ammessa la conservazione e/o il potenziamento delle strutture edilizie esistenti all'interno a fini sociali e culturali.

Art. 16 - Aree destinate a servizi ed infrastrutture

In queste zone si intende come "propria" la destinazione riservata alla formazione di pubblici servizi di interesse urbano.

E' ammessa la costruzione di :

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo ed attrezzature relative;
- scuole secondarie superiori ed attrezzature relative;
- edifici per il culto;
- centri sociali, civili, amministrativi, culturali, sanitarie ed attrezzature sportive;
- cimiteri;
- giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago;
- impianti tecnologici (ENEL, SIP etc.);
- sistemazioni a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi, delle sponde dei fiumi;
- manufatti occorrenti per arginature e terrazzamenti etc.

"Sulle tavole di progetto sono indicate le specifiche destinazioni assegnate alle aree. In sede di approvazione dei progetti d'intervento tali destinazioni potranno essere modificate, nel rispetto delle procedure fissate dalle disposizioni legislative in vigore".

E' ammissibile - ove se ne verifichi la necessità - di prevedere la destinazione abitativa di parte degli edifici per il conduttore del servizio od il custode, limitatamente ad una unità alloggio.

Art. 17 - Aree a destinazione d'uso particolare

Aree per impianti tecnologici, ove si intendono come proprie le destinazioni attualmente in atto (impianti per la produzione di energia, captazione e derivazione dell'acqua, depuratori etc.).

Art. 18 - Aree soggette a vincoli speciali

Il P.R.G.C. classifica come aree soggette a vincoli speciali le seguenti parti del territorio:

- Aree per rispetto cimiteriale, quali risultano dalle tavole di P.R.G.C.
- Fascie di arretramento dai torrenti.
- Fascie di arretramento stradale e ferroviario.
- Aree di rispetto per gli impianti tecnologici.
- Aree soggette ai vincoli di cui alle Leggi 1089/1939 e 1497/1939.
- Aree soggette alla Legge n° 431 dell'8 agosto 1985

PARTE V^

TIPI DI INTERVENTO

Art. 19 - Definizione degli interventi ammessi dal P.R.G.C.

Secondo i disposti dell'Art. 13 della L.R. n° 56/1977, il P.R.G.C. precisa gli interventi ammissibili per le varie classi di destinazione d'uso del suolo a norma delle seguenti definizioni:

Art. 20.a - Manutenzione ordinaria

Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare e mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio, e precisamente:

- riparazione di serramenti, di gronde, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione o rifacimento di pavimenti e rivestimenti interni, tinteggiature interne e serramenti interni;

- riparazione, ammodernamento o sostituzione di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento, che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici e che non comportino modificazioni strutturali o planimetriche.

Tali opere sono effettuabili su tutti gli edifici esistenti, senza concessione od autorizzazione, a meno che si preveda l'impiego di materiali diversi da quelli originari, nel qual caso l'intervento è assimilabile alla manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione. Gli interventi relativi agli immobili vincolati ai sensi delle leggi 1089/39 e 1497/39 sono assoggettati alle normative delle leggi suddette.

Art. 20.b - Manutenzione straordinaria

Le opere e le modifiche necessarie per innovare o sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari, non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e non alterino la forma e la posizione delle strutture portanti e la pendenza ed il tipo delle coperture. E precisamente:

- rifacimento parziale o totale degli elementi architettonici esterni ed interni, come intonaci, rivestimenti, zoccolature, tinteggiatura esterna, cornici, infis

si, inferriate, pavimentazioni esterne, con materiali della stessa natura e forma di quelli originali;

- rifacimento di coperture, solai o volte, senza modificazioni delle quote di imposta o della sagoma originaria e sostituzione parziale degli elementi deteriorati;
- apertura o chiusura di vani o porte interne; demolizioni e/o ricostruzione di tramezzi divisorii non portanti per la realizzazione e/o integrazione dei servizi igienico-sanitari e tecnologici;
- realizzazione ed integrazione dei servizi igienico-sanitari e degli impianti tecnologici che non comportino modifiche sostanziali alla pianta degli alloggi ed alla struttura degli edifici, nè aperture nuove verso l'esterno.

Non sono pertanto da intendere come manutenzione straordinaria, quelle opere che modificano la forma e la posizione delle aperture esterne, la posizione, dimensione e pendenza delle scale, il tipo e la pendenza delle coperture, l'altezza dei locali interni.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria è richiesta l'autorizzazione, ai sensi dell'articolo 48 della L. 457/1978.

L'ambito di intervento può essere relativo ad una sola unità immobiliare quando le operazioni di

manutenzione straordinaria sono limitate ad opere in interne. Quando gli interventi interessano anche parti esterne, parziali rispetto l'intero fabbricato, dovranno adeguarsi alle restanti parti dell'edificio con presentazione di progetto unitario.

Art. 20.c - Restauro e risanamento conservativo

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

Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri e della volumetria originaria, depurati di aspetti deturpanti di successiva aggiunta, senza alterazioni planimetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni. Gli interventi han

no per oggetto:

- contenute modifiche dell'impianto distributivo in terno per il recupero igienico e funzionale e l'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare rispettando le strutture originarie esterne ed interne;
- il restauro statico ed architettonico degli immobili, mediante la conservazione e l'eventuale ricostruzione delle strutture originarie;
- la sostituzione - se indispensabile - degli elementi strutturali degradati, esterni ed interni, che abbiano gli stessi requisiti strutturali di quelli originali;
- l'eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili che le aree di pertinenza;
- il ripristino e la sistemazione definitiva delle aree pavimentate a cortile e delle aree verdi.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo dovranno assicurare la conservazione od il ripristino delle strutture portanti verticali, dei solai e delle volte;

delle coperture, che dovranno conservare le quote originarie di gronda e di colmo; delle scale interne qualora siano di particolare pregio; delle aperture ai piani terreni che dovranno - ove possibile - essere ripristinate con l'impianto edilizio e i materiali originari; dei paramenti esterni se in materiali caratteristici originari.

Tali interventi potranno essere autorizzati anche con semplice autorizzazione. L'ambito di intervento dovrà interessare l'intero fabbricato di proprietà, inscindibilmente però dal contesto architettonico ambientale esterno che dovrà essere minuziosamente rilevato e presentato.

Art. 20.d - 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 od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

A seconda delle diverse situazioni che si possono presentare, si prevedono le seguenti possibili-

tà d'intervento :

d.1 - ristrutturazione edilizia parziale senza alterazione della sagoma di pianta, avente per oggetto :

- la eliminazione delle aggiunte a carattere superfetativo o deturpante;
- la modificazione della distribuzione interna ai fini dell'adeguamento igienico-sanitario o dell'adeguamento funzionale delle unità abitative, pur senza modifiche formali e dimensionali degli edifici, con la possibilità di spostare la posizione delle scale e delle aperture esterne allo scopo di miglioramento degli alloggi;
- il rifacimento di orizzontamenti interni staticamente instabili o tecnicamente inadeguati, anche a quote di calpestio diverse da quelle esistenti, senza modificare l'altezza degli edifici e le quote e le dimensioni verso gli spazi pubblici esterni delle aperture esistenti.
- Rifacimento delle coperture con modifica di sagoma e pendenza

d.2 - ristrutturazione edilizia parziale con modifiche della copertura, avente per oggetto :

- gli interventi ammessi al precedente punto d.1;
- la possibilità di modificare l'altezza delle linee di imposta e del colmo della copertura, - per poter raggiungere le altezze minime interne fissate dal D.M. 5/7/75

fino ad un massimo di variazione pari a mt. 1,50 in più o in meno.

E' consentita inoltre, la possibilità di raggiungere le quote interne di altezza dei locali stabilite dal D.M. 5.7.1975 per quegli edifici che presentino altezze interne inferiori.

d.3 - Ristrutturazione edilizia parziale con variazione di uso ed utilizzo di volumi preesistenti, avente per oggetto :

- gli interventi ammessi ai punti d.1 e d.2;
- la possibilità di utilizzo dei volumi preesistenti a destinazione diversa da quella esistente, purchè detti cambiamenti di destinazione siano compatibili con quelli previsti dal P.R.G.C..

Sarà possibile modificare la destinazione d'uso degli immobili o di loro parti, in origine non destinate alla residenza (fienili, magazzini, stalle, depositi etc.).

Sarà possibile rendere abitabili i piani terreni, qualora si assicurino condizioni igieniche ottimali. In assenza di tali requisiti detti locali potranno essere destinati ad usi collaterali all'abita

zione (magazzini, garages, tavernette, piccole attività artigianali etc.).

Si considera volume preesistente quello chiuso almeno da tre lati, o inserito fra volumi preesistenti.

d.4 - ristrutturazione edilizia parziale con modesti ampliamenti, avente per oggetto :

- gli interventi ammessi ai punti d.1 e d.2;
- limitati ampliamenti delle superfici utili per migliorare l'abitabilità e/o l'agibilità interna degli edifici senza alterazione degli allineamenti esistenti verso gli spazi pubblici.

Per questi interventi è consentita "una tantum" per ogni unità edilizia un incremento sino ad un massimo del 20% della superficie utile esistente, garantendo comunque un minimo di 25 mq. L'incremento non potrà superare il limite max di mq. 50.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia parziale sono attivabili nel caso in cui non siano recuperabili volumi già adibiti ad altri usi e - salvo diversa indicazione di seguito riportata - possono essere autorizzati anche con singola concessione, interessando comunque il fabbricato di proprietà per intero e salvo restando il rispetto delle preesistenze limitrofe.

d.5 - ristrutturazione edilizia con sostituzione di elementi costitutivi.

Essa ha per oggetto l'intervento da attuarsi su edifici in condizioni di forte degrado o pericolanti e/o che siano privi di particolare valore arti-

stico.

In tali casi è ammesso l'intervento di ristrutturazione e di sostituzione avente per oggetto:

- l'abbattimento delle parti pericolanti e di quelle irrecuperabili per l'alto grado di fatiscenza, sia strutturali che non;
- la ricostruzione delle parti abbattute mantenendo, per quanto possibile, la conformazione planivolumetrica preesistente, con la possibilità di modificare l'altezza della linea di imposta della copertura, mantenendo altresì l'inclinazione delle falde costante con quella degli edifici limitrofi.

I materiali di finitura e copertura devono essere eguali o simili a quelli predominanti nell'ambito.

Il progetto deve riportare l'esatta conformazione planimetrica ed altimetrica, nonché i caratteri architettonici almeno di due o più edifici attigui, onde porre in evidenza l'adeguamento dell'edificio nei confronti delle preesistenze.

Art. 20.e - Ristrutturazione urbanistica

Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di opere, anche con la modificazione dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Art. 20.f - Completamento e/o nuovo impianto

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su lotti inedificati, facenti parti di zone già parzialmente edificate.

Essi saranno disciplinati con specifiche prescrizioni riguardanti allineamenti, indici di costruibilità, altezze massime, tipologie e caratteristiche planivolumetriche dei singoli edifici.

Art. 20.g - Demolizioni

Sono di demolizione gli interventi volti a rimuovere, in tutto od in parte, manufatti preesistenti.

Sono di scavo, sbancamento, rinterro e riporto gli interventi volti a modificare le superfici di piano esistenti; sono cioè tutti i movimenti di terra non richiesti da esigenze agricole.

Gli interventi di demolizione, gli scavi ed i riporti che fanno parte di un altro intervento (manutenzione straordinaria, restauro, ristrutturazione, nuova costruzione, ecc.) contenuto nel presente titolo rientrano nella definizione corrispondente.

In assenza di iniziativa da parte dei proprietari degli immobili, è prevista la possibilità di abbattimento senza ricostruzione, di edifici o bassi fabbricati ai fini del miglioramento delle condizioni urbanistico-edilizie dell'insediamento, sia per elementi non coerenti con il tessuto esistente e di deturpamento dell'ambiente, e sia per edifici degradati o fatiscenti, in modo tale da costituire pericolo per la pubblica incolumità.

L'abbattimento, nei suoi modi e nelle forme del caso, avverrà su ordinanza del Comune.

Art. 20.h - Restauro o ristrutturazione di bassi fabbricati

Si tratta di interventi su bassi fabbricati non destinati a residenza e che non sono in contrasto con l'ambiente. Essi possono essere restaurati o ristrutturati con materiali coerenti con quelli preesistenti nell'area, ed in essi è consentito svolgere le funzioni loro proprie (magazzini, garage, depositi, laboratori o negozi di piccolo artigianato) purchè tali funzioni non siano incompatibili con la residenza.

PARTE VI

MODALITÀ DI INTERVENTO NELLE AREE DI PRGC

Art. 21 - Tipi di intervento ammessi nei Nuclei di valore ambientale (contraddistinti in cartografia con il simbolo N.V.A.).

Tali nuclei N.V.A. comprendono le parti di territorio di più antico insediamento e sono rappresentati da nuclei minori di edifici civili e rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-ambientale ai sensi del punto 2 dell'art. 24 della L.U.R. n° 56/77.

Vengono considerate parti integranti di tali nuclei ed inscindibili dagli edifici esistenti le aree libere di pertinenza, le quali sono, a tutti gli effetti, inedificabili.

Considerate le condizioni di degrado prevalenti, si rende opportuno, sia il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi rivolti alla conservazione; al risanamento ed alla ristrutturazione; sia interventi atti al mantenimento delle costruzioni non più aventi caratteristiche storico-ambientali, ma facenti parte integrante di tali nuclei.

I suddetti nuclei sono stati individuati quali zone di recupero. Essi si attueranno previa formazione di singoli Piani di Recupero estesi all'intero ambito contrassegnato, e secondo quanto previsto dall'art. 27 della legge 457/78 e degli artt. 12, 13, 41bis, della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

Gli interventi in dette aree avranno per obiettivo:

- a) l'integrale recupero degli spazi urbani e del sistema viario originale, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde, e con l'individuazione di parcheggi marginali;
- b) il restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale anche con interventi di ristrutturazione che possono investire anche il mutamento di destinazione dei locali. Il tutto, comunque, nel pieno rispetto delle

strutture originali e con la eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi degradati interni ed esterni con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.

Gli interventi in tali zone avverranno esclusivamente attraverso strumenti urbanistici esecutivi (piani di recupero di iniziativa pubblica e privata). Qualora trascorrono i termini di cui al 3° comma dell'Art. 41 bis della L.R. n° 56/1977 e successive modifiche, gli interventi edilizi in tali aree si limiteranno a quelli di cui al successivo 8° comma.

Gli interventi ammessi in sede di P.d.R. sono quelli previsti all'Art. 20 delle presenti N.U.E.A., limitatamente a:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia secondo quanto illustrato alle lettere d_1 , d_2 , d_3 , d_4 , dell'art. 20.
- e) demolizioni.

Fino alla formazione dei Piani di Recupero sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro che riguardino esclusivamente opere interne e singole unità immobiliari, con il manteniu

mento delle destinazioni d'uso in essere.

Qualora gli interventi elencati al comma precedente riguardino globalmente edifici costituiti da più alloggi, gli stessi sono consentiti, con il mantenimento delle destinazioni d'uso residenziale; purchè disciplinati da convenzione o da atto d'obbligo unilaterale, trascritto a cura del Comune e a spese dell'interessato, mediante il quale il concessionario si impegna a praticare prezzi di vendita e canoni di locazione degli alloggi concordati con il Comune, ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge n. 10 del 28.1.1977.

Si precisa che gli interventi di restauro e ri
sanamento conservativo hanno per obbiettivo il rigo-
roso restauro statico ed architettonico degli edifi-
ci antichi ed il loro adattamento interno per il re-
cuperò igienico e funzionale, da attuare nel pieno
rispetto delle strutture originarie esterne ed inter-
ne, con eliminazione delle successive aggiunte detur

panti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica nè volumetria nè del tipo di copertura.

Art. 22 - Tipi di interventi ammessi nei nuclei di antica formazione (contraddistinti in cartografia con il simbolo N.A.F.)

Tali nuclei N.A.F. comprendono le parti di territorio di insediamento più recente rispetto ai nuclei di valore ambientale N.V.A., ma pur sempre di vecchia formazione e comunque privi di particolari caratteristiche storiche, ma presentanti saltuariamente caratteristiche di qualche valore ambientale.

Vengono altresì considerati parti integranti di tali nuclei ed inscindibili dagli edifici esistenti le aree libere di pertinenza, le quali sono, a tutti gli effetti, inedificabili.

Gli interventi all'interno di tali nuclei potranno avvenire anche tramite concessioni singole, mediante le quali sono consentiti:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) interventi di ristrutturazione edilizia riguardan

te immobili costituiti da una o più unità abitative;

d) interventi di demolizione di parti degradanti e superfetazioni;

e) interventi di restauro e ristrutturazione di basi fabbricati purché non ad utilizzo abitativo;

Gli interventi di ristrutturazione edilizia ^{d₄} e _{d₅} dovranno essere sottoposti al P.D.R. estesi ad ambiti urbanisticamente significativi.

Art. 23 - Tipi di interventi ammessi nelle aree residenziali consolidate (contraddistinti in cartografia con il simbolo ARC).

Tali zone comprendono le parti di territorio di recente edificazione.

Nelle suddette aree ARC sono ammessi i seguenti interventi:

a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

b) interventi di restauro e risanamento conservativo;

c) ristrutturazione edilizia ex art. 20 d¹;

d) modesti ampliamenti delle abitazioni unifamiliari e bifamiliari necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente; e comunque fino ad una superficie max di mq 50; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti per ogni unità abitativa (art. 20 da N.T.A).

Si precisa che tali ampliamenti potranno avvenire esclusivamente una sola volta dalla data di adozione di tale piano.

e) In tali aree, possono essere rilasciate nuove concessioni edilizie agli intestatari e/o aventi causa di concessioni edilizie decadute e che non abbiano portato a termine i lavori di costruzione, alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G., purchè tali lavori siano oltre la prima soletta e le nuove concessioni siano al massimo eguali in tutte le parti (volume, superficie, forma, etc.) alle precedenti.

f) Nelle aree A.R.C. sono anche ammessi interventi di nuova costruzione per fabbricati interrati destinati a box auto privati, con altezza massima di ml 2,50.

g) Interventi interni di sistemazioni igieniche e distributive al fine di migliorare le condizioni delle singole unità abitative o di suddividere singole unità abitative in due distinte unità, senza modificazioni esterne, nè di sagoma, nè di superficie, nè di volume. Tali interventi sono ammessi solamente in edifici uni e bifamiliari.

Art. 24 - Tipi di intervento ammessi nelle aree libere di completamento individuate nella cartografia di Piano e destinate alla realizzazione di interventi residenziali, contraddistinte in cartografia di piano con il simbolo A.C.R.

In tali aree, costituenti di fatto completamenti in continuità di zone urbanizzate e consolidate, sono ammessi tramite concessioni singole, tutti gli interventi inerenti la residenza. Per tali interventi ved. tabelle.

Le aree ACR_{12} - ACR_{22} - ACR_{23} - $ACRT_1$ - $ARNI_1$ sono assoggettate a Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa con l'estensione indicata nelle tavole di P.R.G.C.

Nell'area ACR_1 gli interventi sono assoggettati alla tipologia a cortina in continuità agli edifici esistenti, modulando le altezze in

relazione all'andamento altimetrico dei siti; nell'area ACR₂₇ la realizzazione dell'edificabilità ammessa si realizza nei settori meno boscati.

Per l'area ACR₆ vale in materia di viabilità e accessi quanto definito cartograficamente nella tavola n. 9.

Art. 25 - Tipi di intervento ammessi nelle aree libere di completamento residenziale e turistico, contraddistinte in cartografia di Piano con il simbolo A.C.R.T.

In tali aree sono ammessi, tramite concessioni singole o strumenti esecutivi secondo le indicazioni di Piano, tutti gli interventi relativi all'art. 24. Inoltre sono ammessi, sempre tramite concessioni singole o piani convenzionati di libera iniziativa, tutti gli interventi relativi ad alberghi, ristoranti, luoghi di ristoro etc., attività per il tempo libero e comunque a tutto ciò che è inerente al turismo ed alle sue infrastrutture. Onde favorire la ricettività turistica, negli interventi alberghieri non saranno conteggiati nella volumetria ammessa, gli spazi per ristoranti e cucine di pertinenza degli alberghi stessi. Tale cubatura non potrà comunque essere superiore al 20% di quella riportata nelle tabelle di zona.

Le aree ACRT₁ e ACRT₃ sono assoggettate a Piani Esecutivi Convenzionati di libera iniziativa (PECLI) con la estensione indicata nelle tavole di P.R.G.C.

Gli interventi dell'area ACRT₂ sono ammessi solo negli ambiti non boscati collocati a valle.

In tale ambito, in sede esecutiva, si dovrà porre particolare attenzione all'inserimento nel contesto ambientale circostante delle nuove costruzioni, tenendo altresì conto dell'impatto visivo determinato dagli interventi nonché di quanto esplicitato all'art. 38 lett. A.

Art. 26 - Tipi di intervento ammessi nelle aree libere di nuovo impianto residenziale, contraddistinte in cartografia di Piano con il simbolo A.R.N.I.

In tali aree gli interventi sono ammessi previa formazione di Piano convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.L.I.) e successive concessioni edilizie singole. Tali Piani avranno le dimensioni superficiali indicate in cartografia.

La destinazione degli interventi è quella ammessa dall'articolo 24. Per tali interventi vedi tabelle.

Art. 27 - Attività estrattive

Il Piano individua un'area con attività estrattive in atto ed in progetto le quali sono assoggettate alla L.R. n. 69 del 22.11.1978.

Art. 28 - Tipi di intervento nelle zone agricole del tipo "E"

Per gli edifici esistenti destinati alla residenza rurale, gli interventi ammessi sono quelli di cui ai punti a - b - c - d - g - h dell'Art. 20 delle presenti Norme.

Per gli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole (stalle, magazzini, fienili, depositi di attrezzi agricoli, silos, serre etc.) sono ammessi interventi tendenti al recupero, all'ammodernamento ed al potenziamento - anche con limitati ampliamenti - delle volumetrie esistenti.

Le nuove stalle per limitato numero di capi, da ricavare in edifici preesistenti, dovranno distare almeno mt 15 dalle abitazioni di altre proprietà.

Le stalle di maggiore capienza per allevamento industriale del bestiame da latte o da carne, dovranno essere localizzate a non meno di 250 mt dalle zone residenziali o ad uso extraagricolo.

In ogni caso è consentita la presenza dei pic-

coli allevamenti in atto, preesistenti alla data di adozione del P.R.G.C., purchè non molesti o nocivi alla residenza.

Sono ammessi interventi di demolizione, ricostruzione e ripristino di fabbricati le cui caratteristiche tipologiche-strutturali non consentano un riutilizzo razionale alle specifiche esigenze della attività agricola.

Per gli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui ai punti a-b-c-d (con esclusione del punto d.5) di cui all'Art. 20 delle presenti norme.

Per le nuove costruzioni rurali nelle aree agricole, gli indici di densità fondiaria non possono superare, ai sensi dell'Art. 25 della L.R. n°56/1977 e secondo le colture in atto od in progetto dell'azienda richiedente, i seguenti limiti :

- | | |
|---|---------------|
| a) terreni a colture orticole specializzate | 0,05 mc/mq |
| b) terreni a colture legnose specializzate (frutteti etc.) | 0,03 " |
| c) terreni a seminativi e prato permanenti | 0,02 " |
| d) terreni a bosco ceduo o castagneto da frutto
(in misura non superiore a 5 Ha per azienda) | <u>0,01</u> " |

- e) terreni a pascolo 0,001 mc/mq
(per abitazioni non superiori a
mq. 500 per ogni azienda)

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

Nel computo dei volumi realizzabili non sono computate le attrezzature e le infrastrutture a servizio della conduzione dell'azienda.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda anche non contigui e - per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi - l'accorpamento dei volumi nell'area di un solo comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura fra aziende diverse. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto; eventuali variazioni di classe e l'applicazione delle relative densità fondiarie sono verificate dal comune in sede di rilascio della concessione.

Il trasferimento della cubatura ai sensi dei commi precedenti, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Tutte le aree la cui cubatura sia sta-

ta utilizzata a fini edificatori, sono vincolate a "non aedificandi" ed evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

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

A tali fini le aree ad incolto produttivo sono da intendersi inedificabili. Per le nuove costruzioni di edifici destinati ad attrezzature ed infrastrutture necessarie alla attività agricola (stalle, magazzini, depositi etc.) non esiste vincolo di cubatura, ma non possono - di norma - avere una superficie coperta maggiore di $1/3$ del lotto su cui insistono, ed avere una altezza superiore a mt. 8 in gronda: maggiori altezze sono consentite esclusivamente per sovrastrutture tecniche.

Possono essere costruite a confine, previo accordo scritto fra i confinanti, in caso contrario debbono distare dal confine della proprietà di un minimo di 5 mt. e - dai fabbricati destinati alla residenza - di almeno 10 mt.

Le concimaie, i pozzi neri, ed i depositi di materiale di rifiuto in genere, debbono distare almeno mt. 50 dai serbatoi di acqua potabile e mt. 20 dalle abitazioni.

Le concessioni sopra descritte possono essere rilasciate anche a soggetti i quali non presentano i requisiti del conduttore a titolo principale, ma risultano proprietari del fondo e relativi edifici pur esplicando l'attività agricola solo parzialmente, a condizione che vengano versati gli oneri relativi alle urbanizzazioni oltre al succitato impegno ventennale.

Nelle aree boscate, o comunque destinate al rimboschimento, viene esclusa qualsiasi edificazione.

Per gli edifici residenziali esistenti in tali aree all'adozione del P.R.G.C. e regolarmente iscritti a catasto, sono ammessi esclusivamente in interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia (con esclusione del punto d5 art. 20 delle presenti norme) e modesti ampliamenti necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o al miglioramento funzionale degli stessi, non eccedenti il 20% della superficie utile esistente : 25 mq. utile di superficie sono comunque consentiti.

Si precisa che tali ampliamenti sono possibili esclusivamente su edifici uni e bifamiliari e per

una sola volta, la destinazione ammessa è unicamente quella residenziale e/o al servizio dell'attività agricola. Sono ammesse le infrastrutture pubbliche, purchè debitamente autorizzate.

Art. 29 - Tipi di intervento nelle aree a parco pubblico

Nelle aree destinate alla formazione di parco pubblico sono ammessi interventi atti a potenziare e ripristinare i caratteri ambientali e naturalistici, nonchè a garantire una razionale fruibilità sociale con la creazione di percorsi pedonali, spazi di sosta e svago attrezzati, e creazione dei servizi indotti (locali igienici, bar, ristoro etc.) senza vincoli volumetrici ma comunque debitamente autorizzati dalla Amministrazione. Gli eventuali servizi infrastrutturali potranno avere più di un piano per un'altezza max di ml 6,00. La superficie coperta di tali servizi non potrà comunque superare il 10% dell'area a parco pubblico di pertinenza, con un massimo di 80 mq. ogni intervento singolo.

Art. 30 - Tipo di intervento nelle aree destinate a servizi pubblici.

In tali aree destinate alle infrastrutture e pubblici servizi, sono ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione di edifici, attrezzature ed impianti, in conformità con le previste destinazioni di P.R.G.C.

In sede di attuazione tali aree potranno eventualmente subire, fermo restando il rispetto della superficie prevista, limitate modificazioni di ubicazione e forma, necessarie per un miglior adattamento alle esigenze di razionalità urbanistica e di fruimento dei servizi stessi, senza che ciò comporti necessità di varianti al P.R.G.C. (purchè all'interno di strumenti esecutivi).

Di norma gli interventi in tali aree non necessitano di specificazioni di densità ed altezza, fermi restando i disposti relativi alle distanze dai confini, dai fabbricati, dalle strade e dai torrenti, ed i disposti relativi alle leggi statali e regionali vigenti in materia.

Negli spazi pubblici destinati al verde, al gioco ed allo sport, possono trovare sede piccole costruzioni, quali chioschi, ed edicole, debitamente autorizzate dalla A.C.

Anche per le attrezzature di servizio alle aree sportive pubbliche valgono i disposti dei precedenti commi di cui al presente articolo.

Le aree per i parcheggi pubblici potranno essere dislocate anche su più livelli entro terra al fine di una maggior fruizione delle aree per altri tipi di servizi. In tal caso l'A.C. può disporre con apposita convenzione che, parti di detti parcheggi, siano riservate all'uso privato.

L'acquisizione delle aree e la realizzazione

dei relativi servizi, verranno stabiliti dalla A.C. in sede di P.P.A.; gli interventi di completamento sono comunque ammessi anche al di fuori dei P.P.A.

Sulle zone a standard urbanistico e fino al momento della realizzazione dei servizi stessi, non sono ammesse trasformazioni di alcun tipo, la cui esecuzione comporti maggiori oneri di esproprio e/o di impianto. Al fine della individuazione del costo di esproprio vengono considerate le colture agricole in atto al momento dell'adozione del P.R.G.C.

In tali aree è ammessa, anche se non espressamente indicata in cartografia, l'installazione di impianti tecnologici a servizio degli insediamenti (cabine di trasformazione e distribuzione dell'energia elettrica, centrali telefoniche etc.), purchè limitate ai volumi strettamente tecnici nonchè compatibili con le caratteristiche dell'ambiente e del paesaggio.
(Tabelle servizi allegate).

Art. 31 - Tipi di intervento nelle zone soggette a vincoli speciali

A) Vincoli di rispetto cimiteriale

Nelle zone di rispetto cimiteriale è vietato ogni tipo di edificazione, salvo l'ampliamento del cimitero a norma del pgr. 16 del R.D. n.1880 del 21.12.1942.

E' ammesso un utilizzo delle aree diverso da quello agricolo in atto, solo nel caso di attuazione delle previsioni di viabilità e per la formazione di aree a verde pubblico.

Gli edifici esistenti in dette aree sono previsti conservati allo stato di fatto, con esclusivi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria oltrechè di risanamento conservativo, nonché interventi di ristrutturazione edilizia d1, d2, d3, per sistemazioni igieniche e tecniche secondo i disposti dell'art. 27 della legge n° 56/1977.

B) Vincoli di rispetto lungo le strade, corsi di acqua e gli elettrodotti.

Nelle fasce di rispetto lungo le strade ed i corsi d'acqua, è escluso ogni tipo di edificazione. Sono unicamente ammessi interventi per la creazione di percorsi pedonali e/o ciclabili, di piantumazione e sistemazione a verde, di conservazione dello stato di natura e delle coltivazioni agricole e, ove occorra di parcheggi pubblici; lungo i corsi d'acqua sono ammessi interventi di sistemazione idraulica e di sistemazione idraulica e di protezione o rinforzo degli argini.

Nelle zone di rispetto stradale esterne agli abitati, è ammessa l'installazione di modeste attrezzature a servizio della circolazione (distributori di carburante etc.), a titolo precario.

Gli edifici rurali ad uso residenziale esistenti nelle fasce di rispetto di cui al punto B), possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche. Nelle suddette fasce di rispetto possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

C) Vincoli di interesse artistico ed ambientale (Legge n° 1089/1939)

Riguardano le aree interessate da preesistenze di pregio storico o di interesse artistico ed ambientale. In esse tutti gli interventi sono subordinati al N.O. della soprintendenza ai beni ambientali ed architettonici del Piemonte.

Per le eventuali aree soggette a vincolo di cui alla legge N. 1497/1939 e della Legge 8 agosto 1985 n° 431 circa la protezione delle bellezze naturali, tutti gli interventi sono subordinati a preventivo N.O. del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n° 616/1977.

Art. 32 - Strade - Viabilità ed accessibilità - Tipi di intervento

Nelle zone edificate compromesse, in sede di strumento urbanistico esecutivo o di singola concessione,

in assenza di specifiche indicazioni delle tavole di P.R.G.C. tra i fili di costruzione precostituiti si tenderà alla razionalizzazione, ove possibile, della attuale rete viaria esistente mediante la ricerca di spazi complementari (slarghi, ampliamenti etc.) atti a migliorare l'agibilità delle sedi stradali.

Le nuove strade veicolari previste in P.R.G.C. avranno dimensioni e caratteristiche tecniche rapportate alle loro funzioni, all'intensità del traffico locale esistente e previsto, nonché alle caratteristiche degli insediamenti serviti. Fatte salve le eventuali indicazioni contenute nelle tavole di PRGC, la sezione minima utile non dovrà essere inferiore a mt. 6,00 per strade veicolari a doppio senso di marcia.

Sono ammesse sezioni utili inferiori al comma precedente, qualora sia possibile instaurare sensi unici sulla rete viaria esistente o prevista, o siano contemplati percorsi pedonali in sede propria complementari a quelli veicolari.

Le strade agricole avranno sezione utile minima di mt. 3,00, con fossi laterali per lo smaltimento delle acque.

Nel caso di ampliamento dei nuovi sedimi e/o di nuovi tracciati, andrà posta particolare cura nella salvaguardia del patrimonio erboso interessato dall'intervento.

I tracciati viari in progetto potranno subire

variazioni, sia in sede di progettazione esecutiva e sia in sede di strumenti urbanistici esecutivi, senza comportare variante al P.R.G.C., ferme restando le eventuali fasce di rispetto previste.

Sono ammesse strade a fondo cieco purchè dotate di piazzuole terminali entro le quali possa essere inscritto un cerchio di almeno mt.14,00 di diametro. Qualora il tracciato superi i mt 100 si dovranno prevedere opportuni slarghi alternati ogni 100 mt.

E' ammessa la costruzione di strade private a perte al pubblico passaggio, previo presentazione di regolamentare progetto al Comune e stesura di debito atto pubblico con l'intervento dell'autorità comunale.

Le strade private dovranno comunque avere caratteristiche di sezione, pavimentazione, ed attrezzature varie, analoghe alle strade comunali.

Gli edifici su di esse prospettanti dovranno osservare le prescrizioni in materia di arretramenti e di rapporti fra distanze ed altezze. I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla costruzione delle strade con le relative canalizzazioni laterali ed ai successivi interventi di sistemazione e manutenzione. Qualora essi non soddisfino a tali obblighi il Sindaco - previo diffida - può ai sensi di legge far eseguire d'ufficio i relativi lavori, recuperando le inerenti spese con procedura di riscossione forzata a carico dei privati proprietari.