



REGIONE

AUTONOMA



VALLE D'AOSTA

Comune di **CHALLAND SAINT ANSELME**

PRGC PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ADOTTATO dal Consiglio Comunale con Delibera N. 15 del 31.01.1989

APPROVATO dalla Giunta Regionale con Delibera N. 10854 del 29.12.1995

B

NORME DI ATTUAZIONE

Il Tecnico incaricato

ING. FABRIZIO THIEBAT
Via Giardini, 37 - 11029 Verrès (Ao)
Telefono (0125) 92 93 09
co. fi. THB FRZ 60M31 A326P
partita I.v.a n. 00479480071

INDICE

	pag.
CAPO I GENERALITA'	
Art. 1 SCOPI E NATURA DEL P.R.G.C.	1
Art. 2 ELENCO E DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI DEL P.R.G.C.	1
Art. 3 NORME DI ATTUAZIONE	3
CAPO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	
Art. 4 STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	4
Art. 5 EQUILIBRI FUNZIONALI	5
Art. 6 DESTINAZIONI D'USO	7
CAPO III NORME SULL'EDIFICAZIONE	
Art. 7 DISTANZE DA STRADE, CORSI D'ACQUA ED ALTRE OPERE	9
Art. 8 UTILIZZAZIONE DELL'INDICE DI FABBRICAZIONE	12
CAPO IV DEFINIZIONI	
Art. 9 DEFINIZIONI URBANISTICHE	13
Art.10 DEFINIZIONI EDILIZIE	14
Art.11 DEFINIZIONI DI INTERVENTO EDILIZIO	15
Art.12 DEFINIZIONI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA	16
Art.13 DEFINIZIONI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA	18
Art.14 DEFINIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO	19
CAPO V NORME RELATIVE ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE	
Art.15 ZONE A	21
Art.16 CASE SPARSE	21
Art.17 ZONE B	22
Art.18 ZONE C	23
Art.19 ZONE D	23
Art.20 ZONE Ea, ZONE Em E ZONE Ei	24
Art.21 ZONE F	26
CAPO VI NORME TRANSITORIE E FINALI	
Art.22 TRANSITORIETA' DELL'USO DEL SUOLO	28
Art.23 SOSPENSIONE DI LAVORI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.C.	28
Art.24 DEROGHE AL P.R.G.C.	28
Art.25 ENTRATA IN VIGORE E DURATA DEL P.R.G.C.	29
Art.26 NORME FINALI	29

CAPO I GENERALITA'

Art. 1 SCOPI E NATURA DEL P.R.G.C.

Il presente P.R.G.C. disciplina ogni trasformazione edilizia ed urbanistica che agisca sul territorio del Comune di CHALLAND SAINT ANSELME.

Scopo principale del P.R.G.C. è di individuare le funzioni cui il territorio comunale è preordinato e metterle in atto secondo criteri e modalità stabiliti dalla legislazione statale e regionale in materia.

In particolare esso controlla e promuove l'organico sviluppo urbanistico ed edilizio del territorio, inteso come l'insieme di "suolo naturale" e "opera umana" e ne mantiene i valori ambientali ed architettonici significativi.

Art. 2 ELENCO E DESCRIZIONE DEGLI ELABORATI DEL P.R.G.C.

Compongono il presente P.R.G.C. di Challand Saint Anselme i seguenti documenti :

- | | |
|--|------------|
| - Elaborati grafici : | scala |
| 1 - Inquadramento territoriale -
Limitazioni all'edificazione | 1 : 10.000 |
| 2 - Azzonamento -
Opere di urbanizzazione | 1 : 5.000 |
| 3 - Zonizzazione | 1 : 2.000 |
| 4 - Rilievo dei centri storici | 1 : 1.000 |
| - Elaborati descrittivi : | |
| A - Relazione Illustrativa Programmatica | |
| B - Norme di Attuazione | |

Descrizione

La Tavola 1 "Inquadramento territoriale - Limitazioni all'edificazione", riporta su base cartografica in scala 1:10.000 :

- le zone del territorio comunale dove è vietata l'edificazione secondo lo "Studio geologico del territorio" di Challand Saint Anselme (zone ad instabilità massima e forte), depositato presso il Municipio, ed in base alla L.R. 15.6.1978 n°14, art.1, lett.b); tale delimitazione è riportata pure sulle Tavv.2 e 3;

- le zone boscate dove è vietata l'edificazione in base alla L.R. 15.6.1978 n°14, art.1, lett.c);

- le zone sottoposte a "vincolo paesaggistico" in base alle :

- L. 29.6.1939 n°1497, art.1, numm.3) e 4) e L.R. 10.6.1983 n°56, art.5, (aree di interesse paesistico riportate pure sulla Tav.3;
- L. 8.8.1985 n°431, art.1, lett.g), (territori coperti da foreste e boschi);
- L. 8.8.1985 n°431, art.1, lett.d), (territori di montagna per la parte eccedente la quota di 1.600 m. s.l.m.);
- la zona inedificabile di rispetto del Cimitero comunale, secondo il T.U. delle Leggi Sanitarie, R.D. 27.7.1934 n°1265, art.338, modificato con la L. 17.10.1957 n°983, art.1;
- i confini amministrativi del Comune di Challand Saint Anselme.

La Tavola 2 "Azzonamento - Opere di urbanizzazione" riporta su base cartografica in scala 1:5.000 :

- la suddivisione prevista del territorio secondo zone a destinazione prevalente omogenea;
- la delimitazione delle zone inedificabili secondo lo "Studio geologico del territorio";
- le seguenti opere di urbanizzazione primaria esistenti e previste:
 - 1) acquedotti (condotte principali e reti di distribuzione delle frazioni (rami principali));
 - 2) fognature (reti di raccolta frazionali (rami principali) e collettori principali);
 - 3) impianti di depurazione (in fase di progetto);
 - 4) strade:
 - a) statali
 - b) intercomunali
 - c) comunali (tratti principali);
- le opere di urbanizzazione secondaria;
- i confini amministrativi comunali.

La Tavola 3 "Zonizzazione" riporta su base cartografica catastale in scala 1:2.000 :

- la delimitazione delle zone inedificabili secondo lo "studio geologico del territorio";
- le zone definite "aree di interesse paesistico" definite dalla L. 29.6.1939 n°1497, art.1, numm.3) e 4), e L. 10.6.1983 n°56, art.5, sottoposte a "vincolo paesaggistico";
- la zona inedificabile di rispetto del cimitero comunale;
- le strade carrabili esistenti e previste, comprese le strade poderali;
- le fasce di rispetto inedificabili delle strade carrabili secondo la L. 1.4.1968 n°1404, e la L.R. 15.6.1978 n°14;
- la suddivisione del territorio in Z.T.O. (Zone Territoriali Omogenee) ai sensi della L. 6.8.1967 n°765, art.17, e secondo il D.M. 2.4.1968 n°1444, art.2 :
 - ZONE A (ved. art. 15)
 - ZONE B (ved. art. 17)
 - ZONE C (ved. art. 18)
 - ZONE D (ved. art. 19)
 - ZONE Ea, Ei e Em (ved. art. 20)
 - ZONE F (ved. art. 21)
- la localizzazione dei parcheggi pubblici previsti dal D.M. 2.4.1968 n°1444;
- la localizzazione delle aree destinate a servizi ed impianti pubblici, e non identificabili come zone territoriali omogenee (Zone F).

La Tavola 4 "Rilievo dei centri storici" riporta su base cartografica catastale in scala 1:1.000 :

- la classificazione di tutti gli edifici compresi nelle zone "A" (centri storici) in base al loro valore architettonico ed ambientale.

I documenti 1), 2), 3), 4) e B) hanno, quanto al loro contenuto, carattere precettivo e vincolante.

Il presente documento B) Norme di Attuazione è descritto nel capitolo successivo.

Il documento A) Relazione Illustrativa ha valore programmatico; in essa sono descritti i metodi ed i principi che hanno portato alla stesura del presente P.R.G.C.; al contenuto di questo documento occorrerà far riferimento quando si pongano problemi interpretativi sulle indicazioni degli elaborati aventi natura precettiva.

Qualora si riscontrino difformità tra le indicazioni di più elaborati, prevalgono quelle delle tavole su base catastale (scala 1:2.000) della Tav.3.

Art. 3 **NORME DI ATTUAZIONE**

Le presenti Norme di Attuazione (N.d.A.) hanno lo scopo di stabilire i criteri per l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. e di regolamentarne le modalità.

Per attuazione del P.R.G.C. si intende il complesso degli interventi sul territorio che garantisca il rispetto degli equilibri funzionali (ved. art.5) ipotizzati dal P.R.G.C. stesso via via che si realizzi lo sviluppo degli insediamenti (L.R. 15.6.1978 n°14, artt.12 e 13).

Più precisamente l'attuazione delle previsioni del P.R.G.C. avviene mediante l'indirizzo ed il controllo da parte dell'Amministrazione Comunale :

- l'azione di indirizzo, che prevede la partecipazione attiva e stimolante dell'Amministrazione, viene esercitata in campo urbanistico mediante i Piani Urbanistici di Dettaglio (P.U.D.) di iniziativa pubblica ai sensi della L.R. 2.3.1979 n°11, art.3.

- l'azione di controllo avviene mediante la verifica esplicita del rispetto degli equilibri funzionali.

In particolare il presente documento contiene tutte le norme tecniche cui è subordinata l'attività edilizia nelle varie zone territoriali omogenee (Z.T.O.) di cui alla L. 6.8.1967 n°765, art.17, e secondo il D.M. 2.4.1968 n°1444, art.2.

CAPO II ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 4 **STRUMENTI DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.**

I Piani Pluriennali di Attuazione.

Il P.R.G.C. si attua sulla base dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.), di cui alla L. 28.1.1977 n°10, art.13, se l'Amministrazione Regionale ne renderà necessaria la formazione ai sensi della L. 25.3.1982 n°94, art.6, 1°comma.

I Piani Urbanistici di Dettaglio.

La pianificazione esecutiva si realizza mediante Piani Urbanistici di Dettaglio di cui alla L.R. 2.3.1979 n°11, art.3 (P.U.D. di iniziativa pubblica), ed art.4 (P.U.D. di iniziativa privata).

I P.U.D. devono risolvere compiutamente i problemi fondamentali dell'insediamento previsto e comprendere e organizzare una area di dimensioni, forma, caratteristiche ed ubicazione idonee ad una corretta utilizzazione urbanistica ed edilizia; essi devono interessare aree aventi dimensioni non inferiori a quelle indicate nelle tabelle delle Z.T.O.

I P.U.D. di iniziativa privata hanno la funzione di esplicitare, negli ambiti da essi considerati, le indicazioni del P.R.G.C. ed eventualmente proporre soluzioni alternative in ordine alla localizzazione dei servizi pubblici, sia puntuali che a rete.

Interventi in assenza di P.U.D. - Concessione edilizia.

In mancanza di P.U.D. ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale necessita del rilascio della concessione edilizia da parte del Sindaco secondo la procedura di legge (vedere il Regolamento Edilizio).

Per trasformazione urbanistica del territorio si intende ogni intervento che comporti modifica all'ambiente, sfruttamento delle risorse o incida sugli equilibri funzionali previsti.

Per trasformazione edilizia si intende l'esecuzione di nuove costruzioni, l'ampliamento, la modificazione o la demolizione di quelle esistenti o l'esecuzione di opere di urbanizzazione del territorio.

La concessione edilizia è rilasciata se quanto richiesto corrisponde alle prescrizioni del presente P.R.G.C. e delle presenti N.d.A., oltre che a tutte le norme di legge in vigore.

Art. 5
EQUILIBRI FUNZIONALI

Oltre a quanto sopra esposto la concessione edilizia è assentita dal Sindaco quando siano rispettati, ai sensi della L.R. 15.6.1978 n°14, art.12, gli equilibri funzionali successivamente esplicitati :

A) Gli interventi di manutenzione ordinaria (soggetti a rilascio di semplice autorizzazione da parte del Sindaco) e di manutenzione straordinaria sono attuabili senza nessuna condizione.

B) Gli interventi di restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia con la possibilità di mutare una volta sola, la destinazione d'uso di parte del fabbricato a favore dell'abitazione in misura comunque non superiore al 20% della superficie di calpestio del fabbricato stesso avente già destinazione residenziale, sono attuabili a condizione che vi sia l'urbanizzazione primaria di primo livello, secondo una valutazione da effettuarsi nel concreto, in ordine alla sufficienza e congruità delle stesse.

Non è necessaria la verifica in ordine al potenziamento degli impianti e possono essere conservate, se già esistenti, opere primarie equipollenti, quando cioè, pur non avendo le caratteristiche previste dalle norme del R.E., non aggravino le condizioni di igiene e salubrità dell'abitato.

Il provvedimento di concessione dovrà comunque motivare le ragioni per cui non si possono garantire le urbanizzazioni secondo le caratteristiche delle Norme Edilizie.

Quando sia possibile si deve comunque garantire l'allacciamento ai pubblici servizi.

C) Ristrutturazione edilizia con modificazione della destinazione d'uso:

C1) da agricola a qualsiasi altra destinazione d'uso:

La trasformazione in altra destinazione dei volumi agricoli esistenti alla data di approvazione del P.R.G.C. è attuabile fino alla concorrenza del 80% del volume agricolo esistente alla data dell'adozione del P.R.G.C. nelle Z.T.O. di tipo A, a condizione che vi sia l'urbanizzazione primaria di primo livello.

La trasformazione della destinazione d'uso della quota di volume rimanente (20%) è attuabile via via che nel territorio comunale si attuino nuovi insediamenti agricoli in base ai piani di sviluppo di cui alla L. 9.5.1975 n°153, art.14, o comunque diretti a conseguire le finalità di cui al secondo comma della L.R. 28.7.1978, n°49.

La trasformazione della destinazione d'uso dei fabbricati agricoli costruiti, ristrutturati o ampliati con finanziamenti pubblici non è comunque attuabile prima che sia estinto il relativo vincolo di destinazione.

C2) altre modificazioni di destinazione d'uso:

Detti interventi sono attuabili alle condizioni richieste per le rispettive destinazioni d'uso poste in essere con nuove costruzioni.

In ogni caso per interventi di ristrutturazione diretti ad attivare destinazioni d'uso terziarie deve essere garantita la presenza dei parcheggi in zona, secondo la quantità prevista dalle presenti N.d.A. all'art.12.

D) Interventi di nuova costruzione

Fatte salve le altre prescrizioni in ordine alla subordinazione degli interventi di nuova costruzione alla preventiva approvazione di un P.U.D., questa è comunque necessaria nei casi in cui la somma dello sviluppo longitudinale degli allacciamenti alla strada, acquedotto, e fognatura comunali sia superiore a 150 m., misurati in proiezione orizzontale.

D1) Fabbricati destinati a uso residenziale con possibilità di utilizzare tutto o parte del piano terreno per uso commerciale.

I fabbricati destinati ad uso residenziale sono ammissibili a condizione che sia stata rilasciata sino a quel momento una quota pari al 50%, in termini di volume, di concessioni per opere di restauro, di risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia a qualsiasi destinazione soggetta. Inoltre le concessioni sono assentite a condizione che l'urbanizzazione primaria e l'urbanizzazione secondaria siano sufficienti a soddisfare i fabbisogni derivanti dai nuovi interventi.

D2) Fabbricati destinati a uso di albergo, pensione e locanda, case per ferie, albergo per la gioventù e impianti di campeggio (con alloggio del conduttore o del custode di superficie utile netta non superiore a 95 mq.).

Essi sono ammissibili a condizione che l'urbanizzazione primaria sia sufficiente a soddisfare le esigenze derivanti dagli interventi medesimi.

D3) Fabbricati pubblici o di interesse pubblico con destinazione d'uso non abitativa (con alloggio del conduttore o del custode di superficie utile netta non superiore a 95 mq.).

Sono imposte le stesse condizioni di cui al punto D2.

D4) Fabbricati destinati interamente al commercio e a uso ristorante e di pubblici spettacoli (con alloggio del conduttore o del custode con superficie utile netta non superiore a 95 mq.).

Sono imposte le stesse condizioni di cui al punto D2.

D5) Fabbricati ed impianti destinati ad attività industriali e artigianali.

Sono imposte le stesse condizioni di cui al precedente punto D2. La verifica si estende, in questi casi, alle ulteriori opere inerenti al rispetto della vigente legislazione contro gli inquinamenti.

D6) Fabbricati ed impianti destinati ad attività rurali (con alloggio del conduttore con superficie utile netta non superiore a 95 mq.).

Sono ammissibili a condizione che si attuino in base ai piani di sviluppo di cui all'art.14 della L. 9.5.1975 n°153, o comunque diretti a conseguire le finalità di cui al 2° comma, art.1, della L.R. 28.7.1978 n°49.

In assenza di detti piani, le condizioni per l'assentimento sono le seguenti :

D6.1) Fabbricati e impianti connessi alla conduzione di alpeggi :
La stalla abbia capacità non inferiore a 25 capi bovini adulti.

D6.2) Fabbricati ed impianti connessi alla conduzione di mayen :
La stalla abbia capacità non inferiore a 25 capi bovini adulti.

D6.3) Altri fabbricati ed impianti :

La stalla abbia capacità non inferiore a 15 capi bovini adulti. Devono inoltre essere verificati i seguenti presupposti :

- la strada deve comunque essere assicurata e deve presentare le caratteristiche volte a soddisfare le esigenze viabili derivanti dalla nuova costruzione;
- se trattasi di edificazione comprendente la residenza, dovrà pure essere assicurato l'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica e dovrà essere prevista l'installazione di impianti per la produzione di energia alternativa;
- il rifornimento idrico e lo smaltimento dei rifiuti solidi dovranno essere garantiti ma potranno essere effettuati con sistemi equipollenti rispetto all'allacciamento alla rete idrica ed alla condotta fognaria comunale, previo parere dell'Ufficiale Sanitario espresso in forma esplicita sullo schema di progetto dell'opera.

D7) Rifugi alpini

I rifugi alpini sono comunque autorizzabili, purché previsti a quota superiore a 2.000 m.

Art. 6 **DESTINAZIONI D'USO**

La concessione si riferisce a quella specifica destinazione d'uso precisata dal richiedente nell'istanza ed il mutamento comporta la necessità di modificare, mediante nuovo atto, il contenuto del rapporto concessorio. La concessione per la nuova destinazione potrà essere rilasciata solo se conforme a quella prevista dal P.R.G.C. nella Z.T.O. in esame.

La nuova concessione potrà implicare la rideterminazione del contributo di urbanizzazione se la nuova destinazione d'uso comporta una differenza in aumento rispetto all'importo stabilito per la originaria destinazione.

Il permesso di abitabilità di cui al T.U. Leggi Sanitarie, R.D. 27.7.1934 n°1265, art.221, si intende riferito alla specifica destinazione d'uso indicata nell'istanza.

Destinazione d'uso di edifici esistenti.

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

Le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione oppure quando la precisazione della destinazione non costituiva requisito alla concessione, assumono, ai fini del P.R.G.C., quella destinazione compatibile con la finalità per il proseguimento delle quali la costruzione venne eretta; in caso di incertezza si procede applicando criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia dell'immobile ed all'uso che di esso viene fatto o venne fatto prima dell'eventuale inutilizzo.

Destinazione d'uso previste nelle Z.T.O.

Le presenti N.d.A. prevedono per le varie Z.T.O., le destinazioni d'uso principali riportate nelle relative tabelle; tuttavia nelle zone B e C sono ammesse, oltre alla residenza, anche destinazioni d'uso ricettive; nelle zone A, B e C, destinazioni d'uso artigianali e commerciali.

Attività esistenti in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C.

Anche se in contrasto con le destinazioni ammesse dal P.R.G.C., è consentito, oltre al proseguimento delle funzioni, anche un ampliamento della superficie riservata ad attività produttive o commerciali esistenti, fino ad un massimo del 50% della superficie utile esistente, con il rispetto delle altre norme di zona.

CAPO III NORME SULL'EDIFICAZIONE

Art. 7

DISTANZE DA STRADE, CORSI D'ACQUA ED ALTRE OPERE

Distanze dalle strade.

Ai fini della sicurezza della circolazione le distanze dalle strade sono disciplinate dalle disposizioni del D.L. 30.4.1992 n°285, come integrato dal D.L. 10.9.1993 n°360, concernente il nuovo codice della strada e dal D.P.R. 16.12.1992 n°495, come modificato dal D.P.R. 26.4.1993 n°147, concernente il relativo regolamento di esecuzione e di attuazione.

Per quanto non disciplinato dal precedente comma, le distanze dalle strade, fatta eccezione per quelle ricomprese in zona A, sono stabilite come segue :

a) Strade statali poste al di fuori delle zone destinate dal P.R.G.C. agli insediamenti :

- m. 30,00 dall'asse della carreggiata;

b) Strade statali ricomprese nelle zone omogenee destinate dal P.R.G.C. agli insediamenti :

- m. 7,50 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a m. 5,00;
- m. 9,00 dall'asse della carreggiata per strade con larghezza compresa fra m. 5,01 e m. 8,00;
- m. 15,00 dall'asse della carreggiata per strade con larghezza superiore a m. 8,00;

c) Strade regionali :

- si applicano le disposizioni di cui agli artt.16, 17, 18 del regolamento regionale del 28.5.1981, n°1;

d) Strade comunali poste al di fuori delle zone omogenee destinate dal P.R.G.C. agli insediamenti :

- m. 14,00 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a m. 8,00;
- m. 27,50 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza superiore a m. 8,00;

e) Strade comunali ricomprese nelle zone omogenee destinate dal P.R.G.C. agli insediamenti :

- m. 7,50 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza inferiore o uguale a m. 5,00;
- m. 9,00 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza compresa fra m. 5,01 e m. 8,00;

- m. 15,00 dall'asse della carreggiata per strade con carreggiata di larghezza superiore a m. 8,00;

f) Strade rurali interpoderali :
- m. 5,00 dall'asse della carreggiata;

g) Strade pedonali comunali, vicinali e private ad uso pubblico nonché mulattiere :
- m. 5,00 dall'asse della carreggiata.

Si definisce carreggiata la parte di piattaforma stradale destinata al transito dei veicoli con esclusione delle aree di sosta e di parcheggio, delle piste ciclabili, dei marciapiedi nonché delle strutture non transitabili, come cunette, arginelle, parapetti e simili.

All'interno di curve e tornanti ed in corrispondenza di incroci e biforcazioni, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime di cui alle lettere c), d) ed e) del precedente 2° comma, sono incrementate di un'area da determinare in conformità agli schemi contenuti nell'allegato A della L.R. 15.6.1978 n°14, intendendosi per centri abitati le zone omogenee destinate dal P.R.G.C. agli insediamenti.

Nelle zone A, le distanze minime da osservarsi nella edificazione di fabbricati emergenti dal suolo non possono essere inferiori a m. 5,00 dal ciglio della strada, mentre quelle da osservarsi nell'edificazione di fabbricati interrati sono le seguenti :

a) possibilità di edificare fino al ciglio stradale per la costruzione di fabbricati interrati posti a quota inferiore a quella del piano viabile; in tal caso, l'orizzontamento di copertura, il cui uso dovrà essere gratuitamente asservito al comune, dovrà assicurare la transitabilità connessa ad eventuali ampliamenti della sede stradale mediante la realizzazione di un solaio dimensionato per un sovraccarico di almeno 3.000 Kg./mq.; gli eventuali accessi al fabbricato potranno essere creati esclusivamente al lato opposto a quello confinante con la strada;

b) possibilità di edificare ad una distanza minima di m. 3,00 dal ciglio stradale per la costruzione di fabbricati interrati posti a quota uguale o superiore a quella del piano viabile; nel caso in cui siano previsti accessi carrabili prospettanti la sede stradale, gli accessi medesimi devono comunque mantenere una distanza minima dal ciglio stradale pari a m. 4,50;

Nelle zone omogenee C ed F, è possibile edificare fabbricati interrati lungo le strade comunali, esclusivamente nei casi e con le prescrizioni di cui alla lettera a) del precedente 5° comma.

Si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle precedenti sedi, quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Sui fabbricati situati nelle fasce di rispetto stradale stabilite ai sensi delle disposizioni che precedono, è ammessa l'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria, di restauro, di risanamento conservativo nonché di ristrutturazione edilizia senza sostituzione delle strutture murarie perimetrali.

Si definisce confine stradale il limite di proprietà stradale quale risulta dagli atti di acquisizione o dalle fasce di esproprio del progetto approvato; in mancanza, il confine è costituito dal ciglio esterno del fosso di guardia o della cunetta, ove esistenti, o dal piede della scarpata se la strada è in rilevato o dal ciglio superiore della scarpata se la strada è in trincea.

Distanze dai corsi d'acqua.

Secondo la L.R. 15.6.1978 n°14, art.1, lett.a), l'edificazione è vietata sui terreni ubicati a distanza inferiore a 10,00 m. dalle rive dei corsi d'acqua pubblici.

Inoltre il P.R.G.C. prescrive una distanza minima di 5,00 m. dalle rive di rii, canali scoperti, forre, ecc., che non siano pubblici.

Distanze dalle linee elettriche aeree.

Ai fini di tutela degli infortuni, nell'ambito delle fasce di rispetto sotto indicate, misurate su entrambi i lati dall'asse della linea, la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.P.R. 21.6.1968 n°1062 (Regolamento di esecuzione della L. 13.12.1964 n°1341, recante norme tecniche per la disciplina della costruzione ed esercizio di linee elettriche aeree esterne), nonché alle prescrizioni del D.P.R. 7.1.1954 n°164, per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici.

Ampiezza delle fasce di rispetto in relazione alla tensione delle linee :

- 6 m. per tensioni fino a 70 KV;
- 15 m. per tensioni oltre 70 KV sino a 150 KV.

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento presso i competenti Uffici ENEL della tensione della linea e conseguentemente la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolo, da fornirsi da tale Ente solo ed unicamente come traduzione tecnica delle norme del precitato Regolamento di esecuzione.

Distanze da altre opere.

Le aree di salvaguardia intorno alle sorgenti, ai pozzi e alle opere di presa degli acquedotti si distinguono in zone di tutela assoluta e in zone di rispetto, così come previsto dal D.P.R. 24.5.1988 n°236.

Gli impianti di depurazione che trattino scarichi contenenti microrganismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo, devono avere una fascia di rispetto di 100 m.

La fascia di rispetto inedificabile del cimitero comunale misura 50 m., secondo il R.D. 27.7.1934 n°1265, art.338, modificato con la L. 17.10.1957 n°983, art.1.

Le distanze dalle strade pubbliche, dai corsi d'acqua e dalle altre opere sopra indicate, devono essere rispettate anche dalle parti interrato dei fabbricati, salvo quanto previsto dal precedente paragrafo "Distanze dalle strade".

All'interno di tutte le fasce di rispetto sopra definite sono consentiti sui fabbricati esistenti, unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e, limitatamente alle fasce di rispetto delle strade, è consentita l'esecuzione di parcheggi.

Art. 8

UTILIZZAZIONE DELL'INDICE DI FABBRICAZIONE

L'utilizzazione totale dell'indice di fabbricazione corrispondente ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni sulle superfici, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili, il rapporto tra il volume delle costruzioni esistenti e la porzione di area che a queste rimane asservita non deve superare l'indice di fabbricazione di zona relativo alle nuove costruzioni; solo la parte dell'area che risulti eccedente quella relativa al fabbricato esistente o già costruito, può essere utilizzata per una nuova costruzione in base all'indice di fabbricazione della zona.

CAPO IV DEFINIZIONI

Art. 9 **DEFINIZIONI URBANISTICHE**

Zone territoriali omogenee (Z.T.O.).

Il territorio comunale è suddiviso nel P.R.G.C. in Zone Territoriali Omogenee (Z.T.O.), secondo le definizioni e le precisazioni del D.M. 2.4.1968 n°1444, art.2, emanato ai sensi della L. 6.8.1967 n°765, art.17.

Superficie territoriale.

Con questo termine si intende l'estensione complessiva della zona, costituita dalla somma delle superfici fondiariae, quelle destinate a spazi pubblici o riservate ad attività collettive, a verde pubblico e a parcheggi e le superfici destinate alle sedi viarie anche pedonali esistenti o previste dal P.R.G.C.

Superficie fondiaria.

Con questo termine si intende la sommatoria delle aree occupate dagli edifici e dagli spazi di loro pertinenza e cioè :

- le strade carrabili o pedonali, non vincolate dalle prescrizioni di P.R.G.C. o di P.U.D., non gravate da servitù di pubblico transito, ma destinate al servizio esclusivo dell'edificio realizzando;
- gli spazi destinati alla formazione di parcheggi ai sensi della L. 6.8.1967 n°765, art.18;
- gli spazi destinati alla formazione di distacchi regolamentari degli edifici fra di loro ovvero dai confini e dai cigli delle sedi stradali.

Indice di fabbricazione fondiaria.

Si intende il rapporto tra la volumetria massima costruibile sul lotto e la superficie stessa del lotto; il rapporto deve essere applicato, per il calcolo del volume edificabile, alla "superficie fondiaria".

Unità fabbricativa.

Si intende un fabbricato o porzione di fabbricato, compreso dall'interrato alla copertura, e che abbia almeno due lati liberi.

Densità abitativa territoriale.

Con questo termine si intende il numero delle persone teoricamente insediabili in una zona, in rapporto alla sua superficie territoriale.

Spazi pubblici.

Per "spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio" si intendono gli spazi definiti ai sensi della L. 6.8.1967 n°765, art.17, 8°comma, e del D.M. 2.4.1968 n°1444, in modo da assicurare la dotazione mi-

nima prescritta per ogni abitante, ed una idonea organizzazione e distribuzione sul territorio.

del. mun. Giunta Regionale n. 512/XI del 24/02/99 **Art. 10**
DEFINIZIONI EDILIZIE

Superficie utile lorda di un fabbricato.

Nel computo della superficie utile lorda, oltre a tutti i normali locali abitativi, anche se seminterrati o interrati, devono includersi :

- i locali accessori relativi;
- le scale, i pianerottoli, i vani ascensori;
- le scale esterne, scoperte o coperte, poste a servizio dei piani superiori al primo piano abitabile (escluse le zone A);
- gli spazi porticati privati di altezza superiore a 2,40 m.;

Dal computo della superficie utile sono esclusi :

- gli spazi porticati aperti di altezza netta non superiore a 2.40 m.;
- gli spazi porticati aperti ceduti ad uso pubblico, di qualsiasi altezza;
- i sottotetti non abitabili;
- le cabine elettriche, telefoniche, e simili.

Con il termine "lorda" si intende che la superficie deve essere calcolata al lordo dei muri perimetrali e delle tramezze interne.

Volume di un fabbricato.

Esso viene calcolato, vuoto per pieno, come sommatoria dei prodotti delle superfici utili lorde dei vari piani per l'altezza effettiva da pavimento a pavimento; nel caso di sottotetto l'altezza da prendere in considerazione è quella media dal pavimento alla superficie esterna della copertura.

Ai fini del calcolo del volume e del numero di piani del fabbricato, è escluso il sottotetto derivante da una copertura a falde inclinate quando queste :

- siano appoggiate sull'estradosso del solaio soprastante l'ultimo piano abitabile, con la possibilità di interporre, tra le falde stesse ed il solaio, un trave o dormiente di altezza non superiore a 40 cm.;
- non superino l'inclinazione del 42% rispetto al piano orizzontale.

Quando il sottotetto non risponde a questi requisiti è da conteggiare ai fini del calcolo sia del volume che del numero di piani.

Il piano seminterrato viene conteggiato per la parte di volume che emerge dal terreno a sistemazione avvenuta; inoltre se in esso vi sono locali adibiti a residenza, uffici, negozi, con l'esclusione dei volumi tecnici, il volume relativo viene sommato.

Altezza massima di un fabbricato.

E' definita come il più lungo tra tutti i segmenti verticali misurabili in verticale dall'estradosso della copertura sovrastante l'ultimo piano conteggiabile ai fini del calcolo del volume del fabbricato, ai corrispondenti punti posti sul terreno a sistemazione avvenuta; essa non deve superare l'altezza massima prescritta per ogni Z.T.O. dal P.R.G.C.

Numero di piani di un fabbricato.

Sono quelli emergenti in tutto o in parte dal terreno a sistemazione avvenuta, escluso il piano seminterrato se :

- emerge su tutto o parte del perimetro del fabbricato per un'altezza massima non superiore a 80 cm.;

- se presenta al massimo un solo accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di larghezza non superiore a 4,00 m.

Per il sottotetto valgono le regole sopra esposte per il calcolo del volume dei fabbricati.

Rapporto di copertura di un fabbricato.

E' il rapporto tra la superficie coperta dai fabbricati come sotto definita, e la superficie fondiaria del lotto pertinente ai fabbricati stessi.

Superficie coperta di un fabbricato.

Viene considerata superficie coperta la porzione di terreno interessata dalla proiezione verticale di tutti i volumi dei fabbricati, nonché i balconi, pensiline, terrazzi e coperture ove sporgano dai piani delimitanti detti volumi di una misura superiore a 1,20 m.; non viene considerata superficie coperta l'area occupata da costruzioni sotterranee.

Distanza dai confini.

E' definita come la minima distanza misurata in orizzontale tra il confine di proprietà antistante e la proiezione sul piano orizzontale delle parti chiuse fuori terra o di sporti (balconi, avantetti, ecc.) superiori a 1,50 m.

Quanto ai fini del rispetto delle distanze minime dai confini, dai fabbricati vicini e dalle strade, la verifica delle altezze dei fabbricati deve interessare l'intera superficie di ciascun prospetto ed essere estesa, in verticale, da ciascun punto della linea di intersezione del piano del prospetto con il piano del terreno o del marciapiede ai corrispondenti punti della linea di intersezione dello stesso piano del prospetto con il piano o i piani della copertura siano essi orizzontali o inclinati.

Distanza dai fabbricati vicini.

Ai fini dell'osservanza delle distanze tra pareti finestrate di fabbricati, la verifica delle altezze dei fabbricati è effettuata con i criteri di cui al precedente paragrafo.

Tutte le fronti finestrate devono osservare le confrontanze stabilite per le singole zone nelle tabelle, misurate in proiezione sul piano orizzontale.

Le fronti non finestrate devono osservare comunque le distanze dai confini di cui al precedente punto.

I bassi fabbricati esistenti adibiti ad autorimessa o ad attività agricola o artigianale, non vengono considerati ai fini del rispetto delle distanze tra i fabbricati.

Art. 11

DEFINIZIONI DI INTERVENTO EDILIZIO

Manutenzione ordinaria.

Con questo termine si intendono quegli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Manutenzione straordinaria.

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché di realizzare o integrare i servizi igienici-

co-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Restauro e risanamento conservativo.

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

Ristrutturazione edilizia.

Con questo termine si intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Ristrutturazione urbanistica.

Per ristrutturazione urbanistica si intendono quegli interventi 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.

Opere di consolidamento.

Per opere di consolidamento devono intendersi quelle opere necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture e che non comportino modifiche od alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio.

Nuova costruzione.

Per nuova costruzione si intende una costruzione interamente nuova anche se sorge su area risultante da demolizione di un fabbricato preesistente.

Ampliamento.

Per ampliamento si intende quel complesso di lavori che hanno l'effetto di ingrandire il fabbricato creando uno spazio interno supplementare.

Art. 12

DEFINIZIONI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA

Sono considerate opere di urbanizzazione primaria secondo la L. 29.9.1964 n°847, art.4 :

- a) - le strade residenziali e di servizio;
- b) - gli spazi di sosta e di parcheggio;
- c) - la rete fognaria;
- d) - la rete idrica;
- e) - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;

f) - l'illuminazione pubblica;
g) - gli spazi di verde privato;
tra le quali quelle corrispondenti alle lettere a), c), d) ed e) costituiscono le opere di urbanizzazione primaria di primo livello; le altre b), f) e g), sono le opere di urbanizzazione primaria di secondo livello.

Primo livello.

a) Strada residenziale.

Si intende quel tipo di strada che, costituendo il reticolo della viabilità urbana interna o destinata a servire insediamenti sparsi, abbia essenzialmente la funzione di collegare l'insediamento alle strade che costituiscono direttrice di traffico.

Tale opera di urbanizzazione non è ovviamente necessaria quando il lotto abbia accesso su una strada costituente direttrice di traffico.

La strada residenziale deve essere pubblica o, a discrezione del Comune, privata ma gravata da servitù di pubblico passaggio.

Non costituisce strada residenziale il collegamento alla viabilità posto all'interno del perimetro del lotto di pertinenza dell'edificio.

c) Rete fognaria.

Si intende l'insieme delle reti pubbliche di scarico delle acque nere e delle acque piovane in corsi di acqua corrente previa decantazione e depurazione, al servizio di tutto il Comune.

Sistemi quali i pozzi perdenti, e fosse settiche non sono ritenuti equipollenti all'allacciamento in fognatura, a meno che non si tratti di zona agricola.

d) Rete idrica.

Si intende l'insieme delle tubazioni pubbliche per l'adduzione delle acque potabili dalle sorgenti e la loro distribuzione in tutto il territorio comunale.

Tranne che nelle zone Ea non è ammesso alcun sistema di rifornimento idrico oltre all'allacciamento alle pubbliche condutture; nelle zone Ea il Sindaco può autorizzare l'utilizzo di altre acque di potabilità riconosciuta dall'U.S.L.

e) Rete di distribuzione dell'energia elettrica.

L'allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica deve essere garantito dall'Ente erogatore preventivamente al rilascio della concessione edilizia da parte del Sindaco.

Qualora la possibilità di allacciamento alla rete non sia possibile, si devono prevedere adeguate apparecchiature sostitutive.

Secondo livello.

b) Spazi di sosta e di parcheggio.

Gli spazi per parcheggio sono solo ed esclusivamente quelli destinati alla sosta temporanea dei veicoli, con l'esclusione delle eventuali aree di manovra.

Tutti gli interventi edilizi a destinazione residenziale, sia di nuova costruzione che di manutenzione, restauro, ristrutturazione o ampliamento, devono prevedere appositi spazi per parcheggi nella misura minima di 1 mq. ogni 20 mc. di costruzione, oppure di un posto macchina per ogni unità immobiliare.

Se la destinazione d'uso dell'edificio non è residenziale si deve prevedere almeno :

- 40 mq. di parcheggi ogni 100 mq. di superficie lorda di pavimento quando si tratta di edifici a carattere commerciale o direzionale;

- un posto macchina ogni 6 spettatori o frequentatori nel caso di sale di spettacolo o pubblica riunione in genere;

- un posto macchina per ogni camera nel caso di alberghi e simili;

- un posto macchina ogni 4 posti nel caso di ristoranti e simili;

I parcheggi di cui sopra devono avere un libero ed agevole accesso e possono essere ricavati internamente al fabbricato oppure utilizzando gli spazi esterni al fabbricato; quando ciò non fosse possibile, è permesso prevederli anche in aree che non facciano parte del lotto, purché comprese entro una distanza pedonabile di :

- 50 m. per le zone B, C, D, F;

- 200 m. per le zone A;

- 500 m. per le zone Ea e Ei.

Tali aree devono essere asservite all'edificio con vincolo permanente di destinazione, mediante atto da trasciversi a favore del Comune a cura del proprietario.

Per le zone A, quando non sia possibile in nessun modo reperire l'area necessaria per la formazione dei parcheggi, allora si verifica ogni volta la disponibilità di parcheggi pubblici nella frazione.

f) Illuminazione pubblica.

Nel caso la realizzazione dell'illuminazione pubblica avvenga da parte dei privati, essa deve coprire tutte le aree di uso pubblico; il progetto deve specificare le modalità di allacciamento alla rete di distribuzione dell'energia elettrica.

g) Verde privato.

Le aree scoperte di pertinenza degli edifici dovranno essere sistemate a verde, secondo le quantità minime precisate nelle tabelle per ogni Z.T.O., mediante la piantagione di alberi, piante a basso fusto o semplice prato.

Servizio pubblico di raccolta dei rifiuti solidi urbani.

In tutti gli edifici, o presso di essi, deve essere previsto un apposito vano, chiuso con porta di ferro a tenuta, prossimo il più possibile alla strada pubblica, ove collocare i bidoni od i sacchi per la raccolta dei rifiuti solidi.

Tale vano dovrà avere dimensioni pari al volume dei rifiuti solidi prodotti in tre giorni.

I presupposti per il rilascio delle concessioni od autorizzazioni, relativi alle opere di urbanizzazione, si intendono verificati qualora le opere medesime esistono, ovvero vi sia la previsione da parte del Comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio o l'impegno dei privati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alle costruzioni oggetto della concessione od autorizzazione. L'impegno dei privati comporta la stipula di una polizza fideiussoria a favore del Comune per un importo pari a quello delle opere previste.

Art. 13

DEFINIZIONI DELLE OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA

Sono definite opere di urbanizzazione secondaria le attrezzature indispensabili a sopperire i bisogni della vita associata e precisamente, a norma della L.

6.8.1967 n°765, art.17, 8°comma, del D.M. 2.4.1968 n°1444 e della L. 22.10.1971 n°865, art.44 :

a) attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuola dell'obbligo);

b) attrezzature di interesse comune (religiose, collettive, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, commerciali, per pubblici servizi a altre);

c) spazi attrezzati a verde e per il gioco e lo sport;

d) parcheggi (in aggiunta a quelli previsti dalla L. 6.8.1967 n°765, art.18).

La dotazione minima inderogabile da riservare alle opere di urbanizzazione secondaria sopra elencate è indicata nella Relazione Illustrativa Programmatica; il Comune costituisce, dato il basso numero di abitanti, unico distretto di urbanizzazione; ciò significa che la verifica del rispetto degli standard non è estesa alle singole Z.T.O., ma fa riferimento all'intero territorio comunale.

Le aree destinate ad ospitare opere di urbanizzazione secondaria sono individuate nella Tav.3 del P.R.G.C., mentre sulla Tav.2 sono riportate schematicamente le opere di urbanizzazione primaria di primo livello (tranne la rete di distribuzione dell'energia elettrica); nel caso tali aree siano interessate da un P.U.D., l'ubicazione delle opere in questione può essere modificata secondo le indicazioni contenute in esso; infatti la loro localizzazione sugli elaborati del P.R.G.C. è di natura indicativa.

Art. 14

DEFINIZIONI RELATIVE ALLE DESTINAZIONI D'USO

Rurale.

Per destinazione d'uso "rurale" si intende quella degli edifici rustici funzionali alla conduzione di un fondo solo in quanto necessari allo sviluppo ed alla realizzazione dell'attività dell'azienda agricola, tenuto conto dell'estensione del fondo e del tipo di coltura da esso praticato.

Per azienda agricola si intende quella azienda costituita da un complesso di aree agricole e di fabbricati agricoli, ove si svolgono attività di allevamento o agricole, che permettono all'imprenditore di essere classificato "imprenditore agricolo a titolo principale" ai sensi della L.R. 28.7.1978 n°49, art.4, lett.f), salvo quanto previsto al 3°comma.

Residenziale rurale.

Per destinazione d'uso "residenziale rurale" si intende quella degli edifici a carattere residenziale da realizzare in funzione delle esigenze dell'imprenditore agricolo, proporzionatamente alle esigenze espresse dal piano di sviluppo aziendale, con superficie utile abitabile non superiore a 95 mq.

Residenziale.

Per destinazione d'uso genericamente "residenziale" si intende quella degli edifici destinati ad attività abitativa generica, anche di tipo saltuario (residenze secondarie).

Commerciale, artigianale, industriale.

Per destinazione d'uso "commerciale", "artigianale", "industriale", si intende quella degli edifici destinati ad ospitare la sede delle attività di imprese commerciali, artigianali od industriali così come sono individuate e definite in base alle leggi in vigore.

Uffici.

Per destinazione "uffici" si intende quella degli edifici, o di parte di essi, sede di attività di servizio o professionali svolte esternamente all'abitazione.

Edifici ed impianti pubblici.

Per "edifici ed impianti pubblici" si intendono quelli appartenenti ad enti pubblici, territoriali o no, destinati a finalità di carattere pubblico, quali scuole, chiese, ospedali, caserme, ecc.

Edifici ed impianti di interesse pubblico.

Per "edifici ed impianti di interesse pubblico" debbono intendersi quelli che, indipendentemente dalla qualità dei soggetti che li realizzano (enti pubblici o privati) siano destinati a finalità di carattere generale, sotto l'aspetto economico, sociale, culturale, igienico, religioso, ecc. quali biblioteche, attrezzature sportive, impianti di risalita, poliambulatori, ecc.

Attrezzature ricettive alberghiere.

Si intendono quelle destinate ad ospitare alberghi, pensioni, locande, così come definiti dalle leggi vigenti.

Attrezzature ricettive extra-alberghiere.

Si intendono quelle destinate ad ospitare case per ferie, foresterie, alberghi della gioventù, rifugi alpini, ecc., così come definiti dalle leggi vigenti.

Campeggi.

Si definiscono con questo termine l'insieme di spazi ed attrezzature destinati alla sosta od il soggiorno temporaneo di turisti provvisti di propri mezzi di soggiorno mobili costituiti da tende, carrelli tenda e veicoli, o rimorchi di veicoli, attrezzati ad uso abitazione provvisoria (roulotte, autocaravan, camper, e simili).

Aziende della ristorazione.

Si intendono bar, caffè, ristoranti, self-service, e simili, compresi i servizi relativi.

Impianti per pubblici spettacoli.

Si intendono teatri, cinematografi, discoteche e simili, compresi i servizi relativi.

Le destinazioni diverse da quelle sopra elencate verranno classificate dalla C.E. per analogia.

CAPO V

NORME RELATIVE ALLE ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

Art. 15 **ZONE A**

Definizione.

(D.M. 2.4.1968 n°1444, art.2, lettera A) Sono le parti del territorio interessate da agglomerati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale, comprese le aree circostanti che possono considerarsene parte integrante (aree di pertinenza e aree libere).

Esse si possono riguardare come complessi di cose immobili che compongono un caratteristico aspetto avente valore estetico e tradizionale per la spontanea concordanza e fusione tra l'espressione della natura e quella del lavoro umano.

Gli interventi consentiti sono quelli rivolti alla salvaguardia dei valori architettonici ed ambientali particolari della zona o dell'edificio ed in special modo sono consentite le opere necessarie ad impedire il deterioramento degli edifici e per vitalizzare l'intero nucleo mediante nuove destinazioni d'uso ed il riordino degli spazi liberi.

P.U.D.

Lo strumento adatto al conseguimento di tali obiettivi è il piano urbanistico di dettaglio (P.U.D.), di iniziativa pubblica o privata di cui alla L.R. 2.3.1979 n°11, artt.3 e 4, e descritti all'art.4 delle presenti N.d.A., o l'apposita normativa di attuazione per ogni singola zona A, di cui all'art.14, 3° comma e seguenti, della L.R. 15.6.1978 n°14, quale modificato dall'art.3 della L.R. 9.8.1994 n°44.

Interventi in assenza di P.U.D.

In assenza di P.U.D. o di apposita normativa di attuazione, gli interventi ammissibili in zona A sono disciplinati dall'art.2 della L.R. 15.6.1978 n°14, e successive modificazioni ed integrazioni.

Art. 16 **CASE SPARSE**

Il P.R.G.C. intende promuovere il recupero delle numerose case, agricole e non, sparse sul territorio comunale non compreso nelle zone A, che abbiano una certa importanza storica e classificabili come edifici di pregio ambientale particolare, essendo immersi nel contesto naturale intatto; in ogni caso sono considerati di pregio tutti gli edifici sparsi la cui costruzione risalga a data antecedente il 1940.

Le case sparse possono essere riadattate al preesistente uso, anche se non conforme con le destinazioni attualmente consentite.

Gli interventi consentiti sono quelli previsti per gli edifici di pregio architettonico e ambientale delle zone A.

Il proprietario di casa sparsa che ne chiedi il riattamento per destinazione residenziale, non ha più titolo ad ottenere la concessione per fabbricati residenziali in zona Ea connessi all'azienda rurale.

Gli interventi sulle case sparse sono sottoposti a parere della Soprintendenza per i Beni Culturali e Ambientali.

Art. 17 **ZONE B**

Definizione.

(D.M. 2.4.1968 n°1444, art.2, lettera B) Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, con densità edilizia superiore a 0,5 mc./mq.

(N.B.: non sono stati rispettati i limiti di superficie coperta e di densità previsti dal D.M., per la distinzione tra zone B e zone C)

P.U.D.

L'attuazione del P.R.G.C. avviene con P.U.D. di iniziativa privata, la cui dimensione minima di intervento corrisponde al lotto singolo.

Inoltre l'Amministrazione Comunale qualora ne ravvisi le motivazioni, attua il P.R.G.C. con P.U.D. di iniziativa pubblica.

Norme per gli interventi in assenza di P.U.D.

Fabbricati esistenti.

Sui fabbricati esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sui fabbricati esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. è consentito utilizzare ai fini abitativi tutto il volume delimitato dai muri perimetrali e dalla copertura, a condizione che rimanga invariato anche nella forma il volume così definito, che gli eventuali aumenti di superficie abitabile siano soggetti agli oneri di cui alla L. 28.1.1977 n°10, art.3, che le altezze dei piani dell'edificio ristrutturato siano conformi a quelle previste dalla L.R. 23.2.1976 n°11, art.1, e successive modificazioni.

Per gli edifici, per i quali sia richiesta la concessione per la demolizione e la ricostruzione o la sostituzione, non sono ammesse densità fondiari superiori a quelle stabilite nelle tabelle di zona.

Nuove costruzioni.

Sulle aree libere sono ammesse nuove costruzioni, con concessione singola per un volume non superiore a 800 mc. e secondo le norme definite dalle allegato tabelle delle Z.T.O.

Con P.U.D. di iniziativa privata sono consentite costruzioni di volume superiore a 800 mc.

Destinazioni ammesse.

Le zone B sono destinate all'abitazione ed alle attività ad essa connesse, con esclusione di qualsiasi altra incompatibile con la residenza o in contrasto con

le disposizioni di legge vigenti in materia; sono ammesse inoltre le destinazioni d'uso ricettiva, artigianale e commerciale.

Si vedano inoltre le norme sugli equilibri funzionali (art.5, voci A, B e C delle presenti N.d.A.), e le norme generali sulla destinazione d'uso (art.6).

Opere di urbanizzazione primaria.

Per il rilascio della concessione è necessaria l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria definite all'art.12, secondo le norme dell'art.5 sugli equilibri funzionali, voci B), C) e D).

Art. 18 **ZONE C**

Definizione.

(D.M. 2.4.1968 n°1444, art.2, lettera C) Sono le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi, che risultino inedificate o edificate in minima parte, con densità edilizia inferiore a 0,5 mc./mq.

P.U.D.

L'attuazione del P.R.G.C. avviene con P.U.D. di iniziativa privata, la cui dimensione minima di intervento corrisponde al lotto singolo.

Il Comune, qualora ne ravvisi le motivazioni, attua il P.R.G.C. con P.U.D. di iniziativa pubblica.

Norme per gli interventi in assenza di P.U.D.

Fabbricati esistenti.

Gli interventi sui fabbricati esistenti sono gli stessi previsti per le zone B.

Nuove costruzioni.

Sulle aree libere sono ammesse, con concessione singola, nuove costruzioni di volume non superiore a 500 mc. e secondo le norme definite dalle allegatte tabelle.

Con P.U.D. di iniziativa privata sono consentite costruzioni di volume superiore a 500 mc.

Destinazione.

Le destinazioni d'uso consentite sono le stesse previste per le zone B.

Opere di urbanizzazione primaria.

Per il rilascio della concessione è necessaria l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria, definite all'art.12, secondo le norme dell'art.5 sugli equilibri funzionali, voci B) C) e D).

Art. 19 **ZONE D**

Definizione.

(D.M. 2.4.1968 n°1444, art.2, lettera D) Sono le zone destinate agli insediamenti industriali o simili; nel caso del Comune di Challand Saint Anselme,

sono ammessi esclusivamente impianti per attività artigianali quali piccole imprese edili, estrazione di inerti, falegnamerie, ecc.)

Costruzioni ammesse.

Oltre ai fabbricati adibiti allo svolgimento delle funzioni produttive dell'azienda sono ammessi :

- costruzioni integrative quali magazzini, depositi, silos, rimesse, ecc.;
- uffici direzionali necessari allo svolgimento dell'attività.

Non sono ammesse costruzioni residenziali e attività che siano nocive o pericolose a norma delle leggi vigenti o che generino fumi, rumori ed odori sgradevoli.

Spazi pubblici.

La superficie destinata a spazio pubblico o per attività collettive, per verde pubblico o per parcheggio pubblico (escluse le sedi viarie ed in aggiunta ai parcheggi ed al verde privati) non può essere inferiore al 10% dell'intera superficie fondiaria su cui deve effettuarsi l'insediamento, come previsto dal D.M. 2.4.1968 n°1444, art.5.

Art. 20 **ZONE Ea, ZONE Em E ZONE Ei**

Definizione.

(D.M. 2.4.1968 n°1444, art.2, lettera E) Sono le parti del territorio destinate ad usi agricoli diretti o ad attività connesse all'agricoltura.

Le zone agricole E sono suddivise, in ragione delle loro caratteristiche fisiche in :

- zone Ea le zone agricole vere e proprie in cui si svolgono attività produttive e suscettibili di riorganizzazione e potenziamento dell'attività agricola;
- zone Em le zone montane costituite in prevalenza da boschi incolti e pascoli o con caratteristiche orografiche che ne impediscano l'uso agricolo;
- zone Ei le zone di interesse paesistico-ambientale.

Zone Ea

Costruzioni consentite.

Sono consentite nuove costruzioni per :

- 1) - fabbricati rurali ad uso aziendale, destinati al ricovero ed allevamento del bestiame;
- serbatoi idrici e ricovero attrezzi o macchine agricole;
- costruzioni adibite alla raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli, con eventuale inserimento di attività artigianali;
- 2) - fabbricati residenziali congruamente connessi alla conduzione dell'azienda.

Norme per gli interventi.

I fabbricati di cui al punto 1) non possono avere superficie coperta superiore ad 1/3 del lotto su cui sorgono, non possono presentare più di 2 piani e devono avere un'altezza massima di 9 m., devono distare dai confini di proprietà di una misura non inferiore alla metà della propria altezza, con un minimo assoluto

di 5 m. e devono distare dai fabbricati residenziali vicini di una misura non inferiore alla propria altezza con un minimo assoluto di 10 m.

I fabbricati residenziali di cui al punto 2), connessi alla conduzione dell'azienda e previsti nello stesso corpo della sede dell'azienda stessa o ad essa contigui, devono essere ragguagliati alla superficie aziendale, secondo l'indice volumetrico di 0,03 mc./mq, con un limite volumetrico massimo di 500 mc.

Area asservita.

L'area asservita a fabbricati residenziali, può anche non essere confinante con il lotto su cui si esegue la costruzione, purché sia tutta compresa in zona Ea.

Essa deve essere vincolata e non può essere utilizzata nemmeno parzialmente per altri fabbricati residenziali se non quando sia stato eliminato qualche fabbricato residenziale preesistente per demolizione o altra causa, fermi restando i limiti di superficie e di volumetria stabiliti.

Richieste di concessione.

Le concessioni di costruzione per nuovi fabbricati residenziali possono essere ottenute :

- dai proprietari coltivatori o concedenti o conduttori di azienda;
- dagli affittuari e dai mezzadri che, ai sensi di legge, hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nella esecuzione delle opere oggetto della richiesta di concessione di cui sopra.

Pertanto ai fini dell'istruttoria e del rilascio delle concessioni devono essere prodotti documenti atti a dimostrare :

- la qualifica del richiedente;
- la forma di conduzione dell'azienda;
- gli elenchi degli appezzamenti che costituiscono l'azienda, con gli indirizzi produttivi e la consistenza occupazionale dell'azienda stessa.

Opere di urbanizzazione.

Condizioni essenziali per il rilascio della concessione edilizia in zona Ea sono l'esistenza :

- della strada carrabile anche sterrata e spazi di sosta e parcheggio (solo per gli edifici a destinazione residenziale-rurale) secondo quanto stabilito dall'art.12;
- dell'allacciamento al collettore della fognatura, se questo dista meno di 200 m., oppure della costruzione di una fossa settica in sua sostituzione;
- dell'allacciamento all'acquedotto comunale, oppure ad un acquedotto privato di garantita potabilità.

Zone Em

Interventi consentiti.

E' vietato qualsiasi tipo di nuova costruzione, salvo l'esecuzione di opere infrastrutturali pubbliche o di interesse pubblico, la concessione per le quali è rilasciata dal Sindaco su conforme parere della Giunta Regionale sentito il C.R.P.T. (Comitato Regionale per la Pianificazione Territoriale).

Inoltre sono consentiti gli interventi sulle case sparse esistenti, compresi i fabbricati agricoli destinati alla conduzione degli alpeggi e le relative abitazioni per il conduttore dell'azienda; tali interventi devono osservare le norme per gli interventi sulle case sparse (art.16).

Opere di urbanizzazione

Condizioni essenziali per il rilascio della concessione edilizia in zona Em sono l'esistenza di :

- un acquedotto di garantita potabilità;
- una fossa settica.

Zone Ei

Interventi consentiti.

In esse sono consentite, oltre la ristrutturazione delle costruzioni esistenti, nuove costruzioni mediante la creazione di :

- fabbricati rurali ad uso aziendale, destinati al ricovero e all'allevamento del bestiame;
- ricoveri per attrezzi e macchinari agricoli;
- costruzioni adibite alla raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli;
- fabbricati residenziali congruamente connessi alla conduzione dell'azienda e rapportati alle esigenze dei conduttori.

Il rilascio della concessione edilizia per gli interventi di cui al precedente comma è subordinata alla predisposizione, preliminarmente alla progettazione esecutiva, di uno studio planovolumetrico tale da definire la corretta ubicazione dei nuovi fabbricati in rapporto alle esigenze di tutela paesistico-ambientale, mediante una approfondita valutazione delle visuali, delle masse volumetriche occorrenti, delle tipologie prefigurabili e delle possibili localizzazioni alternative, ed è assoggettato al parere favorevole della Soprintendenza regionale per i beni culturali e ambientali.

Art. 21
ZONE F

Definizione.

(D.M. 2.4.1968 n°1444, art.2, lettera F) Sono le parti del territorio destinate ad attrezzature ed impianti di interesse generale.

Interventi ammessi.

Sono ammessi esclusivamente gli edifici e le opere relative ai servizi previsti. Sono ammesse le seguenti destinazioni :

Zona F1 (Maè-Torrettaz).

Zona destinata ad attrezzature sportive.

L'attuazione del P.R.G.C. avviene con P.U.D. di iniziativa pubblica; in assenza di P.U.D. è vietato ogni tipo di edificazione e sono ammesse soltanto attività agricole.

Zona F2 (Quinçod-Pesan-Plesod).

Zona destinata ad attrezzature sportive, allo stato attuale costituite da un impianto di risalita.

Il P.R.G.C. è attuato con P.U.D. di iniziativa privata, tendenti alla installazione di strutture sportive e ricreative; in assenza di P.U.D. è vietato ogni tipo di edificazione e sono ammesse soltanto attività agricole.

Zona F3 (Arbaz).

Zona destinata ad attrezzature sportive per lo sci.

Il P.R.G.C. è attuato con P.U.D. di iniziativa pubblica o privata esteso all'intera zona.

In assenza di P.U.D. è vietato ogni tipo di edificazione e sono ammesse soltanto attività agricole e l'installazione di impianti di risalita la cui concessione è assentita dal Sindaco su parere della Commissione edilizia per le iniziative private e su approvazione del Consiglio Comunale per le iniziative pubbliche.



CAPO VI NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 22 **TRANSITORIETA' DELL'USO DEL SUOLO**

Nelle zone F e nelle aree destinate a servizi, fino a quando non si proceda alla trasformazione o all'acquisizione del suolo, ne è ammesso l'uso per scopi agricoli.

Art. 23 **SOSPENSIONE DI LAVORI IN CONTRASTO CON IL P.R.G.C.**

Il Comune ha facoltà, ai sensi della L.R. 2.3.1979 n°11, art.19, di presentare richiesta al Presidente della Giunta Regionale per la sospensione di lavori già iniziati, il cui completamento potrebbe rendere più onerosa l'attuazione del P.R.G.C.

Art. 24 **DEROGHE AL P.R.G.C.**

Sono ammesse deroghe al presente P.R.G.C. limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, ai sensi della L.R. 15.6.1978 n°14, art.19-bis, e successive modifiche ed integrazioni.

In particolare in tutte le Z.T.O. gli edifici destinati ad impianti pubblici o di interesse pubblico predisposti e gestiti da enti pubblici territoriali nonché i fabbricati o parti di fabbricato contenenti servizi tecnici quali cabine elettriche, centrali telefoniche, torri piezometriche, e in particolare le strutture facenti parte dell'impianto idroelettrico della centrale di Isollaz (Challand Saint Victor), di proprietà dell'ENEL, possono essere oggetto di deroga ai vincoli di densità edilizia e di rapporto di copertura indicati nelle tabelle di zona; devono però rispettare le norme del R.E. e quelle riguardanti le distanze, salvo che nei casi previsti dalla L.R. 15.6.1978 n°14, art.20-bis, e successive modifiche ed integrazioni.

Inoltre sono ammesse deroghe a favore dei fabbricati alberghieri di nuova costruzione e per l'adeguamento funzionale di quelli esistenti, all'indice di fabbricazione, al numero di piani ed al limite di altezza.

L'autorizzazione del Sindaco è accordata previa deliberazione del Consiglio Comunale e stipula di una eventuale convenzione; la concessione in deroga è rilasciata con le modalità previste dalla L.R. 31.5.1979 n°32, art.1.

In tal caso il termine di sessanta giorni per l'evasione delle pratiche, previsto dalle presenti norme è prorogato del tempo necessario per lo svolgimento delle procedure relative al conseguimento del nulla-osta prescritto ai sensi di legge.

Gli edifici e gli impianti di interesse pubblico per i quali siano rilasciate concessioni in deroga ai sensi dei commi precedenti, non possono essere mutati di destinazione per un periodo di 20 anni a partire dalla data di ultimazione dei lavori. Detto vincolo di destinazione è trascritto alla Conservatoria dei registri immobiliari a cura e spese dei concessionari, o loro aventi causa, entro la data di ultimazione dei lavori.

Art. 25

ENTRATA IN VIGORE E DURATA DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.) entra in vigore alla data della deliberazione della Giunta Regionale che lo approva.

Fino a tale data trovano applicazione le norme di salvaguardia di cui alla L.R. 2.3.1979 n°11, art.19.

Il P.R.G.C. ha vigore a tempo indeterminato e può essere modificato con le procedure previste dalla vigente legislazione in materia.

Art. 26

NORME FINALI

Le disposizioni legislative richiamate nel presente testo delle Norme Tecniche di Attuazione devono intendersi modificate in relazione alla legislazione vigente alla data di approvazione del presente P.R.G.C.

