

Regione Piemonte

Comune di Perosa Canavese

Provincia di Torino

Variante n.6/2015 al P.R.G.C. 1989

(art 17 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i.)

Norme di Attuazione

TESTO COORDINATO

(norme ed integrazioni evidenziate introdotte con la presente Variante)

Testo normativo aggiornato in seguito alle modifiche introdotte con Variante Parziale n.6
(ai sensi dell'art.17, c.5° della L.R.56/77 e smi)

a cura dell'arch. Gian Carlo Paglia

STUDIO ASSOCIATO ARCHITETTI PAGLIA

Via Per Cuceglio 5 – 10011 Agliè (TO)

Via G. Gropello, 4 – 10138 TORINO

Te. 0124.330136 – Fax 0124.429427 – e-mail studio@architettipaglia.it – www.architettipaglia.it

Allegato alla Deliberazione C.C. n° del

divenuta esecutiva il

il Sindaco

il Segretario Comunale

Il Responsabile del Procedimento

il Progettista

Indice

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI	5
Art. 1 - Oggetto delle norme	5
Art. 2 - Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.C.....	5
Art. 2 bis – Elaborati costituenti il P.R.G. e variante 1/98.....	6
Titolo II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	8
Capo I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.	8
Art. 3 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del piano	8
Regolatore Generale Comunale.	8
Art. 4 - Il Programma di attuazione.....	9
Art. 5 - Concessione e autorizzazione	10
Art. 6 - Condizioni per il rilascio di concessioni.....	12
Capo II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	14
Art. 7 - Parametri urbanistici	14
Art. 8 - Definizioni: Parametri edilizi	15
Art. 9 - Definizioni: opere di urbanizzazione	18
Art.10 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici	19
Titolo III - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO	21
Capo I - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO.	21
Art. 11 - Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento	21
Capo II - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI	22
Art. 12 - Aree per servizi pubblici	22
Art. 13 - Aree di verde pubblico attrezzato	23
Art. 14 - Aree verdi di uso sportivo.....	23
Art. 14 bis - Aree di verde pubblico e parcheggio di nucleo residenziale	24
Art. 15 - Variazioni delle destinazioni specifiche	25
Capo III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	26
Art. 16 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse. Disposizioni generali	26
Art. 17 - Aree di recupero urbanistico ed edilizio. Nucleo centrale e nuclei marginali di recupero. Norme generali.	27
Art. 18 - Aree di recupero urbanistico ed edilizio - Modificazioni della destinazione d'uso.....	32
Art. 19 - Aree di completamento e di nuovo impianto.....	33
Art. 20 - Aree agricole residue marginali	36
Capo IV - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	37
Art. 21 - Aree destinate ad impianti produttivi. Generalità	37
Art. 22 - Aree produttive esistenti confermate.....	38
Art. 23 - Aree di impianti esistenti non individuati	38
Art. 24 - Area produttiva di nuovo impianto.	39
Capo V - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE	41

E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO	41
Art.25/bis – Aree agricole a verde privato.....	41
Art. 26 - Aree agricole	41
Art. 27 - Aree di nuclei rurali esistenti (NR).	46
Capo VI - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	49
Art. 28 - Aree d'ambito di edifici di carattere storico-monumentale esterni ai nuclei abitati	49
Art. 29 - Aree di rispetto	49
Capo VII - OPERE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO	51
Art. 30 - Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto	51
Art 30 bis - Infrastrutture al servizio degli insediamenti nuovi o esistenti.....	57
TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO	58
Capo I - TIPI DI INTERVENTO	58
Art. 31 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sui materiali da impiegare in genere per gli esterni.....	58
Art. 32 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente.....	59
Art. 33 - Manutenzione ordinaria	60
Art. 34 - Manutenzione straordinaria - opere interne.....	61
Art. 35 - Restauro monumentale.....	61
Art. 36 - Interventi di restauro e risanamento conservativo.....	62
Art. 37 - Interventi di ristrutturazione edilizia	63
Art. 38 - Ristrutturazione parziale.....	64
Art. 39 - Ristrutturazione integrale	65
Art. 40 - Interventi di demolizione senza ricostruzione.....	65
Art. 41 - Intervento di demolizione e ricostruzione	66
Art. 42 - Riqualficazioni strutturali e formali.....	66
Art.43 - Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati	67
Art. 44 - Interventi di completamento e/o nuovo impianto.....	67
Art. 45 - Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà	68
Art. 46 - Rettifiche di allineamenti.....	69
Art. 47 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto	69
Art. 48 - Bassi fabbricati - autorimesse	70
Art.48bis: Strutture e manufatti per l'arredo dei giardini	71
Art. 49 - Aree di parcheggio	72
Art. 50 - Capacità insediativa	72
Capo II - VINCOLI DI INTERVENTO	73
Art. 51 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale.....	73
Art. 52 - Vincoli di rischio geologico	73
Art. 53 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.....	77
Art. 54 - Accessi controllati.....	77
Art. 55 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939.....	77

Art. 56 - Vincolo ai sensi della L. 1497/1939.....	78
Art. 57 - Beni culturali ed ambientali	78
Titolo V - NORME FINALI E TRANSITORIE.....	79
Capo I - NORME FINALI.....	79
Art. 58 - Deroghe	79
Art. 59 - Norme in contrasto.....	79
Art. 60 - Costruzioni temporanee e campeggi.....	80
Art. 61 - Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria. Aree con impianti tecnologici esistenti (gas, telefono, ecc.); Distributori di carburante.	80
Capo II - NORME TRANSITORIE	83
Art. 62 - Domanda di concessione	83
Art. 63 - Requisiti di abitabilità; pozzi perdenti e di captazione	85
Art. 64 - Norme transitorie	86
Art. 65 - Applicabilità degli incrementi di cubatura una tantum.....	86

NOTA REDAZIONALE VARIANTE PARZIALE N.6

Le modifiche apportate alla presente edizione dell'articolato normativo con Variante Parziale n.6 (ai sensi dell'art.17, c.5° della L.R.56/77 e smi) sono state evidenziate con i seguenti caratteri:

Testo introdotto con il Documento Preliminare della 6° Variante parziale al PRGC

~~Testo stralciato il Documento Preliminare della 6° Variante Parziale al PRGC~~

Testo introdotto con il Documento Definitivo della 6° Variante parziale al PRGC

Titolo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Capo I - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 - Oggetto delle norme

Le presenti norme, con specifico riferimento alle allegate tavole di Piano, definiscono, per le singole aree suscettibili di trasformazione urbanistica ed edilizia e per gli edifici esistenti ed in progetto, le specifiche destinazioni ammesse per la loro utilizzazione oltreché i tipi di intervento previsti, con i relativi parametri e le modalità di attuazione, secondo le disposizioni delle Leggi statali e regionali in vigore.

Art. 2 - Finalità, contenuti, arco temporale di previsione ed efficacia del P.R.G.C.

Il P.R.G.C., redatto in conformità alle specifiche indicazioni della L.R. 56/77 e della successiva L.R. di modifica 50/80, tende al conseguimento delle finalità previste dall'articolo 11 della legge medesima mediante i contenuti normativi e prescrittivi richiesti dall'articolo 12.

Le previsioni insediative del P.R.G.C. sono riferite ad un arco temporale decennale definito a decorrere dalla data della deliberazione programmatica. A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della L.R. 56/77, ad approvazione avvenuta del piano Territoriale (P.T.) il P.R.G.C. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali indicate dal P.T. stesso.

Nota: qualsiasi citazione della L.R. 56/77 va sempre intesa riferita alla legge stessa n. 56 del 5/12/72 e successive modifiche ed integrazioni.

Ai sensi della Legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n.56/77, la disciplina urbanistica dell'intero territorio del Comune è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessioni o di autorizzazioni a norma del titolo VI della predetta legge regionale, deve essere compatibile con le presenti norme e prescrizioni.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni di uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche del luogo, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto. Ai sensi dell'articolo 18 della L.R. 56/77, norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque, soggetto pubblico o privato, proprietario o utente di immobili.

Dalla data di adozione del progetto preliminare e di quello definitivo del P.R.G.C., così come degli strumenti urbanistici ed amministrativi di attuazione si applicano le relative misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della L.R. 56/77.

Art. 2 bis – Elaborati costituenti il P.R.G. e variante 1/98

Il P.R.G. del Comune di Perosa Canavese è costituito dai seguenti elaborati :

I – Relazioni:

- Indagine preliminare
- Indagine e linee programmatiche integrative
- Relazione illustrativa
- Relazione illustrativa della variante 1/98

II – Elaborati grafici:

- Tav. 1 – Inquadramento territoriale sc. 1: 25000
- Tav. 2 – Uso del suolo
 - Caratteristiche geomorfologiche ed idrogeologiche sc. 1: 5000
- Tav. 3 – Vincoli ed infrastrutture secondarie esistenti sc. 1: 5000
- Tav. 4 – Infrastrutture primarie esistenti sc. 1: 5000
- Tav. 5/Var+ 6 – Assetto generale sc. 1: 5000
- Tav. 5/Var+**1bis** 6 – Assetto generale – Carta di Sintesi
Della pericolosità geomorfologica e della idoneità
Alla utilizzazione urbanistica, ecc. sc. 1: 5000

- Tav. 6/Var1 – Aree urbanizzate sc. 1: 2000
- Tav. 7 – Nuclei rurali – tipi di intervento sc. 1: 1000
- Tav. 8 – Nuclei centrale e marginali –
- destinazioni d’uso, n. Piani sc. 1: 1000
- Tav. 9 – Nuclei centrale e marginali –
- stato di conservazione sc. 1: 750
- Tav. 10/Var1 – Nuclei centrale e marginali –
- tipi di intervento sc. 1: 750

III – Norme di attuazione

(testo coordinato con le modificazioni della variante 1/98)

IV – Relazione geologica

- Relazione geologica e geologico-tecnica allagata alla Variante 1/98
Con allegati e carta di sintesi;

V – Scheda quantitativa dei dati urbani

In caso di controversia interpretazione fra tavole in scala diversa prevalgono le tavole con minore denominatore di scala, se fra le tavole e le presenti norme prevalgono queste ultime; se fra le prescrizioni e parametri del testo e quelli delle tabelle allegate al medesimo prevalgono le prescrizioni e parametri del testo.

Titolo II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Capo I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.

Art. 3 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per l'attuazione del piano Regolatore Generale Comunale.

Il Piano Regolatore Generale Comunale viene attuato:

- a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione o dell'autorizzazione;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione. L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e dei suoi strumenti attuativi dovrà o potrà essere definita dal Programma di Attuazione a seconda che il Comune sia compreso o non compreso nell'elenco dei Comuni obbligati, ai sensi dell'art. 26 della L.R. 56/77, alla redazione del P.P.A.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- 1) i piani particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. citata;
- 2) i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 3) i piani esecutivi di iniziativa privata convenzionata di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. cit.;
- 4) i piani di recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'art. 28 della L. 457/78;
- 5) i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G.C.

In sede di attuazione del Piano Regolatore e dei relativi strumenti urbanistici esecutivi e del programma di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n.56/77.

Del pari il Comune può procedere alla formazione di Piani di Recupero ai sensi della legge 5/8/78 n.457 nelle zone di recupero individuate con apposita deliberazione del Consiglio Comunale sottoposta al controllo di cui all'articolo 59 della legge 10/2/53 n. 62.

Art. 4 - Il Programma di attuazione

Il Programma di attuazione, quando richiesto, è adottato e approvato con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. 56/77 ed ha i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati di cui all'art.35 della predetta Legge Regionale.

Dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:

- a) il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.G.C. nell'arco di validità del programma;
- b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
- c) l'eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.C..

Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) sono adottate con deliberazione della Giunta Municipale.

Le domande di partecipazione di cui alla lettera a) del primo comma hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente. L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.

L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. n. 56/77 nonché dall'art. 13 della L. n. 10/77.

Per i Comuni esonerati dalla formazione del P.P.A. si intendono non vincolanti, in assenza di adozione facoltativa dei P.P.A., tutte le norme del presente testo connesse o condizionate dall'esistenza del P.P.A. In tali norme, anche dove non precisato, la condizione di esistenza del P.P.A., si intende sostituita dall'esistenza di specifica deliberazione consigliare relativa all'argomento in questione.

Art. 5 - Concessione e autorizzazione

A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'art.48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui al successivo 5° comma.

Si riporta di seguito una casistica di opere soggette a concessione, autorizzazione o non soggette né a concessione né ad autorizzazione, come risultante dalla normativa vigente all'atto della redazione delle presenti N.d.A. Si intendono però prescrittive le sole norme di leggi statali e regionali nella forma in vigore al momento del rilascio delle concessioni o autorizzazioni.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione e ampliamento, sopraelevazione di edifici;
- b) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni;
- c) demolizione parziali e totali di edifici e manufatti;
- d) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- e) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- f) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi e altre attrezzature all'aperto;
- g) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- h) costruzione di vani nel sottosuolo;
- i) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti siti in immobili vincolati ai sensi della Legge 1047/39 e 1089/39;
- l) apertura ed ampliamento di cave e torbiere; sfruttamento di falde acquifere minerali e termali;
- m) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera c) del comma seguente;

- n) costruzioni temporanee e campeggi;
- o) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.

Sono soggette ad autorizzazione:

- a) la manutenzione straordinaria degli edifici e delle singole unità immobiliari;
- b) le opere di restauro e risanamento conservativo di edifici residenziali;
- c) l'occupazione, solo temporanea, di suolo pubblico o privato, con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli o merci in genere, coperture pressostatiche per attrezzature sportive, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dalla abitazione;
- d) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e di attendamenti, fatta eccezione per quelli che avvengano in apposite aree attrezzate;
- e) la trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere, escluse quelle minerali e termali.

Sono altresì soggetti ad autorizzazione, purché non relativi ad immobili sottoposti ai vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939, n.1089 e 29 giugno 1939, n. 1497, i seguenti interventi:

- f) gli impianti tecnici al servizio di edifici esistenti;
- g) le opere costituenti pertinenze: intendendosi per tali quelle costituenti a catasto servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria elencate all'articolo 51 della L.R. n° 56/77.
- h) le opere di demolizione, i reinterri e gli scavi, che non siano funzionali ad una successiva attività costruttiva.

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

- a) le opere necessarie per la normale conduzione dei fondi agricoli, non comprese nel precedente 3° comma;
- b) le opere di manutenzione ordinaria degli edifici, ivi comprese le opere necessarie all'allacciamento degli immobili ai pubblici servizi;
- c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco fatto salvo successivo adempimento necessario;
- d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'art. 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (Concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi articoli delle presenti N.d.A. riguardanti l'Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale, le opere in aree attigue a strade provinciali e statali. I vincoli ai sensi delle L. 1089/1939 e 1947/1939. Anche in difformità alle disposizioni di cui ai precedenti 4°, e 5° comma sono fatti salvi i disposti della legge 25 marzo 1982, n. 94, nonché dell'art. 26 della Legge n. 47 del 28/2/85.

Art. 6 - Condizioni per il rilascio di concessioni

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della Legge n. 10/77 la concessione è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria-secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma degli atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della L. 28.1.1977 n. 10.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della Legge 28.1.1977 n.10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo.

Nelle aree destinate ad usi extraagricoli, o ad essi assimilabili comprese nel P.P.A. ma la cui urbanizzazione non è prevista nell'arco di validità del P.P.A. stesso, la concessione per interventi di nuova costruzione per cui è richiesta l'autorizzazione all'abitabilità all'usabilità, può essere rilasciata solo su aree urbanizzate o subordinatamente all'impegno del concessionario di provvedere alle urbanizzazioni contestualmente alle opere oggetto della concessione. La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;
- b) impianti comunali di distribuzione idrica e di collettori fognari con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di distribuzione dell'energia elettrica.

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle presenti norme, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto.

Capo II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 7 - Parametri urbanistici

1) Superficie territoriale - St - (in mq)

La superficie territoriale è la superficie dell'area di intervento al lordo delle aree per infrastrutture ed a spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C. o in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

2) Superficie fondiaria - Sf - (in mq)

La superficie fondiaria, intesa come afferente a un determinato intervento insediativo è la superficie della porzione di territorio che, ai sensi delle prescrizioni dello strumento urbanistico, è suscettibile di impiego edificatorio da parte dell'operatore avente titolo. In particolare viene definita come area catastale di proprietà al netto delle aree per infrastrutture o a spazi pubblici esistenti o previsti dal P.R.G.C. o in sede di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Qualsiasi sia l'intervento che l'operatore intenda realizzare esso, se è afferente alla superficie fondiaria, dovrà sempre essere rapportato al totale della superficie fondiaria accorpabile senza soluzione di continuità, su cui l'operatore abbia titolo.

3) Indice di fabbricabilità territoriale - It - (in mc/mq)

Si definisce indice di fabbricabilità territoriale e si esprime in mc/mq il volume massimo edificabile per unità di superficie territoriale.

4) Indice di fabbricabilità fondiario - If - (in mc/mq)

Si definisce indice di fabbricabilità fondiario e si esprime in mc/mq il volume massimo edificabile per unità di superficie fondiaria (mq).

5) Indice di utilizzazione territoriale - U.T. - (in mq/mq)

Si definisce indice di utilizzazione territoriale e si esprime in mq/mq la superficie lorda massima edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

6) Indice di utilizzazione fondiaria - U.F. - (in mq/mq)

Si definisce indice di utilizzazione fondiaria e si esprime in mq/mq la superficie lorda massima edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

Art. 8 - Definizioni: Parametri edilizi

1) Superficie coperta - S.C. - (in mq)

Si definisce superficie coperta di un edificio e si esprime in mq, la superficie della proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni, inteso come involucro degli elementi portanti verticali.

Dal computo della superficie proiettata sono esclusi i balconi, i cornicioni, le logge aperte non coperte ed inclusi gli sporti chiusi di larghezza superiore ad 1,00 mt.

2) Rapporto di copertura - R.C. (in %)

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

La superficie coperta dovrà sempre comprendere le superfici di tutti gli edifici esistenti sulla relativa superficie fondiaria.

3) Superficie lorda - Sl - (in mq) (di piano/edificio)

Si definisce superficie lorda di un piano, la superficie individuata dal perimetro esterno alle murature, comprendente le parti totalmente chiuse del piano. La superficie lorda di un edificio è la somma delle superfici lorde di tutti i piani abitativi o utilizzabili emergenti da terra per più di 1 ml.

4) Fronte di un edificio

Agli effetti dell'applicazione dei parametri contenuti nelle presenti norme si definisce fronte di un edificio ogni porzione piana di parete esterna che costituisca sia una vera e propria facciata sia un singolo risvolto o rientranza della stessa, delimitante in ogni caso le parti chiuse.

5) Altezza massima della fronte - Hf - (in mt)

Si definisce altezza massima di una fronte l'altezza misurata verticalmente fra due piani orizzontali di riferimento relativa ad una singola fronte dell'edificio.

Il piano di riferimento di base è condotto alla quota del punto più basso della linea di spiccato della parete dal terreno sistemato o dal marciapiedi se esiste.

Il piano di riferimento superiore è costituito dall'intradosso del punto più alto dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o dal filo inferiore della gronda se a quota più elevata.

Sono escluse dal computo le maggiori altezze dovute a rampe e scale di accesso a locali seminterrati ricavate in trincea quando l'attacco di tali elementi alla fronte interessata non ecceda i ml 8,00. In caso contrario sono conteggiate integralmente.

6) Area di una fronte

L'area di una fronte si calcola come area della figura geometrica corrispondente alla forma della fronte. I piani di riferimento delle altezze corrispondono a quelli della definizione precedente.

7) Altezza massima di un edificio - Hmax - (in mt)

Si definisce altezza massima di un edificio l'altezza massima della fronte più alta.

8) Altezza media di un edificio - Hm - (in mt)

Il dato "altezza media" è preordinato al calcolo del volume dell'edificio.

Si definisce altezza media di un edificio l'altezza media ponderale di tutte le fronti.

L'altezza media, nel caso generale, si calcola come rapporto fra l'area di tutte le fronti ed il relativo perimetro dell'edificio risultante dalla somma della larghezza (in orizzontale) delle fronti.

9) Piani fuori terra - P.F.T. - (n.)

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio sovrastante, all'intradosso, ecceda anche in un solo punto i mt 1,00 dal terreno sistemato.

10) Volume di un edificio - V - (mc)

Si definisce volume di un edificio il volume del solido emergente dal terreno, o dal piano del marciapiedi dove esistente.

A seconda delle caratteristiche di forma dell'edificio il volume si calcola:

- come prodotto della superficie lorda di un piano tipo per l'altezza media dell'edificio con la definizione successiva di aggiunte o detrazioni.
- come somma di volumi elementari o dei singoli piani.

Sono da conteggiare integralmente nel volume:

- gli sporti chiusi di qualsiasi dimensione;
- inoltre, per gli edifici edificati in porzioni di terreno considerabili come pianeggianti, sarà conteggiato anche il volume interrato in seguito a sistemazione del terreno quando questa ecceda, almeno in un punto, per più di 1,50 mt in quota, il piano di campagna precedente e la pendenza del terreno di raccordo sia superiore al 30 %. A questo fine dovrà sempre essere proposta ed approvata, contestualmente al progetto generale, la sistemazione del terreno.
- i bassi fabbricati secondo le norme previste per gli stessi al successivo specifico articolo;

Sono esclusi dai conteggi volumetrici, i porticati e le logge aperti, i pilotis, i cosiddetti volumi tecnici, ecc. questi ultimi per la sola parte eccedente l'intradosso dell'ultimo piano abitabile.

11) Superficie utile - S.U.

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra, misurate:

- al netto delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.).
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, nonché delle sovrastrutture tecniche.

1. per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici, ove esistano, destinate ad autorimessa, a deposito e a impianti nelle seguenti misure massime:

1.1 nella tipologia edilizia plurifamigliare:

mq 20 ogni unità alloggio;

1.2 nella tipologia edilizia unibifamigliare o schiera: mq 25 per destinazioni accessorie, per unità alloggio;

2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed allevamento, oltrechè delle superfici di cui al precedente punto 1, ove ricorra il caso.

12) Distanze. Criteri di misurazione

Trattandosi in genere di considerare minimi di distanze fra due entità, questi saranno individuati secondo le leggi della geometria e precisamente riferendo l'indicazione di misura alla perpendicolare minima conducibile da un elemento di una delle due entità ad un punto dell'altra entità.

13) Distanza tra fabbricati - Df - (in mt)

La distanza fra due fabbricati è la distanza minima misurabile fra due rispettive pareti o spigoli dei due edifici.

14) Distanza da confini - Dc - (in mt)

La distanza di un edificio da un confine è la minima misurabile, perpendicolarmente al confine fra un punto del piano verticale contenente o tangente la linea di confine ed un punto del perimetro esterno involuppo della superficie coperta dell'edificio.

15) Distanza da strade - Ds - (mt)

La distanza di un edificio da una strada è la minima misurabile perpendicolarmente al piano verticale contenente il ciglio della strada o la sua tangente fra un punto di questo piano ed un punto del perimetro esterno involuppo della superficie coperta dell'edificio.

16) Sagoma di un edificio - Sm -

La sagoma di un edificio è il solido fuori terra confinato da una base delimitata dal perimetro involuppo degli elementi portanti verticali dell'edificio stesso, dalle facce verticali passanti per i segmenti di perimetro, dai piani passanti per gli estradossi della grossa orditura dei vari elementi di copertura esistenti.

Art. 9 - Definizioni: opere di urbanizzazione

Si elencano le opere di urbanizzazione con riferimento all'art. 51 della L.R. 56/77.

a) urbanizzazione primaria:

- al primo livello: risanamento e sistemazione del suolo, strade, fognature, acquedotto, energia elettrica, gas, telefono. L'impianto di gas e telefono non sono indispensabili ai fini dell'agibilità degli interventi.

- al secondo livello (da programmare nei P.P.A. - da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio -: parcheggi di quartiere, illuminazione pubblica, verde elementare);

b) urbanizzazione secondaria:

(da programmare nei P.P.A. - da prevedere negli strumenti urbanistici di dettaglio in misura adeguata ai vari livelli)

- asili nido e scuole materne

- scuole dell'obbligo e attrezzature relative

- scuole secondarie superiori e attrezzature relative

- edifici per il culto

- centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive

- giardini, parchi pubblici e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

c) urbanizzazione indotta:

- parcheggi, soprappassi e sottopassi

- impianti di trasporto collettivo

- mense pluriaziendali

- impianti tecnici e di smaltimento dei rifiuti solidi

- sistemazioni a verde, arginature, terrazzamenti e consolidamenti.

Art.10 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli negli allegati quadri sinottici e nelle tavole di P.R.G.C. ove indicati.

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso, in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale e terziaria,

a1) con intervento diretto: la capacità edificatoria è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;

a2) con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.

In tal caso gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico.

B) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera C): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

C) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione: disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

D) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto:

- la quantità di superficie utile edificabile è data dai prodotti degli indici territoriali e/o fondiari per le superfici territoriali e/o fondiarie.

E) Interventi in aree destinate ad impianti produttivi esistenti confermati:

- fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

F) Interventi in aree destinate ad attività agricole:

le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiari per la superficie fondiaria di riferimento.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.f. o S.t.) esclude ogni richiesta successiva di altre concessioni di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Titolo III - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO E DI INTERVENTO

Capo I - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO.

Art. 11 - Classe e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo e di intervento

Ai fini dell'ammissibilità degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, il territorio comunale è suddiviso, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente, nelle seguenti classi e sottoclassi:

1 - Aree destinate ad attrezzature e servizi sociali:

- 1.a aree per servizi pubblici.
- 1.b aree di verde pubblico attrezzato.
- 1.c aree di verde di uso sportivo.

2 - Aree destinate ad usi residenziali:

- 2.a nucleo centrale di recupero
- 2.b nuclei marginali
- 2.c aree di completamento
- 2.d aree di nuovo impianto
- 2.e aree agricole residue marginali.

3 - Aree destinate ad usi produttivi secondari e/o terziari

- 3.a aree produttive esistenti confermate
- 3.b aree produttive di nuovo impianto con obbligo di P.E.C.

4 - Aree di salvaguardia ambientale ed agricola:

- 4.a aree di salvaguardia agricola
 - 4.a.1 aree agricole
 - 4.a.2 nuclei rurali
- 4.b aree di salvaguardia ambientale:
 - 4.b.1 aree d'ambito di edifici di carattere storico esterni ai nuclei abitati
 - 4.b.2 aree di rispetto.

5 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità: viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto.

6 - Aree con impianti tecnologici esistenti

Capo II - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI SOCIALI

Art. 12 - Aree per servizi pubblici

La destinazione di tali aree e degli eventuali edifici in esse compresi, è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi a livello comunale o sovracomunale.

La proprietà degli immobili dovrà essere pubblica o assoggettata a vincolo di uso pubblico e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nelle forme di legge o indirettamente, contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La predisposizione alla realizzazione delle destinazioni previste sul P.R.G.C. avviene di norma nell'ambito dei Programmi pluriennali di attuazione o anche al di fuori di essi, limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti ed ai casi che possono connettersi a concessioni rilasciabili al di fuori dei P.P.A.

Le aree per servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore. Soltanto per le aree attualmente libere da impianti la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 60% della superficie ad essa asservita e l'indice di edificabilità fondiario non potrà essere superiore ad 2,00 mc/mq con distanza dai confini e dagli edifici latitanti proprie delle zone residenziali di nuovo insediamento.

La dotazione di aree per servizi pubblici dovrà essere garantita, come minimo, per la capacità insediativa prevista in ogni P.P.A. e conseguentemente per quella prevista in attuazione di strumenti urbanistici esecutivi. In quest'ultimo caso dovranno essere dismesse aree vincolate dal P.R.G.C. ovvero si potrà dare luogo alla monetizzazione, rapportata alla dotazione minima, con le forme e gli oneri stabiliti dall'Amministrazione nelle deliberazioni relative agli oneri di urbanizzazione mentre nel caso che la dismissione superasse gli oneri dovuti si ricorrerà all'acquisizione dell'eccedenza nelle forme di legge, salve, in quanto applicabili, le procedure di acquisto bonario.

Nell'ambito delle aree residenziali e produttive di nuovo impianto, ferme restando le quantità indicate, potrà essere variata, in fase di stesura dei prescritti strumenti

urbanistici esecutivi, la collocazione delle aree per servizi in funzione di un più articolato e razionale uso degli stessi.

Art. 13 - Aree di verde pubblico attrezzato

Tali aree sono destinate alla creazione di aree di gioco e svago e la loro sistemazione consiste:

- nella definizione in genere del verde, realizzabile sia con il nuovo impianto di alberature varie sia con il rispetto e il riuso di quelle già in loco con definizione di percorsi pedonali e con la regolazione dei corsi d'acqua eventualmente esistenti;
- nella previsione di attrezzature per sosta, lettura, incontro, servizi igienici, chioschi, attrezzature per lo svago per adulti e bambini quali eventuali piste di pattinaggio o giochi da bocce scoperti o coperti, ecc.;
- nella previsione di attrezzature per il gioco dei bambini d'ogni età, quali: zone pavimentate, tappeti erbosi calpestabili, vasche di sabbia, giochi vari, piste ciclabili, ecc.;
- nella previsione delle attrezzature sportive propriamente dette quali campi da gioco di ogni tipo.

Art. 14 - Aree verdi di uso sportivo

Tali aree sono destinate ad attrezzature sportive di tipo agonistico e ricreativo.

In particolare la loro sistemazione consiste nella definizione:

- del sistema dei percorsi viari e pedonali, dei parcheggi e delle aree a verde;
- della dislocazione degli edifici di servizio ammissibili costituiti di massima da bar, locali igienici, eventuale alloggio del custode ed ogni locale per servizi accessori previsti in genere in analoghi impianti per lo sport;
- della dislocazione degli impianti sportivi saranno da prevedere di massima gli spazi per il gioco della palla volo, del tennis, del pallone, delle bocce e dei giochi a corto raggio in genere).

La progettazione e realizzazione delle opere previste potrà anche essere affidata a privati soli o consorziati, tramite una relativa convenzione che non potrà comunque prevedere nessuna futura acquisizione ai privati né di aree né di edifici o attrezzature fisse.

Art. 14 bis - Aree di verde pubblico e parcheggio di nucleo residenziale

Le presenti aree sono da considerarsi come opere di urbanizzazione primaria ai sensi dell'art. 51 d) della L.R. n° 56/77. Tali aree sono topograficamente individuate sulle tavole di piano, e sono in genere comprese in ambiti di piani esecutivi.

Esse sono destinate esclusivamente:

- a spazi di verde pubblico di nucleo residenziale, per una quota pari al 50% della superficie complessiva; la loro sistemazione sarà analoga a quella delle aree di verde pubblico attrezzato di cui all'art. 13 precedente salvo in genere la minor dimensione degli impianti.
- a parcheggi pubblici di nucleo residenziale, per una quota pari al 50% della superficie complessiva.

La posizione topografica di dette aree all'interno delle rispettive zone di insediamento, come risulta sulla cartografia, è da considerarsi fissa qualora le aree vengano attuate con concessione singola mentre potrà essere variata in sede di approvazione di piani esecutivi, qualora vengano proposte organiche soluzioni alternative che siano accettate dall'Amministrazione. La diversa localizzazione dello spazio pubblico deve comunque garantire analoghe condizioni di fruibilità dell'attrezzatura.

La superficie delle singole aree è convenzionalmente pari al 7% dell'intera area cui afferiscono, e perciò anche la dimensione riscontrabile sulle tavole è da considerarsi indicativa.

Le modalità ed i limiti temporanei di realizzazione e di cessione o asservimento di queste aree dovrà essere oggetto delle convenzioni allegate ai piani esecutivi o eventualmente alle concessioni. Essendo entrate nel conteggio degli standard tali aree non saranno mai monetizzabili.

L'ambito contraddistinto dall'identificativo numerico 16 è destinato ad area per servizi pubblici, con prevalente utilizzo a parcheggio. Si dettano inoltre le seguenti prescrizioni particolari:

- **deve essere previsto un adeguato sistema di regimazione e smaltimento delle acque meteoriche che non peggiori le attuali condizioni dei lotti limitrofi e di quelli posti più a valle;**

- **ad eccezione degli spazi destinati al transito veicolare, tutte le altre superfici lastricate dovranno essere realizzate con l'impiego di tecniche che contribuiscano a contenere i valori di impermeabilizzazione del suolo (autobloccanti drenanti o inerbiti, prato armato, ecc.);**
- **ai sensi della LR 31/2000 e con riferimento alle "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico" redatte dal Politecnico di Torino, la fase di progettazione esecutiva degli interventi deve essere orientata a:**
 - **utilizzo di corpi illuminanti che, per conformazione e caratteristiche tecniche, limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste;**
 - **contenimento della frazione luminosa diretta verso l'alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo l'impiego di materiali edilizi caratterizzati da bassa capacità riflessiva (con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta);**
- **le sezioni di Vicolo Cavour e di Via Perrone devono essere ampliate in conformità a quanto indicato nella cartografia di PRG, ferma restando la possibilità di lievi modifiche, in sede di progettazione dell'opera pubblica, qualora giustificate da esigenze funzionali;**
- **deve essere conservato e restaurato il portale in mattoni su Via Perrone.**

Art. 15 - Variazioni delle destinazioni specifiche

Nello spirito della norma dell'art 1, 4° comma della L. 3/1/78 n. 1 l'approvazione da parte del Consiglio Comunale di opere pubbliche anche non conformi alle specifiche destinazioni del piano, non comporta necessità di varianti dello strumento urbanistico.

In sede di formazione dei programmi pluriennali di attuazione o, qualora il Comune sia esonerato, con specifiche deliberazioni motivate, le destinazioni d'uso delle aree per servizi di cui ai precedenti artt. 12, 13 e 14, indicate dal Piano, possono essere variate purchè si rispetti la dotazione globale di aree previste nel Piano e venga comunque assicurata una dotazione minima funzionale per le singole classi di destinazione di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 anche in relazione agli effettivi servizi esistenti a livello comunale.

Sono comunque salve diverse norme fissate la leggi statali o regionali vigenti.

Capo III - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 16 - Interventi e destinazioni d'uso ammesse. Disposizioni generali

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed agli usi ad essa sussidiari e connessi, ad attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali, artigianali di servizio o di piccola produzione non nocive né moleste e ad attività terziarie in genere.

In particolare, le destinazioni non specificatamente residenziali o professionali ammissibili in connessione alla residenza, salvo disposizioni particolari per singoli ambiti, sono:

- 1) le attività artigianali al servizio della persona o della casa quali: sarti, calzolai, fabbri, ecc. e quelle di produzione tutte che, nel caso di nuovo impianto, non comportino più di 4 addetti, oltre a quelli facenti parte del nucleo familiare.
- 2) le attività terziarie e ricettive in genere; in particolare per le attività commerciali il P.R.G.C. demanda ai piani di settore comunali la regolamentazione anche dimensionale degli interventi, limitandosi in questa sede alla dichiarazione della generica ammissibilità delle attività commerciali e terziarie in ambiti residenziali. Sono comunque esclusi supermercati, ipermercati e centri commerciali secondo le definizioni del Ministero Industria e Commercio e le indicazioni programmatiche regionali approvate ai sensi dell'art. 30 del D.M. 375/88.;
- 3) gli edifici o parti di essi, ad uso deposito - magazzino al servizio degli insediamenti di cui ai punti precedenti, anche se non previsti nelle immediate coerenze dell'attività principale;
- 4) la permanenza delle strutture e delle attività agricole esistenti e funzionanti nell'area fino a quando permanga il conduttore presente alla data di adozione da parte del Consiglio Comunale del progetto preliminare di P.R.G.C. e/o ascendenti e discendenti.

Le condizioni per l'ammissibilità degli interventi di cui ai precedenti punti 1) 2) 3) 4) sono, dal punto di vista tipologico ed edilizio, il pieno rispetto delle disposizioni sul recupero e sull'edificabilità contenute nelle presenti norme e, nel caso di nuove costruzioni che queste vengano previste nel rispetto di tutti i parametri ed indici

applicati all'edilizia residenziale e con tipologia formale e copertura simile alla norma delle preesistenze tradizionali.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, orto, frutteto, o pavimentate; in esse non è comunque consentito il perdurante accumulo di materiali, rottami o macerie a cielo aperto.

Art. 17 - Aree di recupero urbanistico ed edilizio. Nucleo centrale e nuclei marginali di recupero. Norme generali.

(1) Le aree qui considerate sono quelle distinte in cartografia con la sigla Re, In tali aree, gli obiettivi prioritari sono la conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

(2) Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78 e sono individuate ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 successive modificazioni.

(3) Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, salvo quando siano definiti topograficamente ambiti di destinazione d'uso impropria o che le attività esistenti diventino oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica. Il P.R.G.C. non delimita gli immobili obbligatoriamente soggetti a strumento urbanistico esecutivo o compresi in aree da assoggettare a piani di recupero ex legge 457/78 restando inteso che tutti gli immobili possono essere soggetti ad intervento diretto sempreché non siano specificati regimi normativi diversi in altra parte dell'articolato. Per tutti gli edifici il P.R.G.C. fissa con vincolo topograficamente definito i tipi di intervento consentiti.

(4) Non costituiscono variante al P.R.G. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili e definiti dal P.R.G. per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica, completamento, nuovo impianto e che non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate a pubblici servizi. Le modificazioni sono decise dal Comune, con deliberazione motivata del Consiglio Comunale, nel rispetto delle procedure fissate dall'art. 17 della L.R. 56/77.

(5) Le modificazioni dei tipi di intervento di cui sopra saranno ammissibili alle seguenti condizioni:

- dovranno essere di un solo grado (ad esempio: dalla ristrutturazione parziale alla ristrutturazione integrale, ecc.);
- gli edifici non siano assoggettati nel P.R.G. a restauro e/o risanamento conservativo;
- all'intervento di demolizione con ricostruzione si potrà passare solo da un intervento di ristrutturazione integrale individuato dalla tavola di progetto del P.R.G. in scala 1:750 e solo quando, anche ad un esame più approfondito di quello svolto in sede di piano, l'edificio interessato non presenti particolari di pregio, tipologie o valori documentari di rilievo, ed in ogni caso previa adeguata perizia tecnica giustificativa redatta da un tecnico laureato ed abilitato attestante la reale impossibilità, sotto il profilo statico, di procedere al recupero.

(6) Eventuali interventi di ampliamento della sagoma in sviluppo di edifici esistenti potranno essere consentiti alle seguenti condizioni:

- l'edificio interessato non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro e di ristrutturazione parziale;
- l'ampliamento sia in accordo con la tipologia a portici sovrapposti di tipo canavesano, le cosiddette "gallerie" ad archi o piattabanda, e sia di norma destinato alla distribuzione verticale ed orizzontale ai piani, con strutture aperte, salva la possibilità di cui al punto seguente;
- parti chiuse connesse all'ampliamento di sagoma saranno ammesse solo nel caso di interventi di ristrutturazione integrale al solo fine di ampliamento igienico-funzionale delle abitazioni ed il loro volume non potrà eccedere il 20% del volume abitativo preesistente con un massimo di 120 mc. ed un minimo sempre consentito di 25 mq. utili;
- l'aumento di superficie coperta indotto dal porticato e sue eventuali parti chiuse non ecceda il 40% della superficie coperta dell'edificio oggetto di ampliamento ed al quale il porticato aderisce; la superficie coperta nel complesso non ecceda il 50%; l'allargamento indotto dai porticati non superi i 3,00 m. in larghezza.
- la densità fondiaria nel complesso non superi i 2,5 mc/mq riferita alle parti chiuse;
- l'altezza delle fronti dell'edificio risultante non sia superiore a quella dell'edificio originario; eventuali alterazioni saranno consentite solo in accordo con quanto precisato al seguente 9° comma:
- quando costituiscano copertura di terrazzi scoperti con creazione di porticato aperto almeno su un lato, non successivamente recuperabile all'uso abitativo, e risolti con il rispetto delle norme sui materiali di cui al seguente articolo.

(7) Quando l'intervento di ampliamento di abitazioni esistenti non si inquadri in un tipo di ampliamento organico come previsto al comma precedente, ma preveda solo aggiunte volumetriche, queste saranno attuabili alle seguenti condizioni:

- che l'ampliamento sia al solo fine igienico-funzionale e che vengano prioritariamente utilizzati per tali fini eventuali volumi a destinazione rurale (stalle, fienili, portici) compresi nel corpo di fabbrica dell'edificio principale;
- solo nel caso di indisponibilità di tali volumi residui rurali si esegua un ampliamento esterno alla sagoma dell'edificio, con volumetria non eccedente il 20% di quella abitativa esistente con un massimo di 120 mc. ed un minimo sempre consentito di 25 mq. utili;
- l'aspetto formale di tali aggiunte sia in accordo con la tipologia dell'edificio preesistente soprattutto nelle soluzioni strutturali esterne e di copertura ed in genere con la disposizione sull'uso dei materiali tradizionali dettati dalle presenti norme;
- l'edificio non sia assoggettato, sulle tavole di P.R.G. ad intervento di restauro e di ristrutturazione parziale;
- l'ampliamento sia realizzato sulla testata dell'edificio (se libera) o sulla facciata secondaria.

(8) Gli interventi ammessi ai commi precedenti dovranno rispettare le seguenti norme sulle distanze:

- verso spazi pubblici siano allineati agli edifici preesistenti anche se non contigui;
- verso i confini: potranno essere edificati secondo le norme del codice civile o con distanza di mt 5,00;
- la distanza tra fabbricati non prospicienti verso spazi pubblici sia in accordo con quanto prescritto al seguente art. 45 relativo alle distanze in genere.

(9) Nel caso di interventi di ristrutturazione integrale (tipo B) è consentita una modesta traslazione degli orizzontamenti al solo fine di ricavare l'altezza minima o media di piano di mt 2,70 prescritta dalle norme vigenti, purché non ne derivino aumenti dell'altezza alla gronda dell'edificio superiori ad 1,00 ml.

(10) Gli interventi di demolizione e ricostruzione, limitati ai casi previsti nella tavola di progetto di P.R.G. in scala 1:750, sono attuabili anche con concessione singola; l'edificio risultante dovrà rispettare i fili di fabbricazione esistenti salva la possibilità di aggiungere strutture distributive aperte (portici) e salva l'osservanza di eventuali determinazioni dell'Autorità Comunale prese per ragioni di viabilità.

(11) Nei casi di richiesta di interventi di demolizione totale e ricostruzione riguardanti bassi fabbricati e nel caso generale di richieste di riordino di bassi fabbricati, esclusi quelli vincolati a tipi di intervento di restauro, sarà possibile effettuare la demolizione e ricostruzione degli stessi, con parità di superfici, purché il risultato finale, a giudizio della C.I.E., sia nettamente migliorativo dell'esistente, le coperture vengano, senza eccezione, realizzate a falde con tegole curve, la situazione planimetrica sia regolarizzata. Sono salve in ogni caso tutte le norme sui bassi fabbricati.

(12) In ogni caso il Comune di propria iniziativa o su istanza di privati può con specifica deliberazione o contestualmente alla formazione del programma pluriennale di attuazione, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., delimitare immobili o complessi edilizi e le relative aree da assoggettare alla formazione di strumento urbanistico esecutivo o a piano di recupero da realizzare sia da parte di privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno da contributi dello Stato, sia da parte dei Comuni mediante l'impegno di fondi, destinati dalle leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della Legge 10/77.

(13) Sugli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi o piani di recupero e fino alla loro approvazione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro rigoroso e di restauro senza modificazioni delle destinazioni d'uso o che comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di restauro anche prevedenti modificazioni di destinazioni d'uso la cui realizzazione non pregiudichi le finalità di riordino insite nell'assoggettazione allo strumento esecutivo.

(14) Gli eventuali piani di recupero adottati per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. dovranno riferirsi ad ambiti che presentino almeno le seguenti caratteristiche:

- comprendere tutte le unità immobiliari costituenti un unico corpo di fabbrica;
- estendendosi a tutta la costruzione caratterizzata da evidente continuità tipologica ed unico momento costruttivo;
- comprendere tutti i corpi di fabbrica costituenti, in origine, un unico ambito funzionale (residenza, volumi tecnici, magazzini, ecc.);
- estendersi almeno a tutta la proprietà accorpata intestata al richiedente.

(15) Eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti, salvo i

casi in cui la demolizione venga a costituire grave alterazione delle caratteristiche ambientali e salvo comunque l'obbligo della contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere.

Tutti gli interventi ammessi nell'area di recupero, dovranno essere compatibili con le norme transitorie e finali, nonché con le seguenti norme:

- Sistemazioni delle aree libere ed accessorie: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni e/o alla sistemazione a verde di giardino, orto, prato o frutteto. Si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie o baracche con struttura precaria ritenute in sede di rilascio della Concessione incompatibili con l'ambiente. Nel caso di interventi globali sull'edificio residenziale saranno obbligatoriamente da effettuare anche le operazioni migliorative sui bassi fabbricati pertinenti come precedentemente definite in questo stesso articolo. Non è di massima ammessa la nuova costruzione di bassi fabbricati. E' ammessa la realizzazione di recinzioni in genere e di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie quando la distanza fra recinzioni contigue non sia inferiore a mt 8,00 e salve le norme sui materiali.
- Decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature. L'illuminazione notturna delle aree pubbliche e private dovrà essere effettuata prevalentemente con apparecchiature a luce bianca e dello stesso tipo dovranno essere le insegne luminose, con esclusione di apparecchiature a forti contrasti di colore.
- Accessibilità: nelle tavole di piano è indicato lo assetto della viabilità pubblica veicolare e pedonale da rispettare secondo le caratteristiche fissate per le sedi e secondo l'effettivo tracciato risultante dai progetti esecutivi o di massima delle opere pubbliche interessate. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di ridefinire funzionalmente, ove ritenuto necessario, i passaggi privati singoli o plurimi. Il rilascio della concessione è subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al transito pubblico o privato secondo i casi, i percorsi interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.C., dagli strumenti

urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio della concessione.

Art. 18 - Aree di recupero urbanistico ed edilizio - Modificazioni della destinazione d'uso.

Nelle tavole di P.R.G. sono indicati il numero di piani e le destinazioni d'uso esistenti.

Potranno essere consentite, nel rispetto delle tipologie edilizie esistenti, degli specifici tipi di intervento e di quanto stabilito all'art. 17 precedente e nell'ambito della sagoma inviluppo dell'edificio preesistente, le seguenti variazioni:

- 1) Edifici rurali attivi e rurali residui in edifici per attività artigianali di servizio non nocive né moleste, attività commerciali al minuto, usi terziari, fermo restando il reperimento di aree a parcheggio private o di uso pubblico previste per legge e salve le normative dei piani di settore.
- 2) Parti di edifici rurali attivi e rurali residui in locali residenziali.
- 3) Parti di edifici commerciali, artigianali e per il terziario in locali residenziali.
- 4) Recupero all'uso abitativo di sottotetti esistenti qualora l'altezza media interna all'estradosso della grossa orditura sia di almeno mt 1,70. In questo caso sarà ammessa la sopraelevazione della copertura al solo fine di ricavare all'interno l'altezza media di mt 2,70 che potrà essere a solaio piano nel caso di sopraelevazioni al 2° piano f.t. ed a solaio inclinato nel caso di sopraelevazioni al 3° piano f.t. Non sono ammessi recuperi di cui sopra oltre il 3° p.f.t.
- 5) Intere unità rurali attive, rurali residue, artigianali, commerciali e terziarie in unità abitative.

Le variazioni di cui ai punti 2 e 3 potranno esclusivamente essere adottate qualora le parti di edificio da trasformare consentano necessari ampliamenti di edifici residenziali esistenti in stretta contiguità. Le variazioni di cui al precedente punto 5) che prevedono più di una nuova unità abitativa, così come le previsioni di spostamento di volumi recuperabili saranno da assoggettare a preventivo piano esecutivo o piano di recupero. Dal recupero del volume agricolo a fini abitativi sono comunque esclusi i bassi fabbricati e le tettoie isolate con le caratteristiche di basso fabbricato come definito al successivo art. 48. Saranno anche esclusi dal recupero a fini abitativi gli edifici o parti di essi individuati nella tav. n. 10 di Piano, in scala

1:750, come non recuperabili ai fini abitativi, nonché tutti quegli edifici con caratteristiche di basso fabbricato non rappresentati sulla tav. 10 precisata.

Sono sempre consentite, nel rispetto della normativa di P.R.G. relativo ai tipi d'intervento, le seguenti trasformazioni:

- 1) Edifici rurali attivi e rurali residui in depositi non agricoli (purché non nocivi o pericolosi) e in garage.
- 2) Edifici residenziali in locali per il commercio, artigianato di servizio non molesto, e per attività terziarie in genere.

Art. 19 - Aree di completamento e di nuovo impianto

Tale sottoclasse di aree residenziali comprende:

- 1) le aree di completamento, già urbanizzate, ove sono ammessi interventi singoli di completamento edilizio di ampliamento, di ristrutturazione e trasformazione d'uso, di demolizione, di ricostruzione di edifici esistenti nel rispetto degli indici di zona, oltre che le normali operazioni di manutenzione. Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con semplice concessione singola fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi di libera iniziativa od ove richiesti dal programma pluriennale di attuazione. In particolare, si attuano con concessione singola le aree RC1, RC2, RC3, RC6, RC9, mentre le aree RC4, RC5, si potranno attuare con singola concessione accompagnata da un atto di impegno unilaterale dell'operatore che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione delle opere infrastrutturali indicate in cartografica con la precisazione che una diversa sistemazione della viabilità e dei servizi comporterà la predisposizione di strumenti esecutivi unitari interessanti le tre sopraccitate zone. Infine l'area RC8 si attuerà tramite l'adozione preventiva di P.E.C. Nelle presenti aree che sono di solito coerenti o prossime ai nuclei di antico impianto si dovranno prevedere edifici con tipologie in accordo con le preesistenze ed in particolare con le seguenti caratteristiche: coperture con struttura in legname a vista, di norma a due falde o a padiglione secondo le preesistenze prossime e qualificate, serramenti in legno o metallici in tinte scure, intonaci in tinte chiare correnti, ringhiere in ferro o legno.
- 2) le aree di nuovo impianto, inedificate e/o non urbanizzate, ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. Sono ammessi interventi di

nuova edificazione, nonché ristrutturazioni e manutenzioni degli edifici realizzati. In relazione all'avvenuta definizione delle necessarie opere infrastrutturali l'ara Rn1, potrà essere attuata con concessione singola e contestuale convenzione o atto di impegno unilaterale dell'operatore qualora vengano rispettati il tracciato viario di accesso indicato a tratteggio in Tav.6/Var1 e la posizione delle aree a servizi di nucleo residenziale; nel caso contrario l'attuazione avverrà tramite piani esecutivi convenzionati estesi alle residue aree libere.

L'area RC10 si attuerà tramite l'adozione di un preventivo Piano Esecutivo Convenzionato nel quale oltre alle correnti obbligazioni circa le opere di urbanizzazione dovranno essere reperiti i parcheggi relativi all'intervento previsto e precisati gli accessi, tutti derivati dalla strada interna. Inoltre le opere di urbanizzazione a scomputo dovranno essere indirizzate alla realizzazione di un marciapiede lungo la Strada Provinciale n°77. Dovrà inoltre essere definito l'assetto di tutto il lotto edificabile anche per quanto riguarda la sistemazione a verde, la tipologia edilizia degli edifici e delle recinzioni, con l'attenzione di limitare l'impatto sull'ambiente circostante prevedendo tipologie in accordo con le preesistenze qualificate dell'intorno edificato. Nella redazione del P.E.C. e nel progetto successivo dovranno essere prese in considerazione ed osservate scrupolosamente le prescrizioni della scheda tecnica relativa all'area Rc10 allegata alla perizia geologica e di tale osservanza si dovrà espressamente fare menzione nei progetti.

L'area Rn4 sarà attuabile tramite un solo piano esecutivo generale o tramite due piani esecutivi convenzionati che saranno estesi ad uno dei due ambiti a-a1 e b-b1, ambiti divisi anche fisicamente sul terreno da un evidente salto di quota che dovrà essere rispettato in modo da rimanere evidente ad interventi effettuati anche qualora si ricorra ad un solo P.E.C. I subambiti a1 e b1 seppure affetti da un modesto indice di edificabilità sono siti inedificabili e la loro potenzialità edificatoria si intende trasferita sui rispettivi ambiti a e b. Le aree degli ambiti a1 e b1 sono comprese negli standard dei servizi previsti a livello comunale e, in sede di convenzione allegata ai P.E.C. dovranno essere cedute in uso pubblico al Comune, previa una adeguata sistemazione con percorsi pedonali (sentieri) e con operazioni di riequilibrio vegetazionale.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, nelle aree inedificate da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione

possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La delimitazione individuata dal P.R.G. delle aree assoggettate a strumenti urbanistici esecutivi può subire limitate modificazioni in presenza di adeguate motivazioni e nel rispetto delle procedure fissate dal 6[^] e 7[^] comma dell'art. 17 della L.R.56/77.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e dei servizi di nucleo residenziale, può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le aree di servizi, a verde pubblico e parcheggio, di nucleo residenziale, come già precisato all'art. 14 bis delle presenti norme, seppure modificabili nel disegno di dettaglio come precisato al comma precedente, dovranno essere dimensionate garantendo il rispetto delle quote minime di legge riferite ai parcheggi pubblici e al verde di quartiere ed essere comunque previste con superficie pari al 7% della superficie territoriale delle aree ad esse afferenti. Le stesse aree dovranno essere obbligatoriamente dismesse o comunque assoggettate dell'uso pubblico e non saranno, neppure parzialmente, monetizzabili in quanto conteggiate, negli standard ex art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Per l'area Rn4 l'aliquota del 7% di cui sopra dovrà essere riferita ai soli ambiti "a" e "b".

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti del precedente art. 17 relativi alle aree libere accessorie. I parametri urbanistico-edilizi per ogni tipo di area sono contenuti nelle tabelle di piano.

Sono ammessi i bassi fabbricati secondo le norme relative agli stessi di cui a successivo articolo delle presenti norme

Variazioni di destinazione d'uso in atto potranno essere richieste secondo i disposti del precedente articolo 16 con i vincoli della cubatura massima e dei parametri edilizi propri dell'ambito d'intervento.

In tutte le aree di nuovo insediamento residenziale (completamento, sostituzione, nuovo impianto) il 50% dell'area risultante libera da costruzioni e dalle prescritte aree a parcheggio privato dovranno essere sistemato a verde e piantumato.

Nelle aree in cui sono topograficamente definite nella tav. 6/var1 posizioni di "alberate" si intende che nel caso di realizzazione da parte di privati esse possano essere

intese come quinte arboree realizzate con siepi di media altezza anche, a tratti, discontinue.

Art. 20 - Aree agricole residue marginali

Le presenti aree sono situate a nord del concentrico e sono sede di strutture agricole di deposito e trasformazione di prodotti. Non sono da considerarsi in zona impropria in quanto, non essendo sede di allevamenti non costituiscono disturbo per la residenza.

Le presenti aree sono da considerarsi come aree agricole finché su di esse permangano le attività degli attuali conduttori e/o ascendenti e discendenti. In tali aree non è ammesso:

- l'allevamento di animali salvo quello commisurato al consumo della famiglia conduttrice;
- nuovi impianti di trasformazione di prodotti agricoli.

Sono ammessi:

- la destinazione residenziale;
- la permanenza delle attuali strutture ad uso agricolo di deposito e lavorazione prodotti;
- la integrazione di nuovi edifici ad uso agricolo;
- i bassi fabbricati.

I parametri edilizi da osservare sono i seguenti:

- indice di fabbricabilità fondiario riferito alle sole parti di edificio ad uso abitativo: 1,00 mc/mq;
- rapporto di copertura riferito a tutti gli edifici e bassi fabbricati: 50%;

La previsione di abitazioni ad uso dei conduttori dell'azienda è ammessa con l'indice di fabbricabilità di cui al comma precedente mentre ulteriori previsioni residenziali, pure nel rispetto dello stesso indice, dovranno obbligatoriamente prevedere la cessazione dell'attività agricola, il nuovo assetto dell'intera area in proprietà con le indicazioni di riuso di tutti gli immobili, riuso che dovrà essere compreso fra gli usi ammissibili in aree residenziali. Il Comune, con specifica deliberazione può prevedere che l'attuazione del riuso residenziale avvenga tramite piani esecutivi convenzionati, salvo il ricorso a sole concessioni convenzionate.

Capo IV - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 21 - Aree destinate ad impianti produttivi. Generalità

Nelle aree destinate ad insediamenti produttivi gli edifici sono adibiti rispettivamente ai seguenti usi:

- a) impianti artigianali ed industriali di servizio e di produzione, immagazzinaggio;
- b) impianti di trasformazione dei prodotti agricoli, conservazione, immagazzinaggio e comunque quelli esistenti;
- c) impianti commerciali di esposizione e vendita all'ingrosso ed al dettaglio di norma collegati all'attività produttiva principale. In sede di piani esecutivi sarà comunque possibile definire specifici ambiti da destinare ad impianti commerciali a sé stanti;
- d) uffici, in misura non superiore, per ogni unità produttiva, ad 1/5 della superficie utile;
- e) alloggio del proprietario e/o del custode con superficie lorda massima di 200 mq. complessivi, comunque non superiore ad 1/4 della superficie lorda produttiva;
- f) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti alla produzione, nonché aree verdi e parcheggi.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti produttivi, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale per le aree di nuovo impianto, mentre per le aree esistenti e di completamento è stabilita nella misura del 10 % della superficie fondiaria.

In tutte le aree per impianti produttivi, quando l'esiguità delle aree e degli interventi ammessi non giustifichino autonome localizzazioni di attrezzature, il P.R.G. prevede generalmente che le predette dotazioni minime concorrano alla formazione delle aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale; in tale senso se ne ammette la monetizzazione nei modi e nella forma prevista dalla Convenzione quadro di cui all'art. 53 della L.R. 56/77 o nella forma prevista da atti deliberativi dell'Amministrazione.

Le aree per attrezzature previste nelle Tavole di piano e quelle che gli articoli successivi destinano a parcheggi dovranno essere comunque attuate e di conseguenza non potranno essere monetizzate.

Per gli impianti commerciali ammessi di nuovo impianto la dotazione minima di attrezzature è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico; nel caso di insediamenti commerciali in aree produttive esistenti o comunque con riuso anche parziale di precedenti strutture, potendosi intendere come intervento di completamento, la dotazione sarà ridotta all'80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno il 50% a parcheggio pubblico. Solo in quest'ultimo caso le parti di superfici non a parcheggio, ove non giustifichino autonome localizzazioni di servizi potranno essere monetizzate.

Art. 22 - Aree produttive esistenti confermate

Sugli immobili a destinazione produttiva esistente e confermata dal P.R.G.C., data l'esiguità delle aree interessate, salvo il ricorso a piani esecutivi di libera iniziativa, tutti gli interventi edilizi sono ammessi con la sola concessione, sempreché vengano attuate le previsioni di P.R.G.C. ove interessanti direttamente aree ed edifici, e ciò anche nel caso che si effettuino ampliamenti o nuovi impianti che non raggiungano il limite massimo di copertura ammissibile.

In ogni intervento dovranno comunque essere assicurati nell'area spazi di sosta e parcheggio in misura proporzionalmente non inferiore al 5% della Superficie fondiaria dell'area che dovranno essere eseguiti all'esterno delle recinzioni, assoggettati ad uso pubblico e di norma contigui alla viabilità pubblica.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio della concessione.

Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo relativo agli interventi di completamento o nuovo impianto.

I parametri urbanistico-edilizi sono riportati nelle tabelle di Piano allegate alle presenti norme.

Art. 23 - Aree di impianti esistenti non individuati

Si intendono come tali tutte le aree su cui alla data di adozione del progetto preliminare, insistono attività artigianali attive e che non siano comprese fra le aree

destinate ad impianti produttivi, né fra le aree con destinazione d'uso dichiarata impropria. La non individuazione cartografica è soltanto dovuta al fatto che tali impianti costituiscono unità minime inserite in contesti residenziali e/o agricoli e destinate al piccolo artigianato, quali sarti, calzolai, fabbri e simili e perciò ad attività tradizionali strettamente integrate nelle strutture edilizie esistenti.

Sugli immobili siti in tali aree sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione e di adeguamento funzionale interni. Sono salve le norme per l'ammissibilità di impianti artigianali in zone residenziali, come previsti all'art. 16 nonché l'obbligo all'osservanza dei tipi di intervento, ove precisati dal P.R.G., e delle altre norme di zona.

In particolare per gli impianti siti in zone agricole, salve le norme di igiene ed anti-inquinamento relative alle lavorazioni effettuate si dispone che essi possano, una tantum, essere soggetti ad interventi di ampliamento nella misura massima corrispondente a 100 mq. di superficie utile con un rapporto di copertura massimo complessivo del 50% (relativo alle aree in proprietà all'atto dell'adozione del progetto preliminare del P.R.G.C.) e con altezza massima non eccedente i 7,50 mt.

La concessione diretta, una tantum, di cui sopra, potrà essere condizionata all'esecuzione delle operazioni di riqualificazione strutturale e/o formale sull'intero edificio ritenute opportune dall'autorità comunale, al fine di adeguare l'aspetto dell'edificio quanto più possibile alle tipologie delle preesistenze circostanti ed all'uso di materiali esterni idonei.

Valgono le norme sulla dotazione di attrezzature di cui al precedente art. 21, tutte monetizzabili e sugli impianti di depurazione di cui all'art. 22.

Art. 24 - Area produttiva di nuovo impianto.

Il P.R.G.C. individua un'area produttiva di nuovo impianto per consentire il trasferimento di unità locali produttive oggi ubicate in edifici impropri nel tessuto urbano a destinazione residenziale, nonché l'eventuale nuovo impianto di unità locali.

L'area di nuovo impianto si potrà attuare tramite l'adozione di un unico Piano Esecutivo Convenzionato esteso all'intera zona. Il P.E.C., che definirà anche l'accesso all'area secondo le specifiche dell'Ente proprietario, dovrà suddividere l'intera area in ambiti operativi, comprendenti uno o più lotti edificabili e preciserà la priorità di attuazione dei singoli ambiti in modo da esaurire progressivamente gli stessi per evitare la disseminazione disordinata di interventi sull'intera area.

Gli interventi avvengono con i parametri riportati nelle tabelle di Piano. Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.

Le aree per attrezzature pari al 20% della superficie territoriale dovranno essere reperite in zona; la situazione di dettaglio delle aree per attrezzature come descritte nella Tav6/var1 ha carattere indicativo. In ogni caso lungo la strada provinciale dovrà essere prevista una quinta arborea, o siepe continua, di schermatura dell'impianto produttiva.

Valgono le norme degli impianti di depurazione di cui all'articolo 22. Nell'ambito del P.E.C. unitario prescritto per l'attuazione dell'area l'attivazione degli interventi edilizi dovrà essere subordinata all'avvenuta o contestuale realizzazione di adeguato allacciamento al collettore fognario comunale. Si dovrà altresì prevedere la sistemazione a verde delle parti non edificate per una percentuale non inferiore al 10% della superficie libera da costruzioni e da parcheggio privato.

In sede di predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo e dei singoli interventi edificatori si dovranno osservare le norme generali e particolari interessanti l'area in oggetto contenute nell'art. 52 relative ai rischi geologici ed in particolare alle prescrizioni di cui all'art. A.

Capo V - AREE DI SALVAGUARDIA DELL'AMBIENTE E DELL'USO AGRICOLO DEL SUOLO

Art.25/bis – Aree agricole a verde privato

Sono le aree generalmente contigue all'abitato, costituenti la naturale cornice ambientale degli abitati stessi, o aree comunque di protezione naturale ed ecologica.

Esse sono in edificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le strutture per l'agricoltura salvo quanto precisato successivamente per gli insediamenti esistenti. In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito la concessione o l'autorizzazione, dare luogo al taglio degli alberi se non di colture legnose (pioppeto), all'accumulo di materiali, all'apertura di cave o di discariche. In esse è ammesso unicamente lo svolgimento della coltivazione agricola e lo stato dei luoghi è imm modificabile, se non quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Per gli eventuali edifici esistenti saranno ammessi gli stessi interventi di cui all'art. 17.

Sono ammessi trasferimenti di cubatura per abitazioni rurali alle aree agricole proprie.

Gli indici di cubatura fondiari sono quelli previsti per le aree agricole secondo il tipo di coltura in atto.

Art. 26 - Aree agricole

In tali aree gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici a servizio delle aziende agricole attualmente operanti, compatibilmente con i vincoli esistenti o futuri, nonché l'eventuale impianto di strutture per nuove aziende agricole.

Nelle aree agricole sono ammessi:

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, la manutenzione ordinaria e straordinaria, di edifici rurali esistenti; cambiamenti di destinazione d'uso ai fini agrituristici nonché creazione di nuovi vani, agli stessi fini agrituristici, realizzati internamente alla sagoma degli edifici esistenti;
- b) nuove costruzioni residenziali agricole esclusivamente in funzione delle reali necessità di conduzione del fondo, alle condizioni generali espresse successivamente;

- c) l'incremento della volumetria abitabile esistente di abitazioni rurali o non rurali (urbane), abitate o disabitate, in misura non superiore al 20% concessa una tantum, sino a 100 mc massimi, anche in eccedenza alla densità fondiaria ammissibile. Tale incremento di cubatura è concesso solamente al fine di realizzare miglioramenti igienico sanitari e funzionali; gli ampliamenti fino a 25 mq. di superficie utile abitativa sono sempre consentiti;
- d) cambiamenti di destinazioni d'uso da altri usi all'uso produttivo per le sole attività, di modesta entità, collegate alla trasformazione dei prodotti agricoli, realizzabili soltanto con il riuso di edifici esistenti all'atto dell'adozione delle presenti norme (Progetto preliminare);
- e) la realizzazione di attrezzature e infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, allevamenti, silos, tettoie, secondo i limiti e le disposizioni seguenti.
- f) sul patrimonio edilizio abitativo esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a), c), d) ed e) precedenti. Negli ambiti delle stesse proprietà di cui sopra sono ammessi interventi di nuova costruzione una tantum di bassi fabbricati al servizio della residenza esistente con una superficie lorda massima di mq 60 e senza superare il rapporto di copertura complessivo del 50%.

E' ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento degli edifici esistenti ai pubblici servizi.

Le concessioni per l'edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n.153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutte le altre concessioni previste dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 L.R. 56/77;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'articolo 9 della legge 28 gennaio 1977, n. 10.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla L.R. 12 ottobre 1978, n.63 e successive modificazioni ed integrazioni.

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

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

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq; b) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 per mq;
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per mq;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.500 mc.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 312 luglio 1984, n. 35.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, anche se comprese nel corpo della abitazione.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi purché siano compresi nella distanza massima di 5,00 Km. dal centro aziendale.

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

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° dell'art. 25 della L.R. 56/77, non è ammesso fra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente, non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove strutture e attrezzature, di cui alla lettera g) del 2° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

Si richiamano comunque, in quanto applicabili, i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77, anche se non citati precedentemente.

Il rapporto di copertura riferito alla superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore al 10% per le costruzioni a destinazione residenziale, e al 30% complessivamente.

L'altezza massima consentita sarà di mt 7,50, per gli edifici residenziali (col limite di due piani fuori terra) e di mt 12,00 per le attrezzature produttive. Sono salve le norme sulle distanze di cui all'apposito articolo.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive, di cava o torbiera e trasformazioni d'uso incompatibili con la destinazione agricola.

Sono ammessi impianti sportivi privati scoperti o con copertura temporanea stagionale, al servizio delle abitazioni, quali: gioco bocce, tennis, ecc. Le recinzioni dovranno essere in rete o grate traforate metalliche su paletti metallici con eventuale

muretto di fondazione e/o sostegno non eccedente i 50 cm dal piano di campagna più alto.

In tutti gli edifici sorti in aree agricole ed adibiti ad usi non agricoli (residenze non rurali, attività industriali, artigianali, commerciali, direzionali, ecc.) possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto alla data di adozione del P.R.G.C. e sono permessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di consolidamento statico, di risanamento igienico e di ristrutturazione interna senza aumenti di cubatura se non gli incrementi una tantum previsti negli specifici casi delle presenti norme tecniche.

Nessun nuovo impianto per stalle, porcilaie o comunque per allevamenti di bestiame in genere è ammesso sul territorio comunale se non in zona agricola.

Anche nell'area agricola non sono comunque ammessi nuovi impianti intensivi per l'allevamento industriale del bestiame.

Le dimensioni massime delle strutture per allevamento sono fissate dalle capacità di produzione di alimenti delle aziende agricole singole od associate, che devono garantire direttamente parte considerevole del fabbisogno alimentare del bestiame allevato a ciclo completo (fattrici, vitellini e vitelli all'ingrasso).

Il rapporto massimo ammesso, quale indice di autoapprovvigionamento è fissato in 30 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola.

Qualora si superino tali limiti gli allevamenti sono considerati industriali intensivi e quindi non ammessi al nuovo insediamento sul territorio comunale. Sono fatte salve le strutture esistenti alla data di adozione del progetto preliminare; per queste è ammesso una tantum un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, sempre però nel rispetto e compatibilmente con i parametri propri dell'area agricola (rapporto di copertura, altezze massime, distanze dalle strade, dai confini e dagli edifici).

Le stalle di tipo familiare o poderale (e come tali si intendono appunto le stalle che insistono su un fondo coltivato con un rapporto che non superi i 30 quintali di bestiame vivo per ogni ettaro produttivo facente capo all'azienda agricola) sono permesse alla distanza di mt 100 dai confini comunali e dai confini degli ambiti residenziali, artigianali ed industriali esistenti o di nuovo insediamento individuati dal Piano, di mt. 50 dalle case sparse di abitazione e di mt. 20 dall'abitazione del conduttore.

Qualora, sempre nel rispetto del rapporto massimo consentito, si ottenga una concentrazione rilevante con insediamenti di più di 2000 capi grandi (bovini, suini, ecc.), o di 2000 capi piccoli (polli, conigli, ecc.), la distanza dai confini degli ambiti

residenziali, artigianali ed industriali esistenti o di nuovo insediamento individuati dal Piano è elevata a 300 mt mentre, fermo restando la distanza di mt 20 dall'abitazione del conduttore, la distanza dalle case sparse di abitazione è fissata in mt 100. Tra i richiamati allevamenti ad alta concentrazione e le aree residenziali di piano potrà essere richiesto dal Comune, in fase di concessione, la creazione di un filtro verde composto da alberi di medio e alto fusto (2x100 mq).

Le stalle, i capannoni per gli allevamenti devono avere altezza minima interna di mt 3,00, rapporto aerazione-illuminazione pari ad 1/15 della superficie del pavimento, cubatura di 20 mc per capi adulti (bovini, equini) e di mc 7, per capi piccoli, esclusi animali di bassa corte.

Il pavimento delle poste dovrà avere adeguata pendenza, essere ricoperto con materiale impermeabile e munito di opportuni scoli per il deflusso delle urine e delle acque luride confluenti in pozzetti a perfetta tenuta mediante condotti concavi ed impermeabili. Le pareti saranno impermeabilizzate fino all'altezza di metri due; le restanti pareti ed il soffitto saranno rinzaffati ed imbiancati a calce.

Le rastrelliere, le mangiatoie e gli abbeveratoi saranno in materiale facilmente lavabile e disinfettabile.

L'approvvigionamento idrico sarà assicurato mediante l'interposizione di vaschette munite di galleggiante la cui valvola si trovi sempre al di sopra del livello massimo raggiunto dall'acqua nella vaschetta stessa.

L'illuminazione artificiale sarà assicurata da energia elettrica. Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materie di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50 e di ml 20 dalle abitazioni.

Ogni intervento riguardante strutture per gli allevamenti ammessi è comunque strettamente vincolato al rispetto delle misure antinquinamento previste dalla vigente legislazione in materia.

Art. 27 - Aree di nuclei rurali esistenti (NR).

I nuclei di residenza rurale indicati sulle tavole sono parti di territorio edificato che hanno conservato prevalenti caratteristiche di residenza rurale con annesse tutte le infrastrutture comuni alle aziende agricole di tipo tradizionale quali stalle, fienili, ricoveri, depositi, ecc.

Le presenti aree sono da considerarsi zone di recupero ai sensi dell'art. 27 della legge 457/78.

Il P.R.G. salvaguardia l'identità abitativa e produttiva di tali aree favorendo la conservazione ed il risanamento del patrimonio edilizio nonché la ristrutturazione ed il riutilizzo dei complessi rurali abbandonati.

Per i nuclei rurali valgono di norma le disposizioni di cui all'art. 26 relative alle zone agricole con le limitazioni o le disposizioni integrative seguenti:

Non sono ammessi:

- l'allevamento di suini se non per produzione proporzionata ai fabbisogni alimentari delle famiglie residenti.
- l'impianto di nuove strutture per l'allevamento quando si prevedano capacità superiori a 120 capi bovini, 200 ovini-caprini, 1500 avicunicoli.
- nuovi impianti di trasformazione di prodotti agricoli eccedenti il livello aziendale.

Sono ammessi:

- le residenze rurali e civili.
- attività di deposito e commercializzazione di prodotti agricoli.
- negozi e rivendite di generi di prima necessità, salvi i disposti dei piani di settore.
- attività artigianali di servizio come ammesse per le aree residenziali; impianti di trasformazione di prodotti agricoli di livello aziendale che non risultino inquinanti o molesti.

Sugli edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e quelli precisati topograficamente sulle tavole del progetto definitivo di Piano e definiti dalle presenti norme nonché gli ampliamenti residenziali degli insediamenti abitativi esistenti che dovrà avvenire con il recupero delle strutture agricole non più utilizzabili o abbandonate. Chiunque può richiedere la concessione ai sensi dell'art.48 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

Negli interventi di recupero di cui sopra, l'aggiunta di nuovi vani o di servizi igienici o volumi tecnici accessori ad altri impianti potranno avvenire anche al di fuori della sagoma dell'edificio preesistente, quando non si abbiano volumi recuperabili all'interno, purché la soluzione adottata sia per forma e materiale conforme alle preesistenze tradizionali qualificate e rispetti per quanto possibile l'allineamento delle cortine edificate. Sono comunque salve le indicazioni più restrittive eventualmente presenti sulle tavole.

Non sono ammessi interventi di nuove costruzioni residenziali se non per i soggetti e nei limiti stabiliti per le zone agricole proprie, all'art. 26. La demolizione e ricostruzione sarà ammessa, per i casi individuati sulle tavole nonché per tutti gli edifici con edificazione posteriore al 1942 e per quelli costituenti pertinenze, di tipologia non tradizionale, di aziende agricole. Gli stessi edifici potranno essere demoliti e non ricostruiti osservando le prescrizioni operative del tipo di intervento in oggetto.

Rimane salva la facoltà dell'Amministrazione di precisare con semplice deliberazione ambiti di piani di recupero, nonché di variare i tipi di intervento nei casi e con le modalità previste al 7° comma dell'art.17 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Il recupero e riuso abitativo non rurale di edifici rurali abbandonati saranno ammessi soltanto previa adozione di Piano di Recupero ed alle seguenti ulteriori condizioni:

- che nel recupero non si ecceda la sagoma involuppo dell'edificio esistente salvo eventuali aggiunte di volumi tecnici (centrali termiche ecc,) e servizi igienici, possibili solo in carenza di strutture riutilizzabili, risolte volumetricamente e planimetricamente in accordo con le direzioni delle cortine edificate preesistenti e comunque il più possibile integrate nell'edificazione preesistente;
- che il recupero avvenga nel rispetto dei tipi di intervento topograficamente individuati dal Piano per ogni edificio;
- che non si impoverisca l'apparato decorativo eventualmente preesistente (particolari costruttivi) e che vengano valorizzate o comunque mantenute in vista le parti strutturali significative (portici, arcate, arredi particolari, pozzi, ecc.).

Capo VI - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 28 - Aree d'ambito di edifici di carattere storico-monumentale esterni ai nuclei abitati

Sulle tavole sono individuate aree d'ambito di edifici di carattere storico-ambientale ricadenti in aree varie. In tali delimitazioni è vietata ogni nuova edificazione. Gli edifici possono essere assoggettati a soli interventi di restauro monumentale. E' fatta salva la possibilità di inserire elementi contenitori di impianti tecnologici ove approvati dalle competenti Soprintendenze ed al servizio dell'edificio vincolato.

Le volumetrie agricole proprie delle aree delimitate possono essere trasferite con le modalità previste dall'articolo 26 per le aree agricole . Qualora l'area d'ambito definita interessi anche parzialmente edifici esistenti, per i medesimi; gli eventuali ampliamenti dovranno essere eseguiti dalla parte opposta dell'edificio da salvaguardare.

Art. 29 - Aree di rispetto

a) cimiteriale

Il P.R.G.C. individua le aree di rispetto cimiteriale. La profondità di dette aree è di mt. 100; eventuali riduzioni autorizzate con le procedure di cui alla circolare del P.G.R. n. 16/URE del 16.12.87 saranno direttamente applicabili costituendo automatica variante allo strumento urbanistico. In esse non sono ammesse nuove costruzioni, se non per ampliamento dei cimiteri, né aumenti di cubatura per quelle esistenti.

Sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione interna degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

b) - depuratori, discariche, acquedotti

Nelle fasce di rispetto agli impianti di depurazione, alle pubbliche discariche, alle opere di presa degli acquedotti, salvo diverse prescrizioni cartografiche, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno e la destinazione a verde pubblico attrezzato. Le aree indicate sono inedificabili se non con manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

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

- dagli impianti di depurazione mt 100
- dalle pubbliche discariche mt 100
- dalle opere di presa degli acquedotti mt 200

c) elettrodotti

Nei confronti di elettrodotti sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime dalla proiezione della linea al suolo:

- mt 15 per parte per impianti da 50.000 a 380.000 kv;
- mt 20 per parte per impianti da 380.000 kv;

in esse non sono consentiti interventi di nuova edificazione né la coltivazione arborea di alto fusto.

In ogni caso di edificazione in prossimità degli elettrodotti dovrà essere richiesta all'ente proprietario degli stessi l'entità del vincolo vigente al momento la cui misura prevarrà in ogni caso su quelle sopra fissate.

d) fluviale e di zone umide

Nelle fasce di rispetto fluviale e delle zone umide individuate dal P.R.G. nelle tavole, possono essere eseguite unicamente opere di sistemazione idraulica e di protezione, previo parere degli organi tutori nonché opere per la viabilità od altre infrastrutture tecniche, nel rispetto di quanto stabilito dall'art. 29 L.R. 56/77.

e) idrogeologico

Gli interventi su aree soggette a vincolo idrogeologico, come attualmente definito, sono soggette alla autorizzazione preventiva di cui al 3° comma dell'articolo 30 della L.R. 56/77.

f) ambientale (L. 1497/39)

Nelle aree di interesse ambientale individuale dal Piano o comunque definite in forza delle leggi vigenti gli interventi saranno sottoposti al preventivo N.O. del Presidente della Giunta Regionale a norma del D.P.R. n° 616/1977 o comunque secondo le norme statali e/o regionali al momento vigenti.

Capo VII - OPERE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO

Art. 30 - Viabilità veicolare esistente e di nuovo impianto, viabilità pedonale, fasce di rispetto

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

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

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie della zona e dell'ambito in cui il tracciato viario ricadeva; le fasce di rispetto seguono il nastro viario in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.C.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti viari dovranno essere di norma completamente eseguiti ivi compresi i marciapiedi, piste ciclabili, aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali.

Le strade pubbliche di Piano interne o comunque interessanti le aree di nuovo impianto avranno la sede viabile di larghezza non inferiore a mt 6,00 se a doppio senso di marcia e non inferiore a mt 4,00 se ad un solo senso. La larghezza delle altre strade sarà precisata in via esecutiva nello spirito del precedente 2° comma, oppure fissata di volta in volta con deliberazione del C.C., quando necessario, tenendo presenti le seguenti caratteristiche indicative:

- strade principali di attraversamento degli abitati: sede viabile mt 10,50 + eventuali marciapiedi;
- strade di penetrazione principali:
mt 6,00 + eventuali marciapiedi

- strade di penetrazione secondarie:
mt 5,00 + eventuali marciapiedi.

Ai sensi della classificazione delle strade come definita nell'art. 2 del D.L. 30-04-92, n. 285 (nuovo codice della strada) esistono nel territorio comunale seguenti tipologie di strade:

- F : strade locali: la strada provinciale Strambino-Castellamonte e le strade provinciali per Pavone e per Colletterto Giacosa, altre strade urbane o extraurbane e le strade vicinali come definite all'art. 3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92;

Si considerano pure gli accessi o strade/private, distinguendole dalle vicinali che sono di norma individuate a catasto con sede propria, definendole come strutture viabili di accesso ad una o più proprietà private, con possibilità di uso di norma limitato agli aventi diritto e non individuate a catasto con sede propria o evidenziate soltanto con indicazione a tratteggio. Tali strade/accessi, dovranno avere larghezza minima della sede di m. 4,00. Non si prescrivono larghezze o fasce di rispetto per quegli accessi/strade private non aperti di fatto al pubblico passaggio: e cioè che siano interni ad aree recintate o nei quali sia esplicitamente vietato l'accesso mediante sbarramenti o specifica segnaletica.

Le fasce di rispetto stradale sono definite, all'atto della redazione della Variante 2/97, dal D.P.R. 495/92 e dal D.P.R. 26/04/93 n. 147. Sono comunque salve quando applicabili le norme di futuri Decreti, Leggi o circolari in materia. Per quanto riferibile al territorio del Comune valgono, in applicazione del citato D.P.R. 147/93 e, per quanto non definito dallo stesso in forza delle presenti norme, le seguenti fasce di rispetto, misurate a partire dal confine stradale, per le nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade:

- 1) Fuori dai centri abitati (art. 4 D.L. 285/92) nelle aree agricole e Pn1:
 - 20 m per le strade di tipo F ad eccezione delle strade vicinali (def. art.3, c. 1, n. 52 del D.L. 285/92);
 - 10 m per le "strade vicinali" di tipo F;
- 2) Fuori dei centri abitati, in tutte le aree di Piano escluse le aree agricole e Pn1:
 - 6 m. per le strade di tipo F;
 - 5 m. per le strade vicinali di tipo F;
 - 5 m. per le nuove strade di tipo F, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento.

3) All'interno dei centri abitati, in tutte le aree di Piano, escluse le aree Re e l'area RC10:

- 20 m. per la strada provinciale n. 63.
- 6 m. per le altre strade di tipo F;
- 5 m. per le strade vicinali di tipo F;
- 5 m. per le nuove strade di tipo F, al servizio delle aree di nuovo impianto e di completamento.

3bis) All'interno dei centri abitati, nell'area RC10:

- 10 m. per la strada provinciale n. 63.
- 5 m. per le altre strade di tipo F;

4) Nelle aree di recupero Re e nei nuclei rurali NR:

- salve le distanze di cui ai punti precedenti per particolari tipi di strade nonché le indicazioni topografiche del Piano e le precisazioni future della viabilità comunale, gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, gli ampliamenti dei medesimi, le nuove costruzioni in coerenza degli stessi potranno rispettare l'eventuale allineamento preesistente come limite estremo della fascia di rispetto; le nuove costruzioni ammesse, quando non siano in immediata coerenza e prosecuzione di edifici esistenti, dovranno rispettare la distanza di m. 5 dal confine di strade pubbliche.

5) sono altresì prescritte le seguenti distanze:

- In tutte le aree del Piano escluse le aree Re ed Nr:
- 3 m. dal limite della sede delle strade private aperte di fatto al pubblico passaggio, considerando la sede stradale con larghezza di m. 4,00 come definita al comma precedente; si dovrà rispettare perciò di norma una distanza di m. 5 ($=3+4/2$) dall'asse stradale.
- nelle aree Re ed NR, per gli interventi già previsti al punto 4) precedente non sono prescritte distanze dal limite delle sedi di strade private; a prescindere da quanto previsto al punto 4) precedente, nei casi di ricostruzioni totali di edifici e/o di nuove costruzioni di qualsiasi tipo, compresi i bassi fabbricati, si dovrà prevedere che i passaggi/strade private di qualsiasi proprietà che insistano anche parzialmente su mappali interessati dall'intervento in progetto vengano definiti nella larghezza minima di 4,00 m. liberi da edifici, manufatti e recinzioni e, nel caso dette strutture di passaggio insistano, in ampiezza trasversale, su proprietà

diverse, che la stessa distanza libera, dall'asse del passaggio, sia almeno pari a 2,00 m.

- in tutte le aree di Piano non si prescrivono distanze dal limite della sede di percorsi pedonali.

- 6) sono salve le eventuali maggiori distanze in applicazione del D.M. 02-04-68, n. 1444.
- 7) Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, nelle fasce di rispetto sono ammesse le pertinenze stradali (aree di servizio ecc. come da art. 24 del D.L. 30-04-92, n. 285) ed i manufatti afferenti le opere di urbanizzazione primaria e per l'erogazione di pubblici servizi.
- 8) Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere decorosamente sistemate e mantenute: a verde con piantumazioni o pavimentate o conservate allo stato di natura o coltivate.

E' ammessa in dette fasce di rispetto la esecuzione di recinzioni, nel rispetto del D.P.R. 26-04-93, n. 147 e come di seguito stabilito, con l'impegno unilaterale da parte del concessionario alla demolizione senza indennizzo del manufatto.

Le recinzioni ammesse a filo della sede dei marciapiedi esistenti o previsti su progetti adottati o comunque a filo del confine stradale veicolare o pedonale devono avere la parte in muratura piena non eccedente gli 0,50 m. di altezza media dal piano del marciapiede stesso o dal piano campagna. L'altezza media delle recinzioni sarà di m. 2,00 e l'altezza massima di m. 2,50.

Le distanze dal confine stradale da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade non saranno inferiori a:

- 1) Fuori dai centri abitati:
 - 3 m. per le strade di tipo F in aree agricole;
 - 1 m. per le strade di tipo F vicinali in aree agricole;
 - 1 m. per le strade di tipo F ed F vicinali in aree di Piano escluse le agricole;
 - in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F nelle aree di Piano Re ed NR; quando l'allineamento non sia praticabile in quanto non preesistano strutture cui allinearsi si dovrà rispettare la distanza di m. 1 come per il caso precedente;

- a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto.

2) All'interno dei centri abitati:

- 1 m. per le strade di tipo F ed F vicinali in qualsiasi area di Piano escluse soltanto le aree Re ed NR;

- in allineamento o prosecuzione del filo di edificazione di recinzioni o edifici esistenti per le strade di tipo F nelle aree di Piano RE ed NR; in ogni caso, in assenza di vincoli specifici, le recinzioni saranno ammissibili a filo del confine stradale;

- a filo del confine stradale per le nuove strade di tipo F al servizio delle aree di completamento e nuovo impianto.

Per gli accessi o strade private aperte di fatto al pubblico passaggio, di cui al precedente 7° comma:

- all'esterno dei centri abitati ed all'interno dei centri abitati escluse le aree Re ed Nr: 1,00 m dal limite della sede stradale di m. 4,00 di ampiezza;

- nelle aree Re ed Nr e PP: non sono prescritte distanze dal limite della sede stradale.

In tutte le aree di Piano il Comune potrà richiedere per le recinzioni e per i fili dei fabbricati in ampliamento o nuova costruzione, in corrispondenza degli incroci, uno smusso o curvatura della linea di recinzione o di edificazione cosicché tali linee restino allineate o tangenti alla base del triangolo definito con due lati di m. 3,00 stesi sulle linee concorrenti nello spigolo da smussare.

Tutte le succitate norme di distanza di edifici e di recinzioni dalle strade, interpretanti a livello locale le norme nazionali contenute nel D.L 30-04-92 n. 285 e D.P.R. 26-04-93, n. 147, valgono in quanto non in contrasto con quelle dei decreti succitati e/o di eventuali future norme in materia emanate a livello nazionale, regionale o provinciale che prevarranno perciò sulle presenti norme locali.

I "centri abitati", nell'interpretazione cartografica della norma sulle tavole di Piano, sono riferiti alla loro situazione attuale, restando inteso che le presenti norme si applicano nel tempo con riferimento alla delimitazione dei centri abitati in vigore al momento dell'applicazione della norma stessa, a prescindere dalle indicazioni cartografiche di Piano.

Si applicano altresì le altre norme del D.P.R. 495/92 art. 26 per quanto riguarda impianto di alberi, siepi vive e recinzioni di altezza non superiore ad 1 m. (con cordolo di altezza massima di 30 cm).

Si richiamano ancora tutte le norme applicabili del D.L. 285/92 ed in particolare, oltre a quanto già citato, il Titolo II "Della Costruzione e tutela delle strade" ed in particolare gli art. 13-14-15-16 e s.m.i.-17 (fasce risp. curve fuori dai centri abitati) - 18 (fasce di risp. ed aree di visibilità nei centri abitati) -19-20-21-22 (accessi e diramazioni)-24 (pertinenze) 26-27-28 (autorizzazioni e concessioni) - 29-30 (muri sostegno) -31 (manutenzione ripe).

Nelle fasce di rispetto stradale sono pure ammesse, con le stesse distanze minime delle recinzioni, muri di sostegno conseguenti alla sistemazione dei terreni finitimi realizzati con altezze non eccedenti i m. 2,50. Sono salve le eventuali prescrizioni più restrittive del D.L. 285/92 o del D.P.R. 495/92.

Le opere di recinzione e di sostegno da realizzarsi lungo i cigli delle strade di proprietà sovracomunale dovranno ottenere il N.O. preventivo dell'Ente proprietario della strada.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

Qualora la larghezza di progetto della strada sia stata fissata con le modalità del precedente 5° comma le recinzioni, sempre se con muratura di base non eccedente gli 0,80 mt. dal piano stradale, potranno essere eseguite al filo di progetto di dette strade.

Nel caso di strumenti esecutivi, le distanze minime delle recinzioni e degli edifici dalle strade interne all'area potranno variare senza costituire varianti al P.R.G.C.

Indipendentemente dalla destinazione propria dell'area di intervento, nelle fasce di rispetto sono altresì ammesse installazioni di distributori di carburante e di attrezzature o manufatti afferenti le opere di urbanizzazione primaria e per l'erogazione di pubblici servizi.

Art 30 bis - Infrastrutture al servizio degli insediamenti nuovi o esistenti

La rete delle infrastrutture primarie al servizio degli insediamenti o il tracciato di una singola infrastruttura sono definiti:

- da progetti comunali a tal fine predisposti;
- con lo strumento urbanistico esecutivo quando questo sia obbligatorio o comunque previsto sull'area;
- in sede di ogni singola concessione edilizia nei casi diversi dai punti precedenti.

La sottoscrizione dello strumento urbanistico (di norma Il P.E.C.) implica l'accettazione, da parte dei proponenti, della posizione, dimensione e tracciato delle infrastrutture per cui non potrà essere esercitata, da un eventuale proponente, alcuna costrizione ulteriore per la realizzazione di dette infrastrutture primarie di sopra e sottosuolo nei confronti degli operatori che realizzino opere precedentemente ad altri.

Nel caso di interventi di completamento ed in tutti i casi di lotti edificabili interclusi che risultino comunque dotati di diritto di accesso su una sola e ben definita area, l'allacciamento a tutte le infrastrutture primarie di sopra o sottosuolo potrà e dovrà avvenire di norma sul sedime sul quale l'operatore ha il diritto di accesso. In particolare per le opere di fognatura, ma anche nel caso generale per ogni altra opera, l'allacciamento potrà avvenire anche con l'attraversamento, a minor danno, di lotti contigui, salvo equo indennizzo al proprietario. Potrà essere richiesta una adeguata motivazione contenuta in perizia tecnica che giustifichi l'impossibilità, solo dal punto di vista tecnico, di perseguire un diverso tracciato.

TITOLO IV - TIPI E VINCOLI DI INTERVENTO

Capo I - TIPI DI INTERVENTO

Art. 31 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente e sui materiali da impiegare in genere per gli esterni.

Nei riguardi di tutti gli edifici esistenti in genere non è concesso:

- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi in vista strutturali in legno o in pietra con elementi di altro materiale; nel caso di integrazioni o di nuovi elementi di balconi è ammesso eseguire la lastra con soletta sottile in c.a. con superficie a vista, con sostegni a modiglioni in pietra o in c.a. martellinato;
- sostituire i manti di copertura in cotto con materiali di diverse caratteristiche; tali coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nella prima occasione di manutenzione ad esse relativa; sono ammesse tegole in cemento purché a superficie curva e con colori nella gamma del cotto.

Gli intonaci esterni, ove previsti, dovranno essere di norma del tipo rustico (a fratazzo), in calce o cemento, o di tipo civile a tinte chiare e neutre. Le opere in ferro, inferriate, ringhiere, ecc. saranno di foggia semplice e simili alle preesistenze.

Negli edifici a ballatoio non è ammessa la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e tettoie rurali, dovrà avvenire di norma nel rispetto degli elementi costruttivi e tipologici preesistenti. Il P.R.G.C. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

La previsione di nuovi portoni per autorimesse, magazzini, accessi carrai e simili dovrà avvenire nel rispetto delle caratteristiche e delle preesistenze tradizionali sull'area

interessata, ed ove queste non siano riscontrabili, con parametri esterni in legno (disponibili ora anche per le porte basculanti) o con struttura e decorazioni in ferro battuto.

I nuovi serramenti dovranno essere in legno con possibilità di inserimento di serramenti metallici, soprattutto per le grandi luci, purché il colore dei materiali sia in accordo con le preesistenze qualificate.

Art. 32 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

- 1 - manutenzione ordinaria
- 2 - manutenzione straordinaria
- 3 - restauro monumentale
- 4 - restauro e risanamento conservativo
- 5 - ristrutturazione parziale con vincolo di facciate e di orizzontamenti
- 6 - ristrutturazione integrale con vincolo di mantenimento delle murature perimetrali
- 7 - demolizione senza ricostruzione
- 8 - demolizione con ricostruzione vincolata
- 9 - riqualificazioni strutturali e formali

Per il concentrico e le frazioni il P.R.G.C. classifica gli edifici nelle tavole del progetto definitivo in base al tipo di intervento su di essi ammesso.

L'intervento oggetto di concessione o di autorizzazione dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione. In sede di strumenti urbanistici esecutivi potranno anche essere proposti nuovi interventi di demolizione e ricostruzione degli elementi edilizi esistenti strutturalmente

pericolanti solo se tale stato sarà accertato a spese della proprietà, da un tecnico specializzato designato dal Comune e ratificato con apposito atto dalla Giunta Municipale.

E' fatto salvo inoltre il ricorso a modificazioni totali o parziali dei singoli tipi di intervento, di cui al 7° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77, facoltà già citata al precedente articolo relativo all'area "nucleo centrale di recupero".

Le definizioni di cui ai primi comma dei seguenti articoli relativi ai tipi di intervento, sono riportate a solo titolo conoscitivo. Sono da considerarsi prescrittive le sole norme

statali o regionali emanate in materia, per cui le definizioni qui citate variano di fatto al variare di quelle. Alla data di adozione delle presenti norme si fa riferimento alla Circ. del Pres. G.R. n° 5/SG/URB del 27/4/84, con le precisazioni e le indicazioni necessarie per adeguarne il contenuto alla realtà locale.

Si precisa che quanto aggiunto oltre alla eventuale definizione contenuta nei primi comma dei seguenti articoli relativi ai tipi di intervento vale soltanto per quei tipi di intervento topograficamente definiti sulle tavole del P.R.G. mentre quando, nelle presenti norme si citano tipi di intervento ammissibili in aree varie si intende citata soltanto la definizione di cui all'art. 13 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

All'interno del Centro Storico, individuato ai sensi dell'articolo 24 della LR 56/77, il rilascio del Permesso di Costruire è subordinato al parere favorevole della commissione Locale del Paesaggio.

Art. 33 - Manutenzione ordinaria

Si definiscono di manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

Esse consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
- sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
- riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

Qualora nelle operazioni suddette si prevedano materiali con caratteristiche diverse dai materiali originali, l'intervento si configurerà come manutenzione straordinaria e pertanto soggetta ad autorizzazione.

Art. 34 - Manutenzione straordinaria - opere interne

Si definiscono di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e 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 e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

Esse consistono di norma in operazioni di:

- 1) apertura, chiusura o modificazione di attuali porte (interne ed esterne) e finestre esterne;
- 2) formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- 3) rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote d'imposta e della sagoma originaria;
- 4) esecuzione o demolizione di tramezzi interni che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e partizione o accorpamenti delle attuali unità di uso, siano esse residenziali o produttive;
- 5) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali impianti igienici sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento, ecc.

Per le opere interne è salvo quanto stabilito all'art.26 della L. 28/02/85, n. 47 e dalle norme, in vigore al momento, per quanto riguarda le opere soggette a Denuncia di Inizio attività

Art. 35 - Restauro monumentale

E' prescritto di norma per i soli edifici monumentali, siano essi in uso o abbandonati o allo stato di rudere. Gli interventi saranno ammissibili se realizzati con i metodi ed i materiali conformi alle norme ed alla pratica corrente del restauro scientifico. E' fatta salva la possibilità di inserire elementi contenitori di impianti tecnologici ove approvati dalle competenti Soprintendenze ed al servizio dell'edificio vincolato.

Art. 36 - Interventi di restauro e risanamento conservativo

In generale si definiscono di 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 edilizio, realizzati con accorgimenti e tecniche costruttive correnti e sempre con la condizione all'uso di materiali analoghi ai preesistenti.

In particolare gli interventi di restauro e risanamento conservativo come tali prescritti dal P.R.G.C. hanno per oggetto:

- a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C., nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.
- b) l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale.
- c) l'eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpate in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza.
- d) il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

La sostituzione di volte e di solai in legno interni agli edifici, anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità, previo accertamento da parte degli Uffici Comunali, e ove non risulti possibile prevedere ad opere di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate.

Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, né della quota di gronda e di colmo delle coperture.

Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici, possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili.

Non sono consentite alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impovertimento dell'apparato decorativo.

E' ammessa in via eccezionale ed esclusivamente sulle facciate interne degli edifici la chiusura di loggiati con soli serramenti in legno applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato.

Il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio in origine accessorie all'abitazione o ad altra destinazione è ammessa, oltre a quanto previsto ai precedenti artt. 17 e 18 e solo ove compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio, nei casi e con le modalità seguenti:

- locali sottotetto o ultimo piano;
- luce netta minima tra l'estradosso dell'ultimo solaio e intradosso dei travi d'ambito non inferiore a mt 2,00;
- i vani risultanti abbiano altezza media non inferiore a mt 2,70 se adibiti ad abitazione ed a mt 2,40 se adibiti a servizi e/o usi accessori.

Art. 37 - Interventi di ristrutturazione edilizia

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

Il P.R.G.C. distingue con indicazioni specifiche interventi di ristrutturazione parziale ed integrale, corrispondenti alle ristrutturazioni di tipo A e B della circolare regionale n° 5/SG/URB del 27/4/84. In particolare per quanto riguarda il recupero degli annessi rurali i due tipi di ristrutturazione, parziale ed integrale, coincidono col tipo B della circolare citata mentre si riferiscono rispettivamente ai tipi A e B della circolare per quanto riguarda l'aspetto strettamente tipologico degli edifici e delle operazioni edilizie cui essi possono essere sottoposti.

Art. 38 - Ristrutturazione parziale

Gli interventi di ristrutturazione parziale hanno per oggetto la conservazione degli elementi compositivi, tipologici e della tecnologia edilizia degli edifici, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate esterne ed interne, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo.
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario verticale e, nel caso di volte a botte o crociera e solai a cassettoni in legno, orizzontale, pure con l'adozione di previdenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico.

Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- a) integrare le aperture su facciate prive di definito carattere architettonico, onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di aerazione;
- b) introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
- c) introdurre ascensori e scale e rifare solai di piano qualora non siano del tipo di pregio di cui al primo comma precedente.

Il recupero della destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio ed altra destinazione è ammessa, oltre a quanto previsto ai precedenti art. 17 e 18 nei seguenti casi :

- a) vani sottotetto con luce media libera, tra estradosso e ultimo solaio ed estradosso della grossa orditura della copertura, non inferiore a ml. 1,70; in questo caso è consentito un parziale rialzo della copertura al solo fine di raggiungere la minima altezza media interna di mt 2,70; in ogni caso non è ammesso diminuire le pendenze delle falde che devono presentare comunque una pendenza minima del 33%; non sarà ammesso il rialzo della copertura di cui sopra nel caso di edifici muniti di coronamento della muratura perimetrale a cornicione del tipo tradizionale con modanature, mensole e simili elementi strutturali ed ornamentali che dovranno comunque essere conservati;
- b) chiusura di loggiati o portici con serramenti applicati al filo interno delle strutture in modo da lasciare in evidenza gli elementi costruttivi del loggiato.

L'allineamento di colmi e gronde delle coperture agli analoghi elementi di parti di edifici adiacenti è ammesso al solo fine di ripianare modesti dislivelli, in ogni caso non superiori ad 1.00 m., fra diverse parti di un edificio di una stessa proprietà, a condizione

che la pendenza delle falde non venga ridotta a meno del 33% e che nell'operazione non si alterino i fili di gronda e delle falde che, come al comma precedente, punto a) interessino coronamenti murari muniti di cornicione. La superficie utile dell'eventuale piano sottotetto risultante potrà essere destinata ad abitazione, sempre che con tale cambiamento di destinazione, d'uso non si eccedano i 3 p.f.t., e l'altezza media interna non sia inferiore a mt. 2,70.

Art. 39 - Ristrutturazione integrale

Gli interventi di ristrutturazione integrale, oltre a quanto stabilito e ammesso per gli interventi di tipo parziale da riferirsi agli elementi compositivi, tipologici e tecnologici superstiti, consistono:

- nella possibilità di aggregare unità-tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio,
- nella possibilità di inserire nuove aperture su tutte le facciate,
- nella possibilità di traslazione dei solai;
- nella possibilità di sostituzione di porzioni di edificio degradate e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento.

Sono salve anche per gli interventi di ristrutturazione integrale tutte le norme sul recupero e sui cambiamenti di destinazione d'uso previste nel precedente articolo 38 relativo alla ristrutturazione parziale.

Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiuntivi ed incoerenti con il contesto ambientale.

Negli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi tutte le operazioni ammesse per gli interventi di restauro.

Art. 40 - Interventi di demolizione senza ricostruzione

In qualsiasi zona, eventuali interventi di demolizione senza ricostruzione possono essere ammessi per questioni di pubblica incolumità nonché nei casi di documentata fatiscenza ed al fine di migliorare le condizioni igieniche e d'insolazione delle aree o edifici coerenti. Sono salvi i casi in cui la demolizione venga a costituire grave

alterazione delle caratteristiche ambientali o interessi edifici comunque di pregio o con tipi di intervento di restauro.

Le demolizioni di cui sopra dovranno comunque essere previste ed eseguite con la contestuale progettazione ed esecuzione di opportuno intervento di sistemazione delle aree rese libere e degli eventuali nuovi frontespizi ciechi che vengano a crearsi in seguito alla demolizione stessa.

Art. 41 - Intervento di demolizione e ricostruzione

Tali interventi sono topograficamente individuati nella tavola di progetto di P.R.G. in scala 1:750 e sono riferiti ad edifici in stato di estrema fatiscenza statica e/o di impraticabilità funzionale; essi, in quanto afferenti un singolo edificio, sono attuabili con concessione singola.

I presenti interventi, per quanto riguarda la possibilità di recupero, riuso e cambiamento di destinazione di superfici originariamente non residenziali sono assimilati agli interventi di ristrutturazione integrale di cui all'art. 39 precedente.

L'entità volumetrica dell'intervento ricostruttivo è così definita dalla somma al lordo dei volumi residenziali preesistenti; in più saranno ammesse eventuali integrazioni con sole strutture aperte (portici e simili) come previste al precedente art. 17 per gli interventi di ristrutturazione parziale.

Art. 42 - Riqualficazioni strutturali e formali

Il ricorso alla riqualficazione strutturale o formale degli edifici esistenti potrà essere imposta dal Sindaco, sentita la C.I.E., quando vengano richiesti interventi su edifici che presentino particolari esterni strutturali o formali non in accordo con l'ambiente.

Si intende per riqualficazione strutturale la eliminazione di soluzioni strutturali in totale disaccordo con le preesistenze, in particolare per quanto riguarda le coperture e quelle costituenti delle vere e proprie "stranezze" architettoniche non qualificate.

Si intende per riqualficazione formale l'eliminazione di elementi formali deturpanti o comunque realizzati con materiali del tutto estranei alle preesistenze normali quali particolari tinteggiature a colori forti ed i rivestimenti lucidi.

La richiesta di riqualificazione da parte della Autorità dovrà comunque essere adeguatamente dettagliata e motivata e prevedere interventi modificativi e migliorativi fattibili con il minimo aggravio per i titolari dell'immobile.

Art.43 - Interventi su edifici recenti o recentemente ristrutturati

Sugli edifici di recente costruzione o recentemente ristrutturati, nelle aree di interesse ambientale e nei nuclei rurali, topograficamente individuati dal P.R.G. sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, la destinazione d'uso, il volume e la superficie coperta. Sono salve le destinazioni d'uso ammissibili. Per gli edifici unifamiliari con almeno 10 anni di agibilità documentata sono comunque ammessi una tantum gli interventi di cui all'art. 33, comma 7°, punto e) della L.R. n° 56/77; purché risolti nel rispetto delle caratteristiche ambientali e dell'edificio cui si riferiscono salva comunque l'osservanza delle distanze dai fabbricati latitanti e dai confini applicabili nella zona interessata.

Art. 44 - Interventi di completamento e/o nuovo impianto

Si definiscono interventi di completamento quelli rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

Si definiscono interventi di nuovo impianto quelli rivolti all'utilizzazione di aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale ma in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

Art. 45 - Distanze minime tra fabbricati e distanze dai confini di proprietà

Negli interventi di nuova costruzione, ricostruzione, sopraelevazione ed ampliamento dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni sulle distanze:

a) Aree Re e nuclei rurali NR

- per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni e/o ricostruzioni le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computate senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico-artistico o ambientale. Per gli ampliamenti ammessi si osserveranno: la distanza minima di mt 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti e le norme del codice civile per gli altri casi.

b) Aree residenziali di completamento e di nuovo impianto; Rc ed Rn:

- distanza minima di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; nel caso di edifici con altezze superiori a mt 10,00, la distanza dovrà essere maggiorata e resa pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml 12,00:

- distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00 che nel caso di edificio con altezza maggiore di 10,00 ml, sarà almeno resa pari ad 1/2 dell'altezza dell'edificio stesso.

c) Aree produttive, agricole

- distanza minima di mt 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti;

- distanza minima dai confini di proprietà: ml 5,00.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti punti, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani esecutivi e/o di recupero, convenzionati.

Valgono ancora le seguenti disposizioni:

1) In tutte le aree è ammessa la costruzione in aderenza ad edifici nel caso di preesistenti costruzioni sul confine, limitatamente alla sagoma delle costruzioni preesistenti salvo che, per le parti eventualmente eccedenti la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui al punto seguente.

2) In tutte le aree sono ammesse distanze dai confini inferiori a quelle di norma precedentemente stabilite a condizione che intervenga tra i confinanti un vincolo

legale trascritto, fermo restando il rispetto della distanza minima fra fabbricati prescritta dalle presenti norme.

- 3) Nelle aree a destinazione agricola, limitrofe alle parti del territorio destinate ad uso residenziale, per una fascia di profondità di mt 100 non è permesso edificare stalle, silos, magazzini, ecc. che producano per il loro uso rumori, odori o comunque creino molestia e nocività agli insediamenti esistenti e previsti.

Art. 46 - Rettifiche di allineamenti

In caso di costruzione, ricostruzione o di notevoli trasformazioni di edifici, il Comune potrà, senza ricorrere all'adozione di piani esecutivi, ordinare la rettifica di allineamenti tortuosi e di strettoie, per una profondità non superiore a mt 3 dalla linea di fabbrica o dalla recinzione già esistente, anche se tale rettifica non è indicata nel piano regolatore generale.

Nel caso che sul lato o su ambo i lati da rettificare non esistano opere di fabbrica il Comune potrà chiedere la rettifica fino ad una profondità non superiore a mt. 5 dai bordi stradali esistenti.

Art. 47 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

Sugli edifici, impianti ed attrezzature, compatibili con la destinazione dell'area di intervento (e fatti salvi incrementi una tantum eventualmente previsti per il contrasto di destinazione), ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto possono essere autorizzati, ad aumenti di volumi non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazione delle aree ed ai tipi di intervento. Valgono, ove applicabili, tutte le norme dell'art.27 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 48 - Bassi fabbricati - autorimesse

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni emergenti dal piano di campagna sistemato o marciapiedi, non più di mt 3,00 all'estradosso se coperti a tetto piano e non più di mt 3,50 al colmo se coperti a falda. Essi devono essere destinati esclusivamente ad autorimesse, magazzini, locali di sgombero e locali tecnici o simili, escluse comunque le abitazioni.

La superficie coperta totale (edifici ad uso residenziale e/o produttivo, più i bassi fabbricati) non può superare l'indice di copertura fissato per le varie zone nella tabella allegata al P.R.G.C.

I bassi fabbricati sono di norma da computarsi in cubatura e sono soggetti alle norme sulle distanze secondo i minimi stabiliti per le varie zone.

Sono esclusi dai computi di volume, di superficie coperta e dall'osservanza delle distanze da edifici e confini non stradali i bassi fabbricati, coperti con struttura piana, soltanto qualora l'estradosso del solaio di copertura non superi i mt 1,20 (in media) dal piano di campagna sistemato e qualora sul solaio stesso venga riportato uno strato di terreno vegetale opportunamente raccordato con la circostante sistemazione del terreno o il solaio stesso venga reso accessibile, carrabile o pedonabile.

I bassi fabbricati potranno sempre essere costruiti in aderenza ad altri fabbricati, sul confine, secondo le norme del Codice Civile. Ove non resi coerenti, la distanza dei bassi fabbricati dall'edificio principale esistente sullo stesso lotto di proprietà non sarà inferiore a mt 5,00.

E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati con parete cieca di ampiezza qualsiasi, qualora si comprovi di avere effettuato col proprietario confinante interessato una debita convenzione trascritta nei registri immobiliari che vincoli il coerente medesimo all'osservanza delle distanze di cui al comma precedente nei confronti del basso fabbricato in questione oppure ad effettuare l'aderenza di altro basso fabbricato di uguale altezza del primo, per tutto lo sviluppo della parete cieca a confine e con lo stesso sistema di copertura.

Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.

Nelle operazioni prevedenti nuova costruzione e riordino di bassi fabbricati dovrà sempre essere garantita l'agibilità dei cortili su cui insistono, nei quali cortili dovrà

esistere almeno uno spazio libero in cui potersi inscrivere un cerchio di almeno mt 6,00 di diametro su superfici comunque adeguate al transito ed alla manovra di automezzi.

In tutto il territorio Comunale sono salve le situazioni di bassi fabbricati precari o temporanei concessi o autorizzati anteriormente all'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. purché siano rispettate le distanze dalle strade e salvi i diritti di terzi.

Per la sola area Re1, è ammessa, una tantum, la realizzazione di un basso fabbricato, esclusivamente ad uso box auto al servizio di abitazioni esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare di Piano e prive di tale struttura. La superficie coperta dell'autorimessa non potrà essere superiore a mq 20,00 ogni unità abitativa servita. La realizzazione potrà avvenire anche in deroga alle norme della zona Re1 qualora non vi siano locali inutilizzati trasformabili a tale scopo, ma sempre nel rispetto di tutti gli altri parametri o vincoli edilizi (rapporto di copertura, altezze massime, distanza dai confini, dagli edifici latitanti, fasce di rispetto, ecc.).

In qualsiasi area, salvi i vincoli di cui alle tavole di Piano, sono ammessi locali accessori o di servizio alle abitazioni od attività esistenti, non abitabili, e con gli stessi vincoli di destinazione di cui al 1° comma del presente articolo, realizzati totalmente interrati con accesso a rampa o con al più un lato fuori terra ove la situazione altimetrica del luogo lo consenta, salve le norme sanitarie e quelle del Codice Civile. L'estradosso di tali locali dovrà essere reso carreggiabile, oppure su di esso dovrà essere ristabilito il manto vegetale e la piantumazione preesistente.

Art.48bis: Strutture e manufatti per l'arredo dei giardini

Sono tali, a titolo esemplificativo, le piscine smontabili, i campi da tennis, i pergolati, i gazebi amovibili, i capanni per il ricovero degli attrezzi da giardino di superficie inferiore a 8 mq (purché non adiacenti ad altri fabbricati) e tutti i manufatti costituenti corredo funzionale e decorativo dei giardini, quali fontane, fioriere, barbecue e forni da pane per uso domestico: non sono posti limiti alla realizzazione di queste strutture e attrezzature, tutte attuabili come attività edilizia libera, purché siano adeguatamente armonizzate e proporzionate al contesto pertinenziale, e non siano utilizzate e utilizzabili disgiuntamente dall'edificio principale.

Le piscine non smontabili, purché di esclusivo uso pertinenziale, sono realizzabili con permesso di costruire, nel rispetto del RC previsto per ogni area.

Art. 49 - Aree di parcheggio

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:

A) per uso residenziale, solo nel caso di definizione di nuove unità abitative,,: 1 mq ogni 10 mc di volume residenziale;

B) per uso terziario, per mq di superficie utile:

- attrezzature per il tempo libero lo sport e lo spettacolo mq 0,50
- attrezzature ricettive mq 0,50
- uffici mq 0,30
- commercio:
- superficie di vendita superiore a mq 100 mq 0,50

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno delle costruzioni o dei lotti, o a richiesta dell'Amministrazione, in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni. E' ammessa l'utilizzazione di superfici a parcheggio già previste in P.R.G. che dovranno essere in questo caso dismesse gratuitamente al Comune.

Art. 50 - Capacità insediativa

Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica di singoli interventi e/o di ambiti di piani esecutivi, si assume che ad ogni abitante insediabile corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume:

a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale (edilizia economica popolare):

mc 100/ab.

b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali (edilizia privata):

mc 120/ab .

Capo II - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 51 - Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 2000 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Ai sensi della Legge n° 426/1971 il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Art. 52 - Vincoli di rischio geologico

(1) Lo studio geologico relativo alla Variante 1/98 del P.R.G., costituito dalla Relazione Geologico Tecnica in data maggio 1998 ed allegati e dalla Relazione Geologico Tecnica Integrativa in data ottobre 1999, entrambe con i relativi allegati, contiene, oltre allo studio geomorfologico del territorio comunale ed alla carta di sintesi, anche la parte di geologia tecnica che si articola in schede e carte tecniche per le varie zone di piano. Tali schede definiscono per ogni zona la classe di rischio geologico relativo, con particolari raccomandazioni operative e/o puntuali prescrizioni vincolanti l'intervento stesso o di ulteriore approfondimento delle analisi in sede di intervento.

(2) Si prescrive perciò che ogni intervento edificatorio dovrà obbligatoriamente tenere conto:

- 1) delle prescrizioni operative e procedurali di cui al D.M. LL.PP. 11-03-88, e circ. LL.PP 24-9-88 N. 30483;
- 2) delle prescrizioni contenute nelle schede della Relazione Geologico Tecnica in data maggio 1998, con i relativi allegati, per quanto non superato e sostituito da quanto segue;
- 3) delle prescrizioni contenute nella Relazione Geologico Tecnica Integrativa in data ottobre 1999, con particolare attenzione:

- a quanto prescritto nell'allegato A per ogni zona di Piano con limitazioni di ordine geologico ;
- a quanto prescritto nell'allegato B per le aree in classe di rischio IIIb; tali allegati A e B sono aggiunti integralmente anche alle presenti norme successivamente alle tabelle di zona.

4) delle successive prescrizioni del presente articolo.

(3) Per edifici di qualsiasi tipo, manufatti vari non interessanti direttamente le sistemazioni di alvei o opere di sistemazione dei terreni e per le recinzioni anche parzialmente in muratura é istituita una fascia di rispetto di m. 25:

- dalle sponde o dall'asse (ove il corso d'acqua non abbia specifica sede catastale) di tutti i corsi d'acqua pubblica o privata individuati con al corrente simbologia catastale a doppia linea continua o a linea tratteggiata;
- dall'orlo di scarpate e dal piede di versanti ad elevata acclività.

Nelle aree già urbanizzate eventualmente comprese nelle fasce di rispetto saranno ammessi le manutenzioni ordinarie e straordinarie, le pertinenze dell'esistente, come bassi fabbricati, tettoie e simili e gli ampliamenti igienico-funzionali che non comportino creazione di nuove unità abitative.

Fanno eccezione i seguenti corsi d'acqua:

- RIO RUGLIO o RUDO: all'interno delle aree comprese nella Classe IIIb2 della Carta di Sintesi é prevista una fascia di rispetto di 10 m. che resterà in vigore anche in seguito all'esecuzione delle opere di difesa finalizzate alla riduzione del rischio; nel tratto a valle dell'abitato la fascia di rispetto é estesa a m. 100.
- RIO BORRIANA-QUASSE: la fascia di rispetto é di m. 100.

(4) Oltre a quanto prescritto nel capitolo "CHIARIMENTI E PRECISAZIONI" della Relazione Geologico-Tecnica Integrativa in data ottobre 1999, in merito alla messa in sicurezza delle parti di abitato del concentrico ricadenti in classe IIIb, alle operazioni manutentive delle aree delle "cascine", ed a particolari operazioni relative all'attuazione dell'area Pn1 (prescrizioni articolate alle quali si rimanda per una corretta ed univoca osservanza), si esprimono ancora le seguenti prescrizioni generali e di dettaglio:

- a) per le recinzioni totalmente a giorno in paletti e rete metallica su cordoli di fondazione di altezza non superiore a 30 cm. le fasce di rispetto di cui al comma precedente sono ridotte a m. 5;
- b) non é ammessa in nessun caso la copertura di corsi d'acqua, principali o del reticolo idrografico minore, mediante tubi o scatolari, anche se di ampia sezione.

- c) le opere di attraversamento stradale su corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze delle verifiche della portata di massima piena. Tali verifiche dovranno comunque raddoppiare le portate liquide, al fine di considerare l'eventuale trasporto solido. La larghezza dell'opera di attraversamento non dovrà essere superiore a quanto strettamente necessario al passaggio dell'opera viaria.
- d) nel caso di rifacimento di tratti intubati gli alvei devono essere riportati a cielo aperto, utilizzando, dove tale operazione non é fattibile, coperture mediante griglie metalliche asportabili ed, ove occorra, transitabili;
- e) non sono ammesse occlusioni anche parziali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti vari. In genere e soprattutto nelle parti di territorio compresi nella classe di rischio IIIa deve essere evitata la realizzazione di interventi che modificano la propagazione delle acque in caso di esondazione;
- f) nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- (5) Inoltre, in generale, e soprattutto in merito alla stabilità dei versanti dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:
- 1) Ogni tipo di intervento riguardante il suolo, sull'intero territorio comunale deve rispettare la normativa vigente ed in particolare il D.M. 11-03-88 ed ogni sua successiva modifica o integrazione.
 - 2) In sede esecutiva ogni tipo di intervento che preveda o comunque provochi alterazione del regime di deflusso delle acque piovane e/o l'incanalazione delle stesse al di fuori dei condotti fognari dovrà essere subordinato ad indagine relative alla regimazione delle acque piovane ed al miglioramento delle condizioni di stabilità dei versanti interessati. Dovranno essere accuratamente progettate ed eseguite le opere relative alla regimazione delle acque in modo che tutte le acque interessanti l'area oggetto di intervento siano correttamente regimate e convogliate esclusivamente negli impluvi naturali (con particolare attenzione ad evitare fenomeni di ruscellamento superficiale). Il progetto dovrà dimostrare che la stabilità dell'area risulta migliorata ad intervento finito rispetto alle condizioni iniziali; il tutto dovrà essere verificato in sede di collaudo o agibilità dell'intervento.

- 3) Nella progettazione di esecuzione di ogni parte di intervento che riguarda in qualche modo il suolo dovranno essere tenute in debito conto tutte le tipologie di dissesto possibili. Infine, le perizie geologiche dovranno dimostrare che il sito oggetto di intervento è sicuro rispetto ai dissesti che possono verificarsi nelle aree limitrofe o sui versanti sovrastanti.
- 4) Tutte le aree comprese nella Classe di rischio IIIa, riportate nella Carta di sintesi dello studio geologico sono sottoposte alla disciplina di cui al comma 5 dell'art. 30 della L.R. n. 56/77. Per quanto riguarda le classi I, II e IIIb, ogni tipo di intervento che preveda aumento della volumetria abitabile e della superficie coperta e la costruzione di pertinenze di edifici esistenti deve rispettare rigorosamente le prescrizioni dettate dallo studio geologico ed allegate schede di zona, nonché tutto quanto prescritto dal presente articolo per quanto applicabile nei singoli casi. E' comunque fatto divieto assoluto di eseguire interventi edificatori (fatti salvi gli interventi di sistemazione idrogeologica di manutenzioni e di restauro di edifici) in tutte le aree, definite dalla Relazione Geologica o riconosciute in futuro come "aree di frana" o "aree di dissesto".
- (6) Per le porzioni di territorio classificate IIIb, nuove opere e nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. A tal fine si rimanda alle prescrizioni dell'Allegato B citato costituisce un documento di pianificazione che lega le possibilità edificatorie di determinare aree di Piano o di porzioni delle stesse alla effettiva esecuzione degli opportuni interventi di difesa predisposti.
- (7) Nelle aree assoggettate a vincolo idrogeologico sovrastanti l'abitato non sarà ammesso aprire nuove strade o piste, di fatto praticate in occasione di taglio del legname, così come è vietato creare canali di scivolamento per portare a quote inferiori il legname tagliato. Le alterazioni del suolo che comunque vengano a crearsi durante le operazioni di taglio dei boschi dovranno essere soggette a ripristini stabilizzanti con metodi di ingegneria naturalistica. In ogni caso il taglio di alberi in tali aree sarà eseguito secondo le ulteriori prescrizioni dei regolamenti comunali in materia.
- (8) Nelle aree comunque allagabili, comprese le aree in classe di rischio II, è vietata la realizzazione di locali sotto un adeguato franco dal piano di campagna; la misura di tale franco non sarà inferiore in ogni caso a m. 0,50 salvo che, per singole zone o interventi, le schede di zona allegate alla Relazione Geologica o le relazioni geologico-tecniche allegate ai progetti prescrivano maggiori valori.

(9) La prescrizione contenuta nel parere in data 15.09.19978 del Settore Prevenzione del Rischio Geologico della Regione Piemonte relativa alle aree classificate IIIb esterne al concentrico è soddisfatta dalla normativa vigente contenuta nelle presenti norme in quanto i nuclei rurali (NR) esistenti in tali aree sono soggetti a soli tipi di interventi sul patrimonio edilizio esistente di norma connessi all'attività agricola propria o almeno al part-time agricolo residenti in tali zone.

(10) Ove ricorra il caso, aree di dissesto o esondabili attualmente non previste dal P.R.G. vengono delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 53 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali

Le opere in aree attigue a infrastrutture di proprietà ANAS o dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle relative strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti; ciò vale in particolare per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n° 56/77, i Comuni non possono autorizzare, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate.

Art. 54 - Accessi controllati

Ove sia indicato dal P.R.G.C. o dagli strumenti attuativi, il vincolo di accesso controllato, dalla strada interessata non possono essere autorizzati altri accessi veicolari diretti di singoli edifici, né l'apertura di derivazioni stradali a servizio di gruppi di edifici.

Art. 55 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 n.1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni

attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte.

Art. 56 - Vincolo ai sensi della L. 1497/1939

Tutti gli interventi ricadenti in aree eventualmente soggette o assoggettate in futuro a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939, sono sottoposti al preventivo nulla osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. n. 616/1977, o comunque dovranno seguire l'iter di approvazione previsto da norme statali o regionali vigenti al momento.

Art. 57 - Beni culturali ed ambientali

Sono da considerarsi beni culturali ed ambientali ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77 le seguenti categorie di aree e/o edifici individuati sulle tavole:

- gli edifici singoli con vincolo monumentale, ai sensi della Legge 1089/39 e loro aree d'ambito ove individuate dal Piano;
- le aree vincolate di interesse ambientale ai sensi della Legge 1497/39 e Legge 431/85;
- gli edifici con tipo di intervento a restauro monumentale;
- gli edifici con tipo di intervento a restauro e risanamento conservativo e loro aree di pertinenza, della stessa proprietà, anche non individuate dal Piano.

Titolo V - NORME FINALI E TRANSITORIE

Capo I - NORME FINALI

Art. 58 - Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla cubatura massima realizzabile, alla superficie massima copribile, alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della Legge 21 Dicembre 1955 n. 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. 59 - Norme in contrasto

Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dei Regolamenti Edilizi o di Igiene e Sanità e di Polizia rurale ed urbana, che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo del presente P.R.G.C., o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dal presente P.R.G.C. stesso, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

Ove risulti un contrasto di applicazione tra le disposizioni delle presenti norme si provvederà alla rettifica della formulazione errata mediante deliberazione consiliare di interpretazione autentica senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. Sino all'approvazione di tale deliberazione si applicherà la disposizione più restrittiva. Nel caso di contrasti fra le varie tavole e fra le stesse e le presenti norme si assumeranno i criteri di valutazione seguenti:

- le tavole in scala maggiore (di maggiore dettaglio) prevalgono su quelle in scala minore;
- le presenti norme con le relative tabelle allegate prevalgono sulle tavole di qualsiasi tipo e le norme e parametri riportati nel testo prevalgono su quelli riportati in tabelle.

Art. 60 - Costruzioni temporanee e campeggi

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

Aree di campeggio permanente non sono consentite né previste nel Piano Regolatore. Gli attendamenti temporanei, esclusi quelli delle Forze Armate, sono soggetti ad autorizzazione.

Non è consentito l'uso di aree come deposito permanente a cielo aperto di rottami di qualsiasi genere fuori dagli ambiti delle attività industriali ed artigianali; in ogni caso i depositi di rottami ed in genere i nuovi depositi di materiali che possano creare un disturbo alle visuali dalle aree residenziali e dalle strade sovracomunali di attraversamento del territorio devono essere schermati alla vista da opportune siepi o quinte verdi.

La realizzazione di tettoie o box temporanei aperti o chiusi, sarà ammessa soltanto quando nella richiesta venga adeguatamente motivata la necessità della struttura e dichiarato il termine temporale entro il quale il richiedente si impegna a rimuovere il manufatto, termine che non sarà superiore ai tre anni.

Le costruzioni temporanee dovranno essere decorose ed ove possibile, rispettare i vincoli e le distanze di zona.

Art. 61 - Fabbricati destinati ad opere di urbanizzazione primaria. Aree con impianti tecnologici esistenti (gas, telefono, ecc.); Distributori di carburante.

I fabbricati facenti parte di impianti per opere di urbanizzazione primaria, ed i complessi per la distribuzione e trasformazione dell'energia e per le comunicazioni, come cabine elettriche, torri piezometriche, centrali di pompaggio, centrali di decompressione, centrali telefoniche e simili strutture, sia di superficie che di sottosuolo, sia di nuova localizzazione che da prevedersi nelle aree già definite come sedi di impianti tecnologici esistenti, saranno sempre ammissibili in ogni zona del P.R.G. e potranno essere realizzati con la superficie, il volume e l'altezza adeguati alla funzione. Quando tali opere non abbiano carattere provvisorio o comunque temporaneo, dovranno essere realizzate con forma e materiali per quanto possibile in accordo con l'ambiente.

Tali fabbricati potranno rispettare le sole norme del Codice Civile, per quanto riguarda distanze da edifici e confini, quando non sia possibile, per le caratteristiche dell'area e dell'impianto, osservare le normali distanze prescritte al prec. art.45. La distanza dai confini stradali non sarà inferiore a mt 1,00.

Sono salve le disposizioni più restrittive eventualmente vigenti per i singoli impianti.

Le concessioni di edificazione verranno rilasciate, sentita la C.I.E., previa deliberazione di assenso della Giunta Municipale e, nel caso di interventi in fasce di rispetto, salvo il N.O. degli Enti interessati (Provincia, Regione, Anas, ecc.). Uguali modalità saranno seguite per gli impianti di distribuzione del carburante ammissibili in qualsiasi zona.

L'ambito, contraddistinto in cartografia con asterisco *, è inedificabile e destinato all'esclusivo stoccaggio temporaneo per sfalci e potature derivanti dalla manutenzione del verde pubblico e privato:

- **all'interno del lotto di proprietà comunale, di complessivi 1.200 mq, il sito effettivamente utilizzabile per il deposito dei rifiuti vegetali deve essere circoscritto a un'area di circa 200 mq, delimitata da una recinzione di rete metallica priva di opere in muratura che possano comportare trasformazioni irreversibili del suolo;**
- **tutta la porzione del terreno comunale esterna alla recinzione (circa 1.000 mq) deve essere rimboschita con essenze arboree e arbustive in continuità con le aree boscate circostanti;**
- **non dovrà essere compromessa la permeabilità del terreno;**
- **ai sensi della LR 31/2000 e con riferimento alle "Linee guida per la limitazione dell'inquinamento luminoso e del consumo energetico" redatte dal Politecnico di Torino, la fase di progettazione esecutiva degli interventi deve essere orientata a:**
 - **utilizzo di corpi illuminanti che, per conformazione e caratteristiche tecniche, limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste,**
 - **contenimento della frazione luminosa diretta verso l'alto in conseguenza di fenomeni di riflessione, prevedendo l'impiego di materiali edilizi caratterizzati da bassa capacità riflessiva (con particolare attenzione alle zone interessate da illuminazione diretta).**
- **la gestione del sito deve essere disciplinata da specifiche norme regolamentari (per il conferimento del materiale) e clausole contrattuali (con l'azienda**

gestrice del servizio di raccolta e smaltimento), soprattutto al fine di garantire il contenimento dei tempi di permanenza dei cascami vegetali ed evitare l'innesco di processi fermentativi.

Capo II - NORME TRANSITORIE

Art. 62 - Domanda di concessione

La domanda di concessione per eseguire lavori di cui al precedente art. 5, redatta in carta da bollo e firmata da chi abbia titolo a richiederla, deve essere indirizzata al Sindaco.

Nella domanda, fra l'altro, dovranno risultare esplicitamente:

- a) le generalità e la residenza del richiedente;
- b) l'oggetto della richiesta e la sua individuazione sul territorio (indirizzo e/o dati catastali);
- c) l'impegno all'osservanza delle norme urbanistiche ed edilizie vigenti, a comunicare, prima dell'inizio dei lavori, il nome del direttore dei lavori e del costruttore ed a denunciare tempestivamente gli eventuali cambiamenti;
- d) la documentazione del titolo per richiedere la concessione; (eventualmente in allegato).

Ove il richiedente intenda obbligarsi a realizzare direttamente, in toto o in parte, le opere infrastrutturali mancanti, le relative domande di concessione dovranno essere presentate, ove possibile, contestualmente alla domanda relativa all'intervento strutturale o comunque precedentemente al rilascio della relativa concessione, previ accordi con il Comune per la definizione delle modalità di esecuzione e delle garanzie.

Qualora l'opera preveda una utilizzazione del suolo che si configura come lottizzazione a scopo edilizio, o ricada in area soggetta a piano esecutivo convenzionato, la relativa domanda di concessione dovrà essere preceduta dall'approvazione del piano esecutivo convenzionato a norma degli artt. 43 e 44 della L.R. 56/77.

Ove l'opera interessi immobili delimitati quali comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica, alla relativa domanda di concessione dovrà essere allegata copia della convenzione stipulata a norma del 2° c. dell'art. 40 della L.R. citata.

A corredo della domanda di concessione è richiesta la presentazione dei seguenti elaborati in triplice copia:

- a) corografia con stralcio dello strumento urbanistico vigente, alla scala maggiore, rilasciato dal Comune a richiesta del concessionario, con individuato l'immobile

(area od edificio) interessato ed esatta indicazione delle opere con la stessa simbologia dello strumento urbanistico, ai fini dell'aggiornamento.

- b) planimetria della località, in scala non inferiore a 1:1000 (di norma l'estratto catastale), estesa per un raggio di almeno m 50 dai confini della proprietà oggetto della richiesta di concessione, riportante la larghezza delle strade adiacenti, i nomi dei proprietari confinanti, le altezze degli edifici circostanti e la situazione rispetto a servitù attive e passive; tali dati, in alternativa, potranno essere riportati nella planimetria di cui al punto seguente;
- c) planimetria del lotto e delle opere contenute, allo stato di fatto e di progetto, in scala non inferiore a 1:500, (qualora le presenti norme prescrivano la contestuale progettazione della sistemazione del terreno la planimetria dovrà essere in scala non inferiore a 1:200) e contenere l'indicazione della sistemazione delle aree circostanti gli edifici e delle quote del terreno, delle eventuali recinzioni, delle aree per parcheggio, delle rampe di accesso ai locali interrati e di eventuali altre opere di sistemazione, delle distanze da edifici e confini, degli allacciamenti alle infrastrutture primarie in genere e degli accessi in particolare anche qualora non siano previste recinzioni;
- d) i prospetti, le piante di ogni piano e della copertura, con l'indicazione delle sovrastrutture (volumi tecnici) ed almeno una sezione verticale quotata dell'edificio, di norma nella direzione della linea di massima pendenza del terreno, con indicazione dei profili attuali e di progetto dello stesso riferiti ad un determinato punto fisso con quota nota, per un'estensione a monte e valle di almeno m. 20 e comunque tale da toccare punti salienti del terreno individuabili o evidenziati sul posto; il tutto in scala non inferiore a 1:200 in genere e non inferiore ad 1:100 per edifici residenziali;
- e) gli eventuali schemi di progetto degli impianti di riscaldamento o di produzione centralizzata di acqua calda redatti in conformità delle leggi e regolamenti vigenti;
- f) documentazione fotografica esauriente per tutti gli interventi esterni su edifici esistenti.

Ogni disegno deve essere quotato nelle principali dimensioni; devono essere cioè indicati i lati interni ed esterni delle piante, gli spessori dei muri, le altezze dei singoli piani e quelle totali dell'edificio. Nel caso di divergenze fra quote e dimensioni grafiche, faranno fede le quote numeriche.

L'amministrazione si riserva la facoltà di richiedere particolari costruttivi e decorativi in scala maggiore, nonché fotografie, disegni e plastici che siano ritenuti necessari per l'esame dell'opera progettata.

Il progetto dovrà essere inoltre corredato da una relazione con la descrizione delle strutture portanti, dei materiali e colori da impiegare nelle finiture esterne dei fabbricati, delle modalità di rifornimento dell'acqua e dello scarico delle acque bianche e nere. Tale relazione, nei casi di modesta entità potrà fare parte integrante della domanda.

I disegni e gli allegati al progetto, convenientemente piegati, dovranno avere le dimensioni 21x29,7.

Nei progetti di sistemazione, ampliamento o restauro dei fabbricati, saranno indicate in giallo le demolizioni e gli scavi, in rosso le nuove opere; nei casi più complessi si dovranno fornire separatamente i disegni dello stato di fatto e di progetto.

I progetti di zone verdi attrezzate, di monumenti, di elementi decorativi o reclamistici, dovranno illustrare l'ambientamento ed essere redatti, per quanto possibile, in analogia a quelli edilizi.

Le prescrizioni di cui sopra valgono anche per le domande di concessione concernenti varianti a progetti già approvati.

L'Amministrazione Comunale rilascerà al presentatore una ricevuta intestata al richiedente, dalla quale risultino il numero della pratica, la data di accettazione e tutti gli altri dati necessari per individuare e comprovare la presentazione della domanda.

Non si darà luogo ad accettazione della domanda, e quindi al rilascio della ricevuta di cui al precedente comma, ove la domanda stessa non sia corredata di tutti gli elementi stabiliti nel presente articolo.

Art. 63 - Requisiti di abitabilità; pozzi perdenti e di captazione

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, nei recuperi in genere e negli interventi di nuova costruzione, la minima altezza media fra pavimento e soffitto nei locali adibiti ad abitazione è stabilita in ml 2,70, riducibili a m 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti e ripostigli.

Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, ristrutturazione e risanamento di locali già adibiti ad abitazione, in cui non si prevede la modifica delle

quote di imposta degli orizzontamenti, è ammessa la minima altezza media tra soffitto e pavimento pari a quella preesistente.

Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui agli artt. 5, 6, 7, del D.M. 5/7/1975, ove applicabili.

I disposti di cui agli artt. 2 e 3 del predetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumenti delle unità alloggio.

Entro un anno dall'entrata in vigore del presente P.R.G.C. tutti i pozzi perdenti esistenti (non destinati alla sola deiezione delle acque meteoriche), dovranno essere sostituiti con pozzi a tenuta con svuotamento periodico. Sono comunque salve eventuali diverse disposizioni date dall'autorità sanitaria nel rispetto ed in applicazione di vigenti normative.

L'apertura di nuovi pozzi di captazione è subordinata a presentazione da parte del privato di relazione geologica sull'andamento, le caratteristiche e la portata della falda (ai sensi dell'art. 56 L.R. 56/77). Per usi civili si dovrà accertare la potabilità della falda medesima mediante analisi ufficiali condotte dalla USSL a carico del richiedente. Si richiamano le vigenti disposizioni sanitarie sulle distanze, ai fini delle prevenzione antinquinamento.

Art. 64 - Norme transitorie

Le norme di cui ai precedenti articoli 62 63 sono disciplinate dal Regolamento Edilizio che verrà in seguito adottato. Esse decadono ad approvazione avvenuta del nuovo Regolamento Edilizio.

Art. 65 - Applicabilità degli incrementi di cubatura una tantum

Si intende che gli incrementi una tantum della volumetria e delle superfici coperte (per edifici produttivi), ove consentito dalla presente normativa, sono applicabili esclusivamente per edifici esistenti all'atto dell'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. e per quelle destinazioni accertabili a tale data. Da parte del Comune dovrà essere tenuto un apposito registro contenente i dati di tali interventi.
