REGIONE PIEMONTE
CITTA' METROPOLITANA DI TORINO
UNIONE MONTANA DI COMUNI DELLE VALLI DI LANZO CERONDA E CASTERNONE

COMUNE DI VALLO TORINESE



PRG
PIANO REGOLATORE GENERALE
variante strutturale n.1
ai sensi dell'art.17 - 4° comma della L.R. 56/77
PROPOSTA TECNICA DEL PROGETTO PRELIMINARE

2 norme tecniche di attuazione

ESTENSORI: arch. Giovanni Piero Perucca
ing. Cristina Baima

STUDI GEOLOGICI: geol. Marina Perino

data: aprile 2016

ANNOTAZIONE:

La parte del testo scritta in carattere normale riporta le norme di attuazione facenti capo al vigente P.R.G.C. approvato;

Il testo in **colore rosso** indica le norme in variante (sostituzione, modifica o in aggiunta) rispetto alle norme di attuazione vigenti.

Il testo in **colore blu** indica i paragrafi che sono stati oggetto di traslazione in altra parte del testo

Il testo evidenziato in giallo riporta le annotazioni dell'estensore

Il testo evidenziato in azzurro riguarda l'articolato inerente gli aspetti di tutela ambientale e del territorio

Sommario

TITOLO I 2
NORME GENERALI 2
art.1 - APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G. 2
art. 2 - ELABORATI DEL P.R.G. 2
art.3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G. 3
art.4 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI 4
art 5 – PERMESSI DI COSTRUIRE ED INTERVENTI 5
art.6 - DESTINAZIONI D' USO 5
art.7 - DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE. 13
Art.8 – TIPI DI INTERVENTO ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
TITOLO II 16
DISCIPLINE PARTICOLARI 16
art.9 – BASSI FABBRICATI 17
art.10 - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI, ... 16
art.11 - STRADE 17
art.12 - ACCESSI E RECINZIONI 19
art.13 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE 20
art.14 – STANDARDS URBANISTICI 20
TITOLO III 23
DISCIPLINE PARTICOLARI ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
ART. 15 - FASCE DI RISPETTO - VINCOLI. ..... **Errore. Il segnalibro non è definito.**
15.1 - PRESCRIZIONI DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI) 23
15.2 - PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO ED IDROGEOLOGICO. **Errore. Il segnalibro non è definito.**
15.3 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO E ZONE BOSCATE 24
15.4 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDRAULICO 25
15.5 – CORRIDOI ECOLOGICI E MISURE DI TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA, DEL VERDE E DEGLI SPAZI NATURALI 26
15.6 - FORME DI TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DELLE ACQUE PROFONDE 28
15.7 - FASCE DI ARRETRAMENTO E DI RISPETTO STRADALE 28
15.8 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE "ZRC". 30
15.9 – AREA DI RISPETTO DALLE OPERE DI PRESA DI ACQUEDOTTI E DA IMPIANTI DI DEPURAZIONE 30
15.10 FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI 31
15.11 - AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE AI SENSI DEL TITOLO II° DEL D.LVO 22/01/2004, n. 42. 33
15.12 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE DEGLI EDIFICI ESISTENTI. 31
15.13 - EDIFICI DI VALORE STORICO E ARTISTICO " S/A " 32
TITOLO IV 34
NORME SPECIFICHE DI ZONA 34
ART. 16 - MODALITA' DI INTERVENTO, DEFINIZIONI E DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE.. 34

TITOLO I

NORME GENERALI

art.1 - APPLICAZIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale disciplina l'uso del suolo dell'intero territorio comunale mediante norme e prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il P.R.G. nel rispetto ed ai sensi ~~della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modifiche ed~~ della vigente legislazione nazionale e della Legge Regionale n. 56/1977 e successiva modificazioni ed integrazioni.

Le prescrizioni del P.R.G. sono vincolanti nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili.

~~Le previsioni insediative sono riferite ad un periodo di cinque anni.~~

art. 2 - ELABORATI DEL P.R.G.

1 - Relazione illustrativa

2 - Quadro sinottico illustrativo

3 - Tavole di Piano:

- n° 1 – Indagine sullo stato di fatto - Sintesi dell'uso del suolo
- n° 2 - Planimetria sintetica del piano
- n° 3 – Indagine sullo stato di fatto - Reti infrastrutturali esistenti
- n° 4 – Indagine sullo stato di fatto - Caratteristiche degli edifici- Destinazioni d'uso- Infrastrutture
- n° 5 - Progetto - Territorio comunale
- n° 6 - Progetto - Territorio urbano - Capoluogo
- n° 7 - Progetto - Territorio urbano - Vecchi nuclei

4 - Norme tecniche di Attuazione

5 - Relazione geologico-tecnica con i seguenti allegati:

- 01 - Carta geomorfologica ed idrologica
- 02 - Carta d'uso del suolo
- 03 - Carta di sintesi

La variante strutturale n.1 è costituita dai seguenti elaborati:

1	RELAZIONE ILLUSTRATIVA		
1a	Indagine sul patrimonio edilizio		
	TAVOLE DI PROGETTO		
	Tav.1v	Sintesi dell'uso del suolo e mosaicatura di PRGC	1/25000
	Tav.2v	Inquadramento territoriale - aerofoto	
	Tav.3v	Vincoli territoriali ed ambientali – planimetria generale	1/5000
	Tav.4v	Zonizzazione e viabilita' – planimetria generale	1/5000
	Tav 5v	Zonizzazione e viabilità - concentrico	1/2000
	Tav.6v	Sviluppo vecchio nucleo "Vn" e nuclei rurali "Nr"	1/1000
	Tav. 7v	Reti infrastrutturali	1/5000 – 1/2000
	Tav.8v	Indagine Commerciale – individuazione degli addensamenti e delle localizzazioni	1/5000
2	NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE		
	INDAGINE GEOMORFOLOGICA		
		Relazione geologica per l'analisi di compatibilità idraulica e idrogeologica	
		Allegati tecnici:	
	Allegato 1:	Carta geologica e geomorfologica scala 1:10000	
	Allegato 2:	Carta dell'acclività scala 1:10000	
	Allegato 3	Carta del reticolato idrografico e delle opere di difesa idraulica 1:10000	
	Allegato 4	Carta di sintesi della pericolosità idrogeologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico	
	Relazione di verifica di compatibilità acustica		
	Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS		
	Documento tecnico di verifica di assoggettabilità a VAS - allegati		
	Tav…1/ve Inquadramento territoriale e principali vincoli ambientali su aerofoto, con localizzazione degli interventi previsti in variante		

art.3 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Gli interventi relativi alla trasformazione degli immobili, aree ed edifici previsti o ammessi dal Piano Regolatore Generale Comunale (PRGC), nonché delle loro destinazioni d'uso, sono subordinati al rilascio del titolo abilitativo sulla base delle disposizioni di legge in vigore ~~concessione od autorizzazione da parte del Sindaco~~.

Il PRGC definisce le porzioni di territorio in cui è ammesso l'intervento diretto e quelle in cui il permesso a costruire è subordinato alla preventiva formazione e all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi che sono:

- i piani particolareggiati di cui all'art. 27 della L.865/71;
- i piani per l'edilizia economica e popolare, di cui alla L. 167/62 e successive modifiche;
- i piani di recupero, di cui alla L. 457/78;
- i piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata.

~~L'attuazione del PRGC è subordinata, ove la normativa vigente all'atto dell'attuazione stessa non disponga altrimenti, alla formazione di Programmi Pluriennali di Attuazione (PPA), ai sensi degli artt. 33, 34, 35, 36 e 37 della L.R. 56/77.~~

(il seguente 3° comma viene traslato dall'art. 5)

Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato comprende gli elaborati del piano particolareggiato e deve essere presentato all'Autorità comunale unitamente allo schema di convenzione da stipulare. Modalità e termini di approvazione sono fissati dall'art. 43 della L.R. 56/77.

art.4 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI

A) I Piani di recupero (P.d.R.), sono soggetti alle disposizioni dell'art. 41/bis della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, con riferimento alle procedure stabilite dagli artt. 28 e 30 della L.5/8/78 n° 457.

B) I Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.), sono soggetti alle disposizioni degli artt. 38 - 39 - 40 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

C) I Piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), sono soggetti alle disposizioni dell'art. 41 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

D) I Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa od obbligatori (P.E.C. e P.E.C.O.), sono soggetti alle disposizioni degli artt. 43 - 44 - 45 della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni.

E) Le Leggi Regionali 06-08-1998, n° 21 "Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti" e 29-04-2003, n. 9. "Norme per il recupero funzionale dei rustici". dette ~~Legge Regionale~~ disposizioni legislative superano quanto eventualmente in contrasto, contenuto nelle presenti N.T.A.

F) Il D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"

art 5 ~~– CONCESSIONI ED INTERVENTI.~~ TIPI DI INTERVENTO

(i commi 1 e 2 vengono soppressi in quanto di contenuto simile al successivo art.3; Nell'articolo, rinominato "tipi di intervento", viene inserita la definizione dei tipi di intervento riportando i contenuti del DPR 380/2001 e della Circolare Regionale 5/SG/URB del 27/4/84)

~~Il PRGC delimita le zone entro cui possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree, per le quali il rilascio della concessione sia subordinato alla formazione di Piani di Recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente secondo quanto previsto dal Titolo IV della Legge 457/78.~~

~~Il PRGC individua le porzioni di territorio in cui ammette la realizzazione delle previsioni di piano con iniziativa privata. I proprietari, singoli o riuniti in consorzio, presentano all'autorità comunale, progetti di Piani Esecutivi Convenzionati, con l'impegno di attuarli, anche per parti, nel rispetto di quanto per essi fissato dagli eventuali Programmi di Attuazione ai sensi della L.R. 56/77.~~

(il seguente 3° comma viene integrato nell'art.3)

~~Il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato comprende gli elaborati del piano particolareggiato e deve essere presentato all'Autorità comunale unitamente allo schema di convenzione da stipulare. Modalità e termini di approvazione sono fissati dall'art. 43 della L.R. 56/77.~~

Gli interventi ammessi all'interno delle aree di PRGC sono individuati dall'art.3 del D.P.R. 6 giugno 2001 n.380, dal 2° comma dell'art.13 L.R. 56/77 e della circolare del Presidente della Giunta Regionale 5/SG/URB del 27/4/84, che qui si intendono comunque integralmente riportate, fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal Codice dei beni culturali e del paesaggio, e risultano così definiti:

A) - MANUTENZIONE ORDINARIA

gli interventi edilizi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti;

B) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

1. 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 la volumetria complessiva degli edifici e non comportino modifiche delle destinazioni di uso.
2. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso;

C) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

1. gli interventi edilizi 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 e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;

D) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto 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.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza.

D.1 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A

La ristrutturazione edilizia di tipo "A" prevede il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

Non sono ammesse modifiche del volume e delle superfici né il recupero di volumi preesistenti e il loro riutilizzo, se non nei casi indicati ai successivi commi.

Il recupero ad usi abitativi di volumi edilizi è anche ammesso per il trasferimento di locali di abitazione posti al piano terreno, a condizione che tali locali vengano ridestinati ad usi accessori, prevalentemente ad autorimessa, e per la traslazione dei volumi che determinano situazioni di incoerenza tipologica.

Gli interventi di cui alla presente categoria possono essere riferiti a ripristini e sostituzioni parziali degli elementi strutturali costituenti l'unità immobiliare.

In particolare, oltre alle opere già elencate per la manutenzione straordinaria e il risanamento conservativo, rientrano in questa categoria le opere seguenti:

a) la realizzazione o la eliminazione di aperture nel rispetto dei caratteri originari;

b) l'adeguamento delle altezze interne dei locali ai requisiti igienico-sanitari minimi di Legge;

c) le piccole modifiche alle quote di imposta e di colmo delle falde di copertura non superiori a cm.150, occorrenti per l'adeguamento di cui al precedente punto b) e per opere di consolidamento strutturale.

d) il recupero di volumi edilizi preesistenti nei seguenti casi:

   f.1 per destinazioni accessorie all'abitazione (autorimesse, depositi, legnaie, ecc…);

   f.2 per il trasferimento di locali di abitazione posti al piano terreno, ai piani superiori, a condizione che tali locali al piano terreno vengano destinati ad usi accessori, con prevalenza ad autorimessa;

   f.3 per la traslazione dei volumi che determinano situazioni di incoerenza tipologica (superfetazioni).

   f.4 per l'ampliamento di unità immobiliari esistenti nei limiti di superficie di cui al successivo punto E3.

e) ogni altro intervento finalizzato al ripristino delle caratteristiche tipologiche originarie o comunque all'adeguamento rispetto alle architetture tipiche del luogo che risultano compromesse da interventi inappropriati.

D.2 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B

Ammette pure modifiche del volume e delle superfici ed il recupero di volumi, ovvero il riutilizzo totale o parziale di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo "B", oltre agli interventi di cui al punto "D.1" sono ricompresi anche:

1. la riconfigurazione della sagoma del tetto nel rispetto delle altezze medie in atto e delle tipologie tradizionali.
2. gli interventi di recupero funzionale dei rustici di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n.9 che possono essere attuati su tutti gli edifici del territorio comunale fatte salve le limitazioni previste al successivo art.20.1.
3. il recupero di locali accessori e di volumi preesistenti compresi o contigui agli edifici principali, anche per la creazione di nuove unità immobiliari nel rigoroso rispetto delle destinazioni d'uso e dei limiti previsti nelle normative di zona, fatte salve inoltre le prescritte condizioni di abitabilità.

   Per volume preesistente si intende lo spazio geometrico delimitato da tamponamenti perimetrali fissi da almeno 3 lati e per almeno il 60% del perimetro in pianta, non precari e aventi carattere di stabilità (sono escluse le strutture precarie e/o provvisorie, i manufatti a carattere superfetativo, i ruderi di fabbricato e simili) di cui venga dimostrata la legittimità e la preesistenza alla data di adozione del PRGC vigente. Gli spazi aperti devono avere profondità non inferiore a mt. 2,50.

   L'incremento di Sul non potrà comunque superare i mq.250. Gli altri edifici isolati o non rientranti nelle succitate condizioni possono essere recuperati per usi accessori (autorimesse, depositi, ecc…). Non è consentito il recupero di locali già destinati all'uso di autorimessa qualora tale trasformazione comporti la riduzione della dotazione di posti macchina in misura inferiore a 1/10 del volume.
4. quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica, nonché quelli volti al ripristino di edifici, o parti di essi, eventualmente crollati o demoliti, attraverso la loro ricostruzione, purché sia possibile accertarne la preesistente consistenza
5. l'adeguamento delle altezze minime prescritte dalla normativa igienico - sanitaria in sede di recupero ai fini abitativi dei sottotetti di cui alla L.R. 6 agosto 1998 n.21, nel rispetto dei limiti di superficie utile recuperabile secondo i criteri dettati dalla medesima L.R..

E) - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti.

Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera e.6);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulottes, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee e salvo che siano installati, con temporaneo ancoraggio al suolo, all'interno di strutture ricettive all'aperto, in conformità alla normativa regionale di settore, per la sosta ed il soggiorno dei turisti;

e.6) gli interventi pertinenziali così definiti:

a. I bassi fabbricati destinati ad autorimessa, nei limiti indicati al successivo art. 8;
b. I volumi tecnici;
c. Le recinzioni, i muri di contenimento, le cancellate, le pavimentazioni esterne al servizio di edifici esistenti;
d. Le serre domestiche per la protezione di piante, fiori e ortaggi limitatamente alle superfici occorrenti per la produzione destinata all'autoconsumo.
e. Impianti all'aperto per la pratica di attività sportive o del tempo libero (es: piscine, campi da tennis, calcetto, bocce, ecc…) realizzati ad uso esclusivo dei residenti, qualora non comportino la realizzazione di fabbricati, né di strutture emergenti oltre m.3 dal piano di campagna.
f. Altri impianti ed infrastrutture quali: trivellazione di pozzi ad uso domestico, installazione di serbatoi e impianti esterni per la produzione di energia, (impianti fotovoltaici e a pannelli solari), impianti per il trattamento e lo smaltimento delle acque reflue e relative reti di scarico; linee di allacciamento alle reti infrastrutturali (acquedottistiche, fognarie, elettriche, telefoniche, del gas), impianti di illuminazione esterna.

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato;

Sono interventi di nuova costruzione:

E1) INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate.

E2) INTERVENTI DI COMPLETAMENTO DELL'EDIFICAZIONE ESISTENTE

Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate ed urbanizzate.

Sono compresi in tale tipologia d'intervento anche la demolizione e la ricostruzione di edifici nel rispetto degli indici di zona, gli ampliamenti e le soprelevazioni volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale e/o verticale del fabbricato.

E3) - ADEGUAMENTI IGIENICO FUNZIONALI ENTRO VOLUMI AGGIUNTIVI

Adeguamenti igienico-funzionali attuati una-tantum attraverso modesti ampliamenti della superficie utile esistente delle unità immobiliari, con le seguenti specificazioni:

1. per gli edifici con destinazione **residenziale:**

   Sono consentiti ampliamenti di 25 mq. di superficie utile, che potranno essere di 35 mq. per gli edifici unifamiliari, anche se eccedono la percentuale di cui al comma precedente.

   L'ampliamento non potrà comunque superare i mq. 40.

Per gli edifici con tipologia condominiale l'ampliamento non potrà comportare incrementi alla superficie utile delle singole unità immobiliari ma soltanto essere utilizzato per la realizzazione di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche o di adeguamento alle norme di sicurezza.

2. per le unità immobiliari con destinazione **commerciale e turistico-ricettiva**:

   L'intervento di ampliamento non potrà superare i 40 mq. e non dovrà in alcun modo comportare ampliamento della superficie di vendita o della capacità ricettiva della struttura.

3. per gli edifici con destinazione **produttiva**:

   L'intervento è ammesso soltanto per gli edifici in aree di PRGC a specifica destinazione produttiva (agricola, artigianale, industriale);

   L'ampliamento potrà interessare anche le residenze al servizio delle attività esistenti (abitazione del proprietario o del custode) nei limiti dimensionali fissati per la destinazione residenziale e non potrà complessivamente superare i mq. 200 di Sul..

Tutti gli ampliamenti di cui alla presente categoria:

- possono essere realizzati in deroga agli indici di edificabilità (densità territoriale e fondiaria, rapporto di copertura) e ai parametri di altezza e n. di piani prescritto (a condizione che non vengano superati i limiti in atto) nel rispetto di tutte le altre prescrizioni normative dettate dal PRGC.
- non sono cumulativi con gli altri ampliamenti una-tantum previsti dalle presenti norme.
- sono consentiti una sola volta per le unità immobiliari di cui sia dimostrata la preesistenza da almeno 10 anni.
- debbono rigorosamente rispettare le caratteristiche tipologiche dell'edificio oggetto di intervento e, laddove alterate, prevedere una riqualificazione mediante la eliminazione delle superfetazioni e degli elementi architettonici incoerenti, la cui volumetria potrà essere recuperata.

E4) - SOSTITUZIONE EDILIZIA

1. Sono gli interventi che contemplano la demolizione e la ricostruzione dell'edificio anche con diversa localizzazione nel lotto e con diversa sagoma, nel rispetto delle superfici utile lorde di pavimento esistenti.
2. Nell'ambito della sostituzione edilizia è consentito l'aumento della superficie utile nel rispetto del volume lordo esistente, con gli stessi criteri definiti per la ristrutturazione edilizia di tipo "B".
3. E' inoltre ammessa la modificazione della destinazione d'uso a condizione che la nuova destinazione sia compatibile con quelle prescritte per la zona.

F) - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

G) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

1. Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto, quale risulta da titoli abilitativi rilasciati o in applicazione di disposizioni di legge.

2. Nel caso in cui la destinazione d'uso non risulti da tali atti, si fa riferimento a documentazione probatoria, quale il classamento catastale o altra.
3. Costituisce mutamento di destinazione d'uso, subordinato a permesso di costruire oneroso, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:
   a) destinazioni residenziali;
   b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
   c) destinazioni commerciali;
   d) destinazioni turistico-ricettive;
   e) destinazioni direzionali;
   f) destinazioni agricole.
4. Costituisce inoltre mutamento di destinazione d'uso, da subordinare a DIA, il passaggio, anche in assenza di opere edilizie, dall'una all'altra delle sottocategorie indicate al precedente art.7, p.ti b), c) d) purché compatibili con le previsioni di zona.
5. Sono fatti salvi i mutamenti di destinazione d'uso senza opere degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc., che siano compatibili con le norme di PRGC, i quali non sono subordinati al rilascio di alcun titolo abilitativi ma soltanto a comunicazione preventiva all'Ufficio Tecnico Comunale.
6. Ai fini della applicazione del precedente comma si considera il volume dell'intero edificio, inteso come entità fisica, ancorché il mutamento di destinazione d'uso riguardi soltanto una parte di esso.
7. I mutamenti di destinazione d'uso di immobili di cui al precedente comma 3 verso le destinazioni commerciali e turistico-ricettive debbono comunque verificare la dotazione minima di parcheggi pubblici di cui al successivo art. 13.

art.6 - DESTINAZIONI D' USO ~~DEL TERRITORIO~~.

Le destinazioni d'uso degli edifici sono così classificate:

6.1 - destinazioni residenziali (R):

In tutte le zone che il P.R.G. definisce a destinazione residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

R1) residenze;

R2) residenza ed attività di servizio compatibili con la residenza quali:

- attività terziarie di cui al successivo punto C7;
- attività artigianali di servizio alla residenza di cui al successivo punto P2;
- attività turistico-ricettive di cui al successivo punto T;

nel limite di mq.300 di s.u.l. per ogni attività insediata.

- attività commerciali di cui al successivi punti C1 e C4;

6.2 - destinazioni produttive, industriali o artigianali (P):

P1) attività produttive artigianali ed industriali.

P2) attività artigianali di servizio o di produzione non moleste e non inquinanti, compatibili con la residenza che forniscono servizi direttamente alle persone o producono beni la cui vendita o somministrazione è effettuata con riferimento diretto al consumatore finale (es: servizi per l'igiene e la pulizia, idraulici, elettricisti, tappezzieri, riparazione auto, parrucchieri, ecc…) e le attività artigiane esercitate con l'utilizzo di attrezzatura minuta (es: assemblaggio rubinetti, giocattoli, valvolame,

materiale elettrico, per telefonia, orafi, gioiellieri, ecc…).

P3) attività artigianali di produzione che svolgano un servizio diretto al tessuto residenziale urbano locale e il cui tipo di lavorazione praticata non determini alcuna molestia agli insediamenti circostanti in rapporto ai fattori di inquinamento acustico, dell'aria, dello smaltimento delle acque reflue, dell'uso della viabilità e dei parcheggi.

Per tutte le attività produttive sono ammesse le attività di ricerca e direzionali di supporto alla produzione di beni nonché la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode, quest'ultima nel limite del 30% della Sul con un massimo di mq. 180 per ogni unità produttiva. Complessivamente la superficie delle suddette destinazioni complementari non potrà superare il 50% della Sul dell'insediamento produttivo.

6.3 - destinazioni commerciali, terziarie e direzionali (C)

C1) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi alimentari;

C2) attività commerciali per la vendita al dettaglio di generi non alimentari;

C3) attività commerciali connesse ad attività produttive per la vendita al dettaglio dei soli prodotti dell'azienda;

C4) attività commerciali compatibili con il territorio urbano, per la vendita al dettaglio di generi non alimentari con esclusione:

- dei prodotti di cui ai successivi punti C5 e C6;
- di combustibili e prodotti chimici;

C5) attività commerciali per la vendita all'ingrosso e per la vendita al dettaglio di generi non alimentari che trattano merci ingombranti quali mobilifici, concessionarie auto, macchine e attrezzi per l'industria e l'artigianato, legnami, materiali per l'edilizia, e simili;

C6) commercializzazione di attrezzi e prodotti agricoli, quali: macchine e attrezzi per l'agricoltura, concimi e sementi, legname, bestiame vivo.

C7) attività terziarie di servizio a gestione privata (uffici, studi professionali, istituti di credito ed assicurativi, agenzie di mediazione; sedi di Enti ed associazioni, servizi per l'igiene e la pulizia; rimesse per auto e caravan, pubblici esercizi; attività di servizio socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione, la cultura, lo spettacolo, lo sport e il tempo libero, il culto.)

C8) sedi direzionali.

Per tutte le attività succitate è ammessa la realizzazione della residenza del titolare e/o del custode nel limite del 30% della Sul con un minimo garantito di mq.70 e un massimo di mq.150 per ogni unità.

6.4 - destinazioni turistico-ricettive (T);

Oltre all'attività alberghiera nelle sue diverse forme comprende le attività di ristorazione, bar e circoli privati;

Sono comprese le destinazioni accessorie strettamente necessarie allo svolgimento dell'attività principale ed integrate alla struttura ricettiva stessa (residenza del custode e/o del titolare, uffici, magazzini, autorimesse);

6.5 - destinazioni agricole (E).

Contempla le attività produttive svolte dalle aziende agricole, riguardanti:

- la coltivazione e l'allevamento;
- lo stoccaggio, la trasformazione e la lavorazione dei prodotti agricoli sem-

prechè tali attività non risultino nocive o moleste;

- la commercializzazione dei prodotti dell'azienda di cui all'art.4 del D.Lgvo 18 maggio 2001, n. 228 "Orientamento e modernizzazione del settore agricolo, a norma dell'articolo 7 della legge 5 marzo 2001, n. 57" e di prodotti connessi alla agricoltura di cui al precedenti punti C.3 e C.6;
- le eventuali attività agrituristiche connesse, disciplinate dalla Legge n.96 del 20 febbraio 2006 e dalla Legge regionale n. 38 del 23 marzo 1995.

6.6 - Servizi di interesse pubblico, compresi impianti tecnologici (S).

Comprende le opere e le attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico sia a livello comunale che sovraccomunale, realizzate o da realizzare a cura di soggetti pubblici istituzionalmente competenti su aree espressamente vincolate dal PRGC, o previste all'interno di SUE.

E' ammessa anche la realizzazione su aree private assoggettate all'uso pubblico, nei limiti fissati dal PRGC, purché l'uso pubblico sia regolato da apposita convenzione.

Il territorio comunale, in rapporto alle succitate destinazioni, è così suddiviso:

1) - Aree a destinazione residenziale :

- VN vecchi nuclei
- NR nuclei rurali
- AC aree di completamento in frange di aree già edificate;
- PECR Piani esecutivi residenziali in progetto;
- ARs aree residenziali consolidate sature
- NI aree di nuovo insediamento residenziale a ~~concessione singola~~ "permesso di costruire" singolo convenzionato

2) - Aree a destinazione produttiva e commerciale :

- AIP aree per insediamenti produttivi Artigianali e terziari
- ~~Ale~~ AIE aree produttive di completamento
- AA aree produttive agricole
- * edifici in zona agricola abbandonati o disabitati
- edifici in zona agricola adibiti ad usi extra-agricoli o edifici ex-agricoli
- ~~OU aree per orti urbani.~~

3) - Aree a servizio pubblico :

- SP di interesse comune (art. 21 L.R. 56/77)
- SPP di interesse comune a proprietà o gestione privata.

4) - Aree a vincoli particolari :

- ZRC aree di rispetto cimiteriale
- ZRI aree di rispetto idrogeologico e fluviale
- ZRA aree di rispetto ambientale
- SiA edifici di valore storico ed artistico tutelati i sensi ~~della Legge 1089/39~~ del D.L.vo 42/2004.

art.7 – PARAMETRI E DEFINIZIONI URBANISTICHE ED EDILIZIE.

I parametri urbanistici ed edilizi e le relative definizioni che disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G. sono indicati al titolo III del Regolamento Edilizio Comunale e riportati nell'allegato "A" delle presenti Norme.

1. **Superficie territoriale:**

E' data dal totale delle superfici fondiarie private e contenute nelle aree che il P.R.G. destina agli interventi per insediamenti abitativi, produttivi, servizi ed di urbanizzazione primaria e secondaria.

In riferimento alla cartografia del P.R.G.C, ai fini 'applicazione dello stesso, per superficie territoriale si intende quella emergente dal computo dell'area delimitata da linea continua,che individua una parte di territorio secondo l'uso o la destinazione, caratterizzata da eventuale simbolo alfa-numerico.

2. **Superficie fondiaria:**

E' data dalla superficie netta della proprietà di pertinenza delle costruzioni, con esclusione quindi delle aree destinate alla viabilità ed ai servizi pubblici.

3. **Densità territoriale:**

E' data dal volume massimo, o dalla superficie coperta massima, edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

4. **Densità fondiaria = Indice volumetrico fondiario:**

E' data dal volume massimo edificabile per ogni mq di superficie fondiaria, esso non potrà comunque essere superiore al volume della densità territoriale.

5. **Superficie coperta:**

E' la superficie contenuta nel massimo perimetro esterno delle costruzioni, ivi compresi i porticati e l'area delimitata dai fili più esterni di qualsiasi altra parte in elevazione emergente direttamente dal suolo . Da tale superficie sono esclusi:

i balconi , i cornicioni e le logge aperte sui quali non si abbia altro che la copertura di protezione.

6. **Rapporto di copertura:**

E' dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria netta di proprietà

7. **Volume fabbricabile:**

E' il volume massimo edificabile ottenuto moltiplicando l'indice di "Densità fondiaria" per la "Superficie fondiaria ovvero, nel caso di S. U. E. , l'indice di densità territoriale per la superficie territoriale.

Per volume edificato od edificabile si intende il volume emergente dal suolo di qualsiasi fabbricato o parte di fabbricato coperto e chiuso da almeno tre lati da una struttura permanente o avente caratteri di permanenza. Detto volume risulta come prodotto della superficie coperta per la relativa altezza secondo le relative definizioni; da detto computo deve essere dedotta la parte relativa a logge, sporti, porticati e qualsiasi parte di fabbricato non permanentemente chiusa da almeno tre lati.

8. **Volume residenziale:**

Si intende il volume lordo di fabbricato direttamente adibito a residenza, come abitazioni, collegi, locali di riunione, ecc... quelli a servizio diretto della residenza come negozi e magazzini, locande, alberghi, negozi artigiani, ecc... nonchè i locali accessori come cantine, magazzini, autorimesse, locali di sgombero.

9. **Volume recuperabile alla residenza:**

Si intendono stalle in disuso, ex magazzini, solaroni, rimesse, fienili e tettoie chiuse da tre lati, depositi di attrezzi e derrate agricole in disuso, e in genere fabbricati o parti di fabbricati a struttura muraria definita e chiusi da almeno tre lati con strutture permanenti.

10. **Volumi non residenziali:**

Sono tutti quelli adibiti ad impianti produttivi, siano essi agricoli che industriali-artigianali, commerciali, strutture ed impianti a cielo libero, silos, essicatoi, volumi

tecnici in genere.

11. **Piani fuori terra:**

Sono considerati tutti i piani il cui solaio di calpestio è, in qualunque punto, entro terra per una altezza inferiore ad un metro.

12. **Altezza dei fabbricati:**

L'altezza dei fabbricati è definita come segue:

H = A + B in cui:

A = ΣLi x Σhi / ΣLi

Ove:

L = lunghezza dei singoli tratti in cui si articola il perimetro dell'edificio al piano di spiccato. Il piano di spiccato si intende riferito al terreno preesistente; eventuali riempimenti o variazioni del filo di campagna andranno valutati in relazione alla conformazione e all' andamento altimetrico del sedime e alla posizione rispetto alla viabilità.

h = altezza dal punto medio di ciascuno dei tratti suddetti al filo di calpestio dell'ultimo orizzontamento se il sottotetto ha caratteristiche abitabili; all' intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile in caso contrario.

B = altezza utile del sottotetto, intesa come risultato dell'operazione aritmetica di divisione del volume complessivo interno dello spazio interessato, per la relativa superficie di calpestio.

Un sottotetto si intende abitabile, e come tale conteggiato nella volumetria, quando presenta altezza utile -come sopra definita non inferiore a m.2,70 (limite riducibile a mt. 2,40 per disimpegni, corridoi, bagni e ripostigli), è usufribile tramite scala fissa ed ha superficie di illuminazione non inferiore a 1/8 di quella di pavimento.

Nei computi di cui sopra non si tiene conto delle rampe di accesso ai piani interrati o seminterrati dell'edificio, purché le stesse interessino un solo lato dell'edificio e abbiano larghezza singola non superiore a m.5,00

I computi e le operazioni di verifica di cui sopra vanno estese a tutta la superficie chiusa dell'organismo edilizio e non solo a porzioni di esso.

13. **Limiti di distanza tra i fabbricati, dai confini, dalle strade**

(paragrafo traslato, con modifiche, al successivo art.10)

14. **Bassi fabbricati**

(paragrafo traslato, con modifiche, al successivo art.9)

15. **Soleggiamento**

Ogni nuova edificazione deve garantire il necessario ed adeguato soleggiamento sia ai locali che la compongono, sia alle aree ed edifici esistenti posti nelle adiacenze.

Il Sindaco potrà richiedere, a completamento della progettazione, la dimostrazione grafica delle condizioni di soleggiamento.

16. **Strade**

(paragrafo traslato, con modifiche, al successivo art.10)

17. **Accessi e recinzioni**

(paragrafo traslato, con modifiche, al successivo art.11)

18. **Allevamenti carattere familiare**

Per allevamenti a carattere familiare si intendono quelli proporzionati ai fabbisogni familiari dell'azienda agricola, e sono definiti come tali in conformità con le norme C.E.E se:

a) almeno il 60% di D.F. (unità foraggere) sono prodotte in azienda per i bovini

b) almeno il 30% di D.F. sono prodotte in azienda per i suini

Sono comunque da considerarsi massimi inderogabili, oltre i quali l'allevamento è da considerare intensivo, i seguenti numeri di capi:

- bovini 15 capi
- suini 5 capi
- pollame e conigli 200 capi.

Nuovi insediamenti di questo tipo sono consentiti, oltre che agricola, solo nei nuclei rurali (NR), quelli esistenti in aree possono continuare fin o all'estinzione.

Allevamenti a carattere intensivo sono strettamente connessi alle funzioni zootecniche della sola area agricola (AA), e con i limiti e le norme espresse per detta area.

Art.8 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE PER GLI EDIFICI ESISTENTI.

(articolo traslato, con modifiche, al successivo art.17.1)

Art.9 - FASCE DI RISPETTO - VINCOLI.

(il contenuto dell'articolo viene in parte trasferito nel successivo art.15)

Per quanto non è contenuto e prescritto nei precedenti e nei successivi articoli, si deve fare riferimento ai disposti degli Artt. 27-29-30-31 della L.R. 56/77-50/80.

Nei confronti degli elettrodotti esistenti o in progetto nel territorio comunale, devono essere osservate le fasce di rispetto nella misura e con le modalità prescritte dalla normativa vigente in materia; si fa in particolare capo a quanto prescritto dal Decreto Presidente Consiglio dei Ministri 23/04/1992 e s.m.i.

Art. 10 – DESTINAZIONI AMMESSE NELLE ZONE RESIDENZIALI.

(il contenuto dell'articolo viene in parte trasferito nell'art. 5 e in parte nell'art.17.4)

In tutte le zone che il P.R.G. definisce a destinazione residenziale sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

residenze; attività distributive di generi di largo consumo a servizio delle residenze; attività artigianali a servizio delle residenze; studi professionali, uffici; attività ricreative e del tempo libero; attività ricettive-turistiche; attrezzature pubbliche o riservate ad attività collettive.

Nelle Zone perimetrate come nuclei rurali (NR) sono ammesse le attività e le attrezzature rurali con esclusione degli allevamenti di tipo intensivo. I nuovi locali per il ricovero degli animali, depositi, concimaie ecc. devono rispettare una distanza minima di mt. 12,50 dai locali di abitazione del proprietario e di mt. 25,00 dalle abitazioni di terzi.

Sono escluse tutte le attività produttive in genere ed in specie quelle moleste e nocive, sono escluse le stalle, le scuderie, i depositi di foraggi e tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultassero in contrasto con le destinazioni di uso residenziale.

TITOLO II

DISCIPLINE PARTICOLARI

art.8 - LIMITI DI DISTANZA TRA I FABBRICATI E DAI CONFINI, ~~DALLE STRADE~~ ALTEZZA E NUMERO DI PIANI DELLA COSTRUZIONE (ex art.7 – 13° punto)

8.1 – Distanze tra fabbricati e dai confini

In tutte le zone edificabili previste dal P.R.G. ad esclusione delle Zone classificate "VN" e "NR" - la distanza minima tra fabbricati di nuova costruzione o di ristrutturazione edilizia e fabbricati esistenti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. Preliminare è prescritta in mt. 10, quale minimo assoluto tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

E' inoltre prescritto che tale distanza minima sia pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Le distanze minime tra fabbricati - ad esclusione delle Zone classificate "VN" e "NR" - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicolo, debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale, maggiorata di:

- ml 5 per lato, per strade di larghezza inferiore a mt. 7,00;

- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa fra i mt. 7 e 15.

E' ammessa la deroga alle distanze di cui sopra nei seguenti casi:

- per i fabbricati seminterrati destinati ad usi accessori all'abitazione, non emergenti oltre m. 1,50 dal piano di campagna sistemato.
- per le lievi sopraelevazioni consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia;
- per i bassi fabbricati e le tettoie nei limiti cui al successivo art.15;

L'edificazione in aderenza potrà avvenire unicamente nel caso ricorra una delle seguenti condizioni:

- esista accordo tra i proprietari confinanti;
- preesista, sul confine di proprietà, un edificio con parete non finestrata nel qual caso il nuovo edificio o l'ampliamento da realizzare potrà andare in adiacenza alla parete esistente nei limiti dello sviluppo sul confine della parete medesima previa sottoscrizione di un accordo scritto tra le proprietà confinanti;;
- in presenza di case a schiera progettate unitariamente nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi.

Le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà non saranno mai inferiori a mt. 5,00 ~~sempre escluse le zone "VN" ed "NR", ove distanze inferiori rispetto ai confini saranno possibili previo atto permissorio della proprietà confinante, fatta salva comunque la distanza minima fra pareti finestrate di mt. 10,00 di cui ai commi precedenti.~~:

E' ammessa la deroga alle distanze di cui sopra nei seguenti casi:

a. esista accordo tra i proprietari confinanti sancito con apposito vincolo;
b) per la formazione di abbaini nelle falde di tetto;
c) per le lievi sopraelevazioni consentite nell'ambito della ristrutturazione edilizia.

d) per i bassi fabbricati di cui al successivo art.15 e per i manufatti pertinenziali di cui al precedente art.10 p.to 6 alle condizioni e nei limiti indicati dagli articoli medesimi.

e) per gli interventi nei Nuclei Storici;

f) per gli interventi diretti alla eliminazione delle barriere architettoniche ai sensi dell'art.3 della Legge 9 gennaio 1989 n.13.

Per tutti i casi di deroga previsti dai succitati punti e) e f) succitati valgono comunque le norme del Codice Civile.

E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

~~La distanza minima dalle strade di ogni tipo dei fabbricati produttivi è fissata in mt. 10,00.~~

~~Fuori dalle zone insediative del P.R.G. la distanza minima a protezione dei nastri stradali è fissata in mt. 20,00 per ogni tipo di costruzione. Le norme di cui sopra valgono per quanto non in contrasto con i disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo decreto di attuazione.~~

~~Le misurazioni relative alla distanza dalle strade fanno riferimento alla definizione del ciglio della strada di cui all'art. 2 del D.I. 01/04/1968 n° 1404.~~

8.2 - Altezza e numero dei piani della costruzione.

I limiti dell'altezza della costruzione e del numero dei piani indicato dalla normativa di zona si applica a tutti gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, completamento (ampliamento e sopraelevazione).

E' ammessa la deroga per i seguenti interventi su edifici esistenti, a condizione che non contemplino un incremento del numero di piani preesistente, fatta salva la possibilità di recuperare i sottotetti senza modifica ai limiti di sagoma in atto:

- restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e recupero del sottotetto ai sensi della L.R. 21/97;
- ampliamento rientrante nei limiti di cui all'art.5 (ampliamento funzionale) delle presenti NTA;
- che prevedono la dotazione di nuovi collegamenti verticali.
- Sono inoltre ammesse le seguenti deroghe:
- di n.1 piano e di m.1,50 di altezza per gli edifici in cui la classe di pericolosità geomorfologia impedisce la realizzazione di piani interrati e nel caso in cui l'ultimo piano abbia tipologia mansardata e il solaio di copertura sia costituito dal tetto.

E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13

art.9 – BASSI FABBRICATI (ex art.7 – 14° punto)

Per bassi fabbricati si intendono tutte le costruzioni, siano esse aperte o chiuse, a servizio dei fabbricati principali, con destinazioni d'uso a garage individuali, depositi di materiali, magazzini e simili, con esclusione assoluta di altro uso residenziale.

L'area coperta massima da bassi fabbricati non potrà mai essere superiore ad un

decimo (1/10) della superficie libera di proprietà pertinente al fabbricato principale.

I bassi fabbricati potranno avere altezza massima ~~interna di m.2,50,~~ esterna di m.2,70 misurata dal piano di campagna sistemato ~~spiccato all'orizzontamento interno~~ e potranno essere costruiti su uno o due confini interni di proprietà; dovranno avere una distanza dai fabbricati di almeno m.5,00. Quando non edificati a confine dovranno essere tenuti arretrati di almeno m.5,00 rispetto ai confini stessi.

~~L'altezza come sopra definita va riferita sia al piano di spiccato del basso fabbricato in oggetto che al piano di campagna del lotto confinante.~~

Per l'edificazione a confine l'altezza non dovrà superare m.3,00 dal piano di campagna del lotto confinante.

~~Limitatamente ai bassi fabbricati esistenti con copertura a tetto piano~~ Il limite di altezza esterna di cui sopra è derogabile fino ad un massimo di m.~~3,00~~ 2,50 alla gronda e m. 4,00 al colmo qualora vengano dotati di tetto inclinato con manto di copertura conforme alle prescrizioni di cui al Regolamento Edilizio Comunale ~~alle presenti NTA.~~

I bassi fabbricati con superficie pari o inferiore a 1/10 del volume degli edifici di cui costituiscono pertinenza possono essere edificati in deroga agli indici di densità fondiaria e territoriale prescritti dalle vigenti Norme di Attuazione.

E' fatto divieto di edificare bassi fabbricati sui confini prospettanti spazi pubblici o di uso pubblico; quando edificati sui confini laterali agli stessi, i bassi fabbricati dovranno avere un arretramento di almeno mt. 5,00 dal fronte stradale.

Limitatamente ai bassi fabbricati esistenti nelle zone "vecchio nucleo" (VN) e "nuclei rurali" (NR), qualora gli stessi vengano demoliti e ricostruiti rispetto ai confini in modo conforme alle presenti norme, è possibile recuperare integralmente il volume demolito anche in deroga al limite di superficie massima copribile sopra indicato, comunque fino ad un massimo di un quinto (1/5) della superficie libera di proprietà.

Nei casi di cui al comma precedente, Tutti i nuovi bassi fabbricati e/o il riattamento di quelli esistenti,debbono adeguarsi alle norme qui riportate; dovranno avere tipologia tradizionale ~~essere~~ con tetto ~~lievemente inclinato verso il cortile~~ a falde inclinate, ~~e comunque~~ conformato in modo tale da garantire la raccolta delle acque piovane verso la proprietà, e con manto di copertura nei materiali consentiti dalle presenti N.T.A.

art.10 – STRADE (traslato da art.7)

Le caratteristiche tecniche delle strade comprese in zone d'insediamento del P.R.G. e che comunque hanno lo scopo di dare il conveniente accesso ai lotti edificabili, devono essere progettate ed eseguite tenendo conto della loro funzione, dell'intensità e del tipo del prevedibile traffico futuro, della tipologia e della volumetria degli edifici a cui debbono servire.

Le strade veicolari con carreggiata a due sensi di marcia, debbono avere una carreggiata utile minima di mt. 6,00 nel caso delle zone residenziali; avranno una carreggiata utile minima di mt. 9,00 nel caso delle zone a carattere produttivo. Sia le une che le altre dovranno essere fiancheggiate da marciapiede pedonale di larghezza non inferiore a mt.~~1,00~~ 1,50 su almeno un lato.

Il P.R.G.C. individua le strade pedonali esistenti e da mantenere come tali, e quelle di nuova formazione, per le quali è prescritta una larghezza non inferiore a mt. 1,50, salvo casi specifici.

art.11 - ACCESSI E RECINZIONI (traslato da art.7)

Gli accessi carrabili, eseguibili in continuità con le recinzioni di proprietà sul lato delle strade, dovranno essere arretrati dal ciglio stradale di almeno mt. 2,00 ed avere elementi d'invito a sguancio; limitatamente alle aree "VN" ed "NR", in particolari condizioni di viabilità e di impianto urbanistico, è possibile derogare - a discrezione del Comune - dalla presente norma adottando particolari accorgimenti da concordarsi con il Comune stesso.

Per quanto sarà possibile gli accessi di due proprietà contigue dovranno essere abbinati.

~~Ove non diversamente normato in modo specifico, le recinzioni verso aree pubbliche o di uso pubblico possono essere costituite da una parte piena a struttura muraria di altezza non superiore a m.0,80 dal folo di spiccato e, da una parte a giorno – griglia, rete o cancellata a perta fino ad una altezza non superiore a mt. 2,00 dal filo di spiccato stesso.~~

~~Potrà derogarsi, a giudizio del Comunea tali limiti di altezza, quando per conformarsi alle pendenze del terreno siano necessarie accentuate gradonature della recinzione medesima.~~ (la norma è di competenza del regolamento Edilizio)

All'interno delle aree VN, NR ed ARs le recinzioni esistenti prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico possono essere sottoposte a restauro manutentivo e conservativo. Se demolite e ricostruite dovranno adeguarsi, secondo profili altimetrici e planimetrici, alla situazione ambientale preesistente; così dicasi per materiali, forme, tinteggiature e modalità di esecuzione. In tali occasioni il Comune ha la facoltà di imporre l'adeguamento a nuovi allineamenti planimetrici o altimetrici.

All'interno delle suddette aree, ove non diversamente normato, le recinzioni esistenti verso spazi privati possono essere sottoposte a ricostruzione, purchè nella salvaguardia dei valori ambientali e senza superare le altezze prescritte.

Nell'ambito dei Piani Esecutivi le recinzioni dovranno essere stabilite, come andamento planimetrico ed altimetrico, forme e materiali, dai piani stessi.

Le recinzioni di proprietà a lato delle strade possono continuare i fili preesistenti se la sede stradale ha larghezza superiore a mt ~~6,00~~ 7,00, altrimenti devono essere tenute ad almeno mt.~~4,00~~ 3,50 dalla mezzeria della sede stradale stessa. In particolare deve essere assicurata una larghezza minima di mt.6,00 di carreggiata veicolare, più 1,50 a disposizione per eventuale marciapiede, per tutte le strade vicinali di nuova formazione, e per consentire l'ampliamento fino a tale larghezza di quelle esistenti.

In corrispondenza degli incroci o biforcazioni, dovrà essere previsto un tratto di raccordo con raggio esterno di mt.13,00.

Le recinzioni prospicienti strade provinciali e comunali, al di fuori del perimetro delle aree urbanizzate, devono essere arretrate dal ~~ciglio~~ confine stradale di un minimo di mt. 3,00, fermo restando che dovranno essere rispettate eventuali ulteriori limitazioni imposte dal "Nuovo Codice della Strada" e dal relativo Decreto di attuazione.

Recinzioni interne ai cortili comunicanti, che ne modificano l'assetto, sono possibili solo sotto forma di staccionate in legno e previa verifica della viabilità e dell'assetto dei cortili medesimi.

Il P.R.G.C. intende tutelare i cortili comunicanti delle zone VN e NR, sia dal punto di vista storico-ambientale, sia da quello della viabilità, pertanto le modifiche all'assetto dei cortili medesimi non saranno in generale consentite, salvo che per motivi di interesse pubblico.

Potranno essere valutate soltanto le proposte avanzate dalla maggioranza delle

proprietà affacciate sui cortili medesimi che prevedano, contestualmente alla realizzazione degli interventi, una complessiva riqualificazione degli spazi cortilivi oggetto di intervento.

All'esterno delle aree urbanizzate le eventuali recinzioni possono essere unicamente costituite da staccionate o reti metalliche tese su paletti infissi nel terreno.

Le recinzioni prospicienti i corsi d'acqua, onde consentire la pulizia degli stessi, devono essere arretrate di almeno mt.~~1,00~~ 2,00 dalle rive, fatte salve le limitazioni imposte dal PAI.

Le recinzioni prospicienti i corsi d'acqua consortili devono inoltre sottostare alle eventuali norme del Consorzio Irriguo cui il corso d'acqua pertiene.

art.12 - CLASSIFICAZIONE DELLE ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE

Si richiamano integralmente i criteri commerciali adottati dal Consiglio Comunale ai sensi dell'art.8 del D.Lgs 114/98 nei quali è individuato l'addensamento storico rilevante "A1";

La perimetrazione dell'addensamento è riportata sulla tav." 8" "Indagine commerciale – Individuazione addensamento storico rilevante A1 " - scala 1/2000.

L'insediamento delle medie strutture di vendita è esclusivamente ammesso nell'addensamento Storico-Rilevante "A1" e nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate "L1" che verranno eventualmente individuate in base ai criteri approvati dal Consiglio Comunale. L'insediamento è vincolato alla verifica di compatibilità della relativa tipologia con la tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo riportata sui Criteri Commerciali approvati.

In conformità agli artt.5, 7 e 8 della D.C.R. n.653/13414 gli esercizi commerciali si articolano nelle seguenti tipologie distributive:

ESERCIZI DI VICINATO: superficie di vendita fino a mq. 150;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: superficie di vendita da mq. 150 a mq. 1.500;

Non è previsto l'insediamento sul territorio comunale di grandi strutture di vendita.

art.13 – STANDARDS URBANISTICI

1. Il Piano Regolatore assicura la dotazione di servizi pubblici mediante:
   a) aree espressamente vincolate, individuate cartograficamente, per le quali sono vincolanti la localizzazione e conformazione planimetrica riportata in cartografia, la superficie ed il tipo di attrezzatura;
   b) aree indirettamente vincolate, da reperire nelle zone assoggettate a Permesso di Costruire Convenzionato o a Strumento Urbanistico Esecutivo, in relazione alle specifiche prescrizioni dettate dalle presenti norme.
2. Si indicano di seguito le dotazioni minime prescritte, in relazione alle diverse destinazioni d'uso, precisando:
   - che, in caso di intervento che preveda più destinazioni, la dotazione minima è ricavata sommando le quantità di servizi riferite a ogni singola destinazione;
   - che, ai fini della verifica degli standards di cui al presente articolo, sono computabili anche le aree private per le quali, in sede di convenzionamento, l'Amministrazione Comunale richiede l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato con convenzione, anziché la dismissione.
   - che la monetizzazione è ammessa, su richiesta della Amministrazione Comunale, nei limiti dettati dalle specifiche prescrizioni indicate ai successivi commi e dalle

normative di zona;

- che, in alternativa alla monetizzazione, l'A.C. può accettare la cessione di aree all'interno di zone assoggettate dal P.R.G.C. a vincolo specifico, di cui al precedente comma 1 - punto a).
- che sono comunque fatte salve le quantità di parcheggi privati previste dal successivo paragrafo 14.4.

13.1 - Insediamenti residenziali:

3. In assenza di diverse specifiche prescrizioni di zona, la dotazione minima di servizi pubblici da reperire nelle zone assoggettate a Strumento Urbanistico Esecutivo o in sede di rilascio del Permesso di Costruire Convenzionato è fissata in mq.25/abitante;
4. Non sono in ogni caso monetizzabili le dotazioni di aree verdi e di parcheggi per un ammontare complessivo di 15,00 mq./ab.
5. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica l'indice residenziale da assumere a riferimento per la determinazione degli abitanti insediabili è fissato nella misura di 150 mc/ab.:

13.2 - Insediamenti produttivi:

6. Ai sensi dell'art.21.2) L.R. 56/77 e s.m.i. la dotazione minima di aree per servizi ed attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi è stabilita nelle seguenti misure:
   - Insediamenti produttivi esistenti: 10% della superficie fondiaria destinata a tali insediamenti.
   - Insediamenti produttivi in zone di nuovo impianto: 20% della superficie territoriale.
7. Tali aree dovranno essere prevalentemente destinate a parcheggi pubblici.
8. Fatte salve diverse disposizioni dettate dalle normative di zona, che in tal caso prevalgono, la monetizzazione è ammessa, su richiesta della Amministrazione Comunale, per il 50% della dotazione succitata.

13.3 - Insediamenti per attività direzionali, terziarie e commerciali:

9. Le dotazioni di aree per servizi per attività direzionali, commerciali e terziarie dovranno soddisfare ai disposti del citato art. 21 punto 3) L.R. 56/77 ed in particolare:
   - aree di nuovo impianto: 100% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
   - interventi all'interno delle zone di ristrutturazione urbanistica e di completamento: 80% della superficie lorda di pavimento di cui almeno la metà da destinare a parcheggi pubblici;
10. Per la destinazione commerciale la verifica degli standard urbanistici deve essere operata nei casi di nuove aperture, ampliamenti, trasferimenti di esercizi commerciali in sede fissa, nonché per le modifiche o aggiunta di settore merceologico
11. Nel caso di nuove autorizzazioni commerciali in locali esistenti ad uso commerciale, senza incremento di S.l.p. o di superficie di vendita e senza modifica del settore merceologico (alimentare, non alimentare, misto), il fabbisogno di parcheggi si considera già soddisfatto.
12. Fatto salvo il rispetto dei parametri edilizi, dei vincoli e delle eventuali particolari e diverse prescrizioni indicate dal P.R.G.C. per le diverse aree normative, in sede di rilascio del titolo abilitativo a costruire riferiti a singoli esercizi commerciali, anche facenti parte di centri commerciali naturali, esclusi quelli organizzati in medie strutture di vendita, nonché nelle fattispecie soggette a comunicazione al Sindaco o a Denuncia di Inizio Attività, valgono le seguenti prescrizioni:

- per le zone di Centro Storico e Vecchi Nuclei la dismissione di servizi pubblici ex art.21 L.R. 56/77 si intende già verificata al 50%; per la rimanente quota del 50% è ammessa la monetizzazione.
- per le zone Sature e di completamento la dotazione è pari all'80% della superficie lorda di pavimento. E' ammessa la monetizzazione soltanto qualora l'intervento non sia soggetto alla formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo o a Permesso di costruire Convenzionato.
- per le zone di nuovo impianto la dotazione di servizi pubblici è pari al 100% della s.l.p.. non è ammessa la monetizzazione.

13. Per gli interventi da attuarsi nella zona di Centro Storico, le superfici a parcheggio possono essere reperite in prossimità dell'esercizio commerciale oppure ad una distanza dal perimetro dell'ambito non superiore a m.100.
14. I proventi della monetizzazione dei parcheggi di cui al presente paragrafo sono utilizzati dalla Amministrazione Comunale per l'acquisto e la sistemazione di aree a parcheggio al servizio degli insediamenti commerciali.

13.4 – Parcheggi privati

1. Fatta salva la dotazione di parcheggi pubblici costituenti standard urbanistico a norma dell'art.21 della L.R. n.56/77, tutti gli interventi di nuova costruzione, completamento, ristrutturazione edilizia con recupero di volumi o incremento delle unità immobiliari e sostituzione edilizia sono subordinati alla disponibilità delle seguenti quantità minime di superfici destinate a parcheggi privati:
   a) per la destinazione residenziale direzionale, commerciale, terziaria, turistico - ricettiva: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione;
   b) per la destinazione produttiva: 10 mq. per ogni addetto teorico (mq.75 / addetto di Slp) con un minimo del 10% della Superficie fondiaria.
2. Tali aree, localizzate in aree adiacenti alle costruzioni di cui costituiscono pertinenza e in modo tale da non creare impedimento alla circolazione, dovranno essere opportunamente attrezzate ed evidenziate sull'elaborato grafico di progetto in scala idonea nonché sul luogo con opportuna indicazione.
3. In caso di titolo abilitativo singolo almeno 1/2 delle aree di cui ai commi 1 e 2 deve essere direttamente accessibile dal suolo pubblico, senza barriere, esternamente alle eventuali recinzioni.
4. Nel Centro Storico, qualora venga dimostrata ed accertata l'impossibilità di reperire idonei spazi nelle pertinenze dell'immobile oggetto di intervento potrà essere ammesso, a insindacabile giudizio della amministrazione Comunale, la individuazione e la sistemazione a parcheggio della corrispondente superficie prescritta, su area ubicata a distanza dal fabbricato non superiore a m.300 o, in alternativa, la monetizzazione al Comune della medesima superficie.

TITOLO III

VINCOLI DI INTERVENTO

art.14 - VINCOLI PER LA PROTEZIONE DEL TERRITORIO

14.1 - PRESCRIZIONI GENERALI DI CARATTERE GEOLOGICO

Su tutto il territorio comunale vale la seguente prescrizione di ordine generale: "gli interventi di progetto riguardanti scavi, opere di fondazione e di sostegno debbono essere verificati sulla base di una specifica indagine geologica e geotecnica, in ottemperanza a quanto disposto dal D.M. 11/03/88 e dal D.M. 14.01.2008.

14.2 - PRESCRIZIONI DEL PIANO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Con riferimento alla tav. 6v della presente Variante, riportante le perimetrazioni delle classi di pericolosità geo-morfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica risultante dall'Allegato 4 "Carta di Sintesi" – febbraio 2005 a cura del geologo dott.ssa Marina Perino, compreso nello studio geologico per l'adeguamento alle previsioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I., si riprendono, di seguito, le limitazioni alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche dettate dalla relazione geologica succitata, suddivise nelle sottoelencate classi di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica.

CLASSE I - PERICOLOSITA' NULLA O TRASCURABILE

IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni ai fini urbanistici. Gli interventi pubblici e privati sono consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

CLASSE II - PERICOLOSITA' BASSA

IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: aree nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzali in fase progettuale, nel rispetto del D.M. 11/03/88 e nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

È vietato edificare sui corsi d'acqua naturali ed artificiali, anche se intubati.

Classe IIa: porzioni di territorio sub pianeggianti o moderatamente acclivi. Gli interventi dovranno essere subordinati alle verifiche di natura geomeccanica dei terreni affioranti e delle locali condizioni idrologica ed idrogeologica.

Classe IIb: porzioni di territorio mediamente acclivi e/o con corsi d'acqua naturali e artificiali. Gli interventi dovranno essere subordinati alle verifiche di natura geomeccanica e di stabilità (solo in caso di interventi in aree di versante) dei terreni affioranti e delle locali condizioni idrologica ed idrogeologica.

Nelle zone acclivi dovrà essere garantita la manutenzione dei muretti a secco, verificando il loro stato di conservazione.

CLASSE IIIa - PERICOLOSITA' ELEVATA

IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: porzioni di territorio inedificate con condizioni di pericolosità geomorfologica che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree in frana, aree dissestate o potenzialmente dissestabili, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata o molto elevata energia). Nelle aree di versante sono ammessi nuovi edifici ad uso agricolo - forestale, solo a seguito di

dettagliati studi preliminari al progetto e redatti ai sensi del D.M. 11/03/88, che ne certifichino la fattibilità anche per quanto concerne le vie d'accesso.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77;

FASCIA DI RISPETTO D'INEDIFICABILITÀ PER I CORSI D'ACQUA naturali interferenti con le aree edificate ed edificabili, con l'indicazione della distanza minima da ciascuna sponda:

- aree non ancora antropizzate: **15 m,** da misurazione in loco, da ciascuna sponda

- aree in parte già antropizzate: **5 m,** da misurazione in loco, da ciascuna sponda

CLASSE IIIB - PERICOLOSITA' ELEVATA

IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA: porzioni di territorio edificate, nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica e di rischio sono tali da imporre interventi di risistemazione territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio edilizio esistente. In assenza di tali interventi sono ammessi adeguamenti funzionali (manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ect.) che non comportino un aumento del carico antropico. Per le opere di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili, vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56. È vietato edificare sui corsi d'acqua naturali ed artificiali, anche se intubati. Nelle zone acclivi dovrà essere garantita la manutenzione dei muretti a secco, verificando il loro stato di conservazione.

Classe IIIb2: a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione saranno consentite nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Classe IIIb3: a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione è possibile solo un modesto incremento del carico antropico da escludersi nuove unità abitative e completamenti

Classe IIIb4: anche a seguito della realizzazione delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico

14.3 - AREE SOTTOPOSTE A VINCOLO IDROGEOLOGICO (ZRI) E ZONE BOSCATE

1. Nelle parti di territorio sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 3267/1923, denominate "ZRI" sulla cartografia del Piano Regolatore si applicano, oltre a quanto previsto per le singole classi di idoneità geomorfologica, i disposti di cui alla Legge Regionale 9 agosto 1989 n. 45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici", della Circolare esplicativa della Regione Piemonte del 31 gennaio 1990 e Circolare Regione Piemonte n. 47AMD del 3/4//2012.
2. Nelle succitate porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterarne l'equilibro idrogeologico;
3. Sono comunque soggette a vincolo le zone boscate secondo la definizione dell'art.1 della L.R. 9 agosto 1989, n.45.
4. Ogni intervento ed attività che comporti modificazione o trasformazione d'uso del suolo è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del PRGC, al rilascio di autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale o del Comune, nei casi previsti dalla Legge Regionale 9 agosto 1989, n.45.

5. Per le opere pubbliche e di interesse pubblico di cui alla L.R. 21 marzo 1984, n. 18. si applicano le disposizioni di cui alla L.R. 7 agosto 1986, n. 34 e dell'art.6 della L.R. 9 agosto 1989 n.45.
6. Prescrizioni per gli interventi da eseguire su terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici:

- tutti i corsi d'acqua, sia pubblici che privati, e canali irrigui, non devono essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma e sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso o subire occlusioni parziali con riporti vari;

- è fatto divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati.

- I corsi d'acqua privati, compresi i fossati, devono essere mantenuti efficienti con interventi di ordinaria manutenzione. Dove è previsto il ricorso all'innalzamento artificiale del piano campagna al fine di evitare possibili allagamenti, deve essere accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni di piena, tali da provocare danni nelle aree adiacenti.

14.4 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE IDRAULICO

A tutti gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica si applica in generale il principio dell'invarianza idraulica. Per trasformazione del territorio a invarianza idraulica si intende la trasformazione di un'area che non provochi un aggravio della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa.

Nel caso in cui il corpo idrico ricevente sia ritenuto in condizioni critiche (ovvero un bacino e relativo tronco di chiusura per il quale non sono ammessi ulteriori apporti) o particolarmente critiche (ovvero un bacino e relativo tronco di chiusura in cui si evidenzia la necessità inderogabile di interventi di riequilibrio idraulico) si applica il criterio dell'attenuazione idraulica.

Per trasformazione del territorio ad attenuazione idraulica si intende la trasformazione di un'area che determini una riduzione della portata di piena del corpo idrico ricevente i deflussi superficiali originati dall'area stessa. La riduzione della portata deve essere pari almeno al 50% rispetto alla portata in condizione ante-operam.

Per gli interventi di nuova urbanizzazione o di trasformazione urbanistica, la rete di drenaggio e le eventuali vasche di laminazione devono essere dimensionate in modo da garantire l'invarianza o la riduzione idraulica.

Il metodo per il dimensionamento delle opere di cui sopra può essere strutturato in 3 fasi:

1. costruzione dello ietogramma di progetto, non ragguagliato per maggior cautela, e di durata definita in funzione del tempo di corrivazione del bacino, rappresentante l'intervallo temporale necessario a una particella di pioggia a percorrere il tracciato ideologicamente più lungo all'interno del bacino;
2. calcolo delle perdite idrologiche inglobate nel coefficiente di deflusso medio (rapporto tra il volume dell'onda defluente e del volume totale della precipitazione);
3. calcolo delle portate di piena mediante un modello di trasformazione afflussi-deflussi.

Il metodo deve essere applicato nelle due situazioni seguenti:

4. condizioni ante operam;
5. condizioni post-operam.

Il confronto tra situazioni ante-operam e post-operam permette il dimensionamento delle opere necessarie a garantire l'invarianza o l'attenuazione idraulica.
Dal punto di vista progettuale:

6. il tempo di ritorno di riferimento per il dimensionamento della rete di drenaggio delle acque meteoriche interna al comparto è Trete = 20 anni; il tempo di ritorno di riferimento

per il dimensionamento della vasca di laminazione delle portate meteoriche: Tvasca = 50 anni. I parametri di pioggia utili alla definizione dello ietogramma possono essere dedotti dal sistema VAPI della Regione Piemonte;

7. il calcolo delle perdite idrologiche può essere eseguito facendo uso di standard metodologici, quale il metodo CN-SCS.

14.5 – CORRIDOI ECOLOGICI E MISURE DI TUTELA DELLA RETE ECOLOGICA, DEL VERDE E DEGLI SPAZI NATURALI

1. Qualsiasi intervento nell'ambito degli elementi della **rete ecologica e/o di connessione ecologica** (come definiti dagli strumenti urbanistici sovraordinati e/o a livello locale) dovrà sempre garantire in modo unitario, un triplice obiettivo: difesa idraulica, qualità naturalistica e qualità paesaggistica, in equilibrio tra loro.
2. In particolare non è ammessa l'impermeabilizzazione del suolo anche nel caso di superfici prive di elementi arborei e non è permessa la variazione dell'uso del suolo, mantenendo la gestione agricola e naturalistica delle aree.
3. E' inoltre vietata l'eliminazione definitiva e totale delle formazioni arboree o arbustive comprese quelle non costituenti bosco, quali filari, siepi campestri a prevalente sviluppo lineare, le fasce riparie, i boschetti e i grandi alberi isolati; qualora non differibile, deve essere adeguatamente compensata da un nuovo impianto di superficie e di valore naturalistico equivalente, nell'ambito del medesimo corridoio ecologico.
4. Al fine di conservare un buon livello di naturalità dei **corpi idrici**, essenziale anche per le finalità di connessione ecologica, di filtro per i solidi sospesi e gli inquinanti di origine diffusa, di stabilizzazione delle sponde e di conservazione della biodiversità, perseguite dal piano, si applicano le seguenti disposizioni:

   a) non sono ammessi incanalamenti di lunghi tratti, riduzioni delle sezioni ed eliminazione della vegetazione pertinente.
   b) nelle aree di pertinenza dei corpi idrici sono da incentivare:
   - la libera evoluzione della vegetazione spontanea o la creazione di una fascia di vegetazione riparia lungo i corsi d'acqua naturali;
   - la creazione di una fascia di vegetazione riparia o di filari arborei/siepi di specie autoctone lungo i canali artificiali;

   Gli interventi di rinaturalizzazione devono assicurare la funzionalità ecologica, la compatibilità con l'assetto delle opere idrauliche di difesa, la riqualificazione e protezione degli ecosistemi relittuali, degli habitat esistenti e delle aree a naturalità elevata.
5. Qualsiasi intervento su **esemplari arborei** d'alto fusto caratterizzati da un'età di almeno 100 anni e/o di diametro di almeno 150 cm, dovrà essere preventivamente autorizzato dall'Autorità comunale. Così pure dovrà essere preventivamente autorizzato l'abbattimento di piante dei filari lungo rogge e canali o strade di antico impianto.
6. In caso di abbattimento di specie arboree, è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di alberature in compensazione, di essenza e specie concordate con il Comune.
7. Le alberature stradali e dei parcheggi, da porre in essere almeno nelle nuove strade di quartiere e di scorrimento e nelle aree di parcheggio a più file, saranno di alto fusto con aiuole per messa a dimora di larghezza idonea;
8. È fatto divieto di eseguire spandimento o deposito di materiale inerte o di altro genere affine proveniente da attività edilizia su suolo naturale, anche agricolo.

1. PRESCRIZIONI PER LE NUOVE EDIFICAZIONI

Nell'ambito dei Piani Esecutivi Convenzionati per le aree destinate a verde pubblico dovrà essere prevista la piantumazione e/o il ripristino della naturalità – con specie arbustive autoctone, localizzate in modo non frammentario secondo criteri suggeriti da uno studio di inserimento paesaggistico/ambientale, da predisporre nelle fasi progettuali.
In fase di progettazione e realizzazione degli interventi di nuova edificazione e/o di completamento residenziale, *nell'ottica di salvaguardia della biodiversità in fascia fluviale, preservazione di spazi naturali residui favorendo la riqualificazione / connessione ecologica tra fascia fluviale e zone di versante, salvaguardia delle zone boscate,* occorre rispettare le seguenti prescrizioni:

a) redazione di studio di inserimento urbanistico ambientale, con utilizzo di tecniche di rendering e di fotoinserimento per simulare come le eventuali nuove edificazioni si inseriscono nei contesti interessati, tenendo conto delle relazioni con l'assetto edilizio consolidato e con i fattori ambientali influenti nel riconoscimento delle tipologie e dei caratteri insediativi ed edilizi pertinenti (es. valutazione delle visuali panoramiche più significative del luogo).

b) prevedere tecniche di costruzione ecocompatibili con criteri di sostenibilità ambientale dal punto di vista della qualità architettonica con l'utilizzo di soluzioni progettuali tese al risparmio energetico nel rispetto della relativa norme di settore e dei decreti attuativi (L.R. n. 13 del 28 maggio 2007 e D.G.R. n. 45-11967 del 4 agosto 2009) e nel rispetto delle prescrizioni di cui al precedente art. 22.2. Le prescrizioni di cui alla presente lettera sono da applicare anche in caso di interventi di ristrutturazione, qualora lo preveda la suddetta norma di settore.

c) prevedere una distribuzione razionale delle aree a verde in dismissione nell'ambito di interventi edificatori soggetti a S.U.E. in modo da evitarne la frammentazione. Eventuali alberature di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, dovranno diventare parte integrante del progetto di trasformazione. Prevedere una progettazione del verde garantendo un'alternanza equilibrata tra zone a prato, zone destinate ad eventuali aiuole fiorite e zone alberate con specie a medio fusto e/o di derivazione autoctona compatibili con il contesto in cui si colloca il singolo intervento. Nelle eventuali zone di fruizione del verde con installazione di arredi urbani, deve avere pavimentazioni che garantiscano la permeabilità del suolo.

Eventuali alberature di valore storico-testimoniale e/o di qualità o importanza ecologica, dovranno diventare parte integrante del progetto di trasformazione.
d) prevedere per tutti gli ambiti di nuova edificazione una percentuale complessiva di superficie da mantenere permeabile pari al 30% della superficie fondiaria totale.

e) garantire il rispetto dell'andamento morfologico e orografico dei luoghi senza eccessivi movimenti di terra, scavi, riporti e terrapieni e utilizzando tecniche di ingegneria naturalistica in caso di interventi che vadano ad interessare eventuali sentieri e stradini esistenti o attigui a tratti del reticolo idrografico minore per cui si renda necessario opere di messa in sicurezza e ripristino/rinaturalizzazione spondali.

f) tutelare in modo particolare gli elementi che risultano costituire fattori di "riconoscibilità" (sistema irriguo, percorsi intrapoderali, elementi di naturalità diffusa, elementi delle rete ecologica locale individuati nella tav. 3a di piano) e prevedere eventuali forme di rinaturalizzazione ambientale (es. ripopolamento specie arboree con specie autoctone, ripristino spondali (es. con piantumazione di piccoli scampoli di Salice e/o realizzazione di tratti di "scogliere rinverdite"), ripristino e/o mantenimento stradini ciclopedonali) se gli interventi della Revisione interferiscono con i suddetti elementi naturali.

2. PRESCRIZIONI PER LA FORMAZIONE DI PARCHEGGI

La formazione di nuovi parcheggi nell'ambito dei piani esecutivi convenzionati afferenti le aree di espansione e nelle attuali zone a servizio pubblico, dovrà avvenire con pavimentazioni che garantiscano la permeabilità del suolo e, possibilmente, il parziale

inerbimento delle pavimentazioni medesime (marmette autobloccanti forate, sterrati inerbiti, prato armato, ecc.);

I parcheggi inoltre devono essere intercalati con la messa a dimora di specie arboree ed arbustive autoctone di provenienza locale.

14.6 - FORME DI TUTELA DELLE RISORSE IDRICHE E DELLE ACQUE PROFONDE

Per tutte le nuove edificazioni e/o interventi di ristrutturazione con incremento del carico urbanistico:

- in fase di progettazione degli interventi si devono prevedere, salvo impedimenti tecnici dimostrati, soluzioni volte al risparmio idrico (es. installazione di contatori per singole unità abitative) e al riutilizzo delle acque meteoriche.
- in riferimento alla D.D. 900 del 3/12/2012 "Aggiornamento della cartografia della base dell'acquifero superficiale nelle zone di pianura alla scala 1:50.000 e revisione dei parametri numerici relativi ai criteri tecnici orientativi –Legge Regionale 30 aprile 1996 n. 22, art. 2 comma 7.Pubblicata sul BURP n. 3 del 17/01/2013", si devono prevedere in fase di progettazione strutture di fondazione che, compatibilmente con le norme tecnico costruttive vigenti di settore, consentano di ridurre il rischio di attivazione di interferenza tra acquiferi profondi e superficiali.

Art.15 - FASCE DI RISPETTO DA INFRASTRUTTURE, IMPIANTI ED ALTRE OPERE

15.1 - FASCE DI ARRETRAMENTO E DI RISPETTO STRADALE (ex art.12)

Il P.R.G.C. individua cartograficamente le fasce di rispetto stradale, ai sensi del ~~D.I. 1/4/1968 n° 1404 e dell'Art. 27 della L.R. 5/12/77 n° 56 e successive modificazioni e integrazioni.~~ Nuovo Codice della strada (D.L. 30 aprile 1992, n. 285 modificato con D.P.R. 26 aprile 1993, n.147 e relativo Regolamento di esecuzione approvato con D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495)

All'esterno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del Codice della Strada, per gli interventi di nuova costruzione, sostituzione edilizia, ampliamento di edifici esistenti dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime dal confine stradale:

~~Dette fasce di rispetto sono distinte come segue.~~

~~a) fasce di rispetto stradale di mt 20,00 (D.I. 1/4/68 n° 1404 Art. 2, lettera D).~~

m.20,00 dalle seguenti strade provinciali:

- Strada Provinciale Vallo – Varisella (via Varisella),

- Strada Provinciale Vallo – Monasterolo (via Monasterolo),

- Strada Provinciale Vallo – Fiano (tratto verso Fiano).

- Strada Provinciale Vallo – Fiano (tratto …….).

~~- nuovo tratto S. Comunale Vallo - Fiano fino alla confluenza con la S .P. da Varisella a Fiano,~~

~~- tratto in territorio di Vallo della S.P. da Varisella a Fiano;~~

- m. 10,00 dalle strade comunali e dalle strade vicinali.

Per gli edifici ubicati all'esterno del centro abitato ma all'interno delle zone edificate o previste come edificabili dal PRGC, le distanze succitate si riducono a m.20,00 per le strade indicate al punto a), a m. 10,00 per le strade di cui al punto b) e a m. 5,00 per gli altri tipi di strade.

Per le strade pedonali e quelle veicolari private gravate di servitù di pubblico transito avente sezione trasversale inferiore a mt. 5 l'arretramento minimo è fissato in mt.3;

Nelle fasce di rispetto delle strade pedonali è comunque consentita la realizzazione di locali e manufatti interrati, a condizione che venga garantita una sezione stradale minima di m.2.

All'interno dei centri abitati come delimitati ai sensi dell'art.4 del codice della strada, gli allineamenti e gli arretramenti degli edifici dai cigli stradali sono le seguenti:

a) per interventi su edifici esistenti, comprese le soprelevazioni consentite dal PRGC, vanno osservati gli allineamenti in atto, salvo possibilità di deroghe consentite esclusivamente in presenza di strumenti urbanistici esecutivi e di documentate e giustificate esigenze;

b) per gli interventi di completamento e di nuovo impianto la distanza minima dei fabbricati dalle aree destinate alla viabilità (confine stradale), ivi compresi piazzali e parcheggi pubblici è di ml. 5,00; E' ammessa la deroga alle succitate distanze soltanto in presenza di un allineamento in atto che il Comune intende confermare.

c) per le aree ad insediamento produttivo di nuovo impianto l'arretramento minimo di cui al precedente punto b) è fissato in mt.10,00 dal confine stradale.

All'interno di dette fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad usi residenziali, produttivi o commerciali, né ad attrezzature pubbliche o di uso pubblico, sono ammessi i seguenti interventi:

- ~~è ammessa~~ a titolo precario la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante opportunamente intervallati.
- realizzazione di recinzioni come disciplinate al precedente art.11
- formazione di strade e parcheggi in superficie;
- realizzazione di chioschi e limitate attrezzature prefabbricate a servizio della circolazione (circ. n.1350 del 10/10/68 del Ministero LL.PP.- Direzione Generale A.N.A.S.)
- cabine elettriche di trasformazione nonché attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi a condizione che siano garantiti adeguati spazi di sosta per gli automezzi di servizio, all'esterno della carreggiata stradale.

Per gli edifici esistenti sono ammessi solo gli interventi di:

A) manutenzione ordinaria,

B) manutenzione straordinaria,

C) restauro conservativo e risanamento conservativo,

D) ristrutturazione edilizia;

E3) adeguamenti igienico funzionali;

secondo le definizioni di cui all'art…… delle presenti NTA. ~~dell'Art. 13 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni e integrazioni e della Circ. 5/SG/URB del 27/4/84.~~

~~Per gli edifici rurali, ad uso residenziale, è comunque ammesso un aumento massimo del 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche;~~

Gli ampliamenti di cui al comma precedente dovranno avvenire sul lato opposto rispetto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

~~Nei confronti degli elettrodotti esistenti o in progetto sul territorio comunale devono essere osservate le fasce di rispetto nella misura e con le modalità prescritte dalla normativa vigente al riguardo, ed in particolare dal Decreto P.C.M. 23/04/1992.~~

15.2 - ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE "ZRC". (da PAR. 14)

~~Dette aree di rispetto cimiteriale sono delimitate ai sensi dell'Art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27/7/1934 n° 1265 e successive modificazioni e integrazioni, e dell'Art. 27 della L.R. 5/12/77 n° 56 e successive modificazioni e integrazioni.~~

~~All'interno di dette aree non sono ammesse nuove costruzioni; è tuttavia ammessa la realizzazione di parcheggi, parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.~~

1. La fascia di rispetto del cimitero risulta essere rappresentata in cartografia nel rispetto dell'art.27 della L.R. 56/77 e smi, così come modificato dopo l'entrata in vigore della L.R. 3/2013 e smi..
2. È consentita l'utilizzazione degli appezzamenti componenti l'azienda agricola ricadenti nelle aree di rispetto cimiteriale ai fini del calcolo della volumetria edificabile per le abitazioni rurali.
3. Nelle aree di rispetto cimiteriale sono unicamente consentiti i seguenti interventi:
   - chioschi e attrezzature al servizio del cimitero stesso,
   - parcheggi e parchi pubblici, anche attrezzati;
   - colture arboree industriali;
4. Ai sensi dell'art.28 della Legge 1 agosto 2002 n.166, sugli edifici esistenti sono consentiti:
   - gli interventi conservativi di cui ai punti A) B) C) D1) e D2) del precedente art.8, senza incremento delle unità immobiliari esistenti;
   - adeguamenti igienico-funzionali entro volumi aggiuntivi di cui al punto E3) del precedente art.8, nel limite di ampliamento del 10% rispetto all'esistente;
   - mutamenti di destinazione d'uso, purché compatibili con la destinazione di zona.

15.3 – AREA DI RISPETTO DALLE OPERE DI PRESA DI ACQUEDOTTI E DA IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. Per le opere di presa degli acquedotti si stabilisce una zona di tutela assoluta di m.10 di raggio dal punto di captazione ed inoltre zona di rispetto di m. 200 di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione, salvo diverse specifiche disposizioni impartite dalla Giunta Regionale (rif. regolamento regionale 15/R del 11 dicembre 2006 – Allegato A).
2. Le limitazioni previste per le succitate fasce di rispetto sono indicate dall'art.21 del Decreto Legislativo 11 maggio 1999, n.152 e dal D. Lgs. 18 agosto 2000, n. 258.
3. In conformità a quanto previsto dal Piano Territoriale delle Acque approvato dalla Regione Piemonte con D.C.R. 13/03/2007 n.117-10731, la fascia di rispetto da impianti di depurazione è stabilita in mt 100 dal perimetro dell'impianto.
4. Nella fascia di rispetto possono essere ubicati unicamente impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per i pubblici servizi; è esclusa ogni altra edificazione.

5. Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi conservativi e di adeguamento igienico-funzionale delle unità immobiliari, di cui ai punti A) B) C) D1) D2) ed E3) del precedente art.8, senza incremento delle unità immobiliari esistenti; E' inoltre ammessa la realizzazione di autorimesse ed altri locali e manufatti accessori di cui agli artt.13 e 15 delle presenti NTA.

15.4 - FASCE DI RISPETTO DEGLI ELETTRODOTTI

1. Nelle fasce di rispetto degli elettrodotti sono consentiti gli interventi ammessi dalle disposizioni che disciplinano la materia ed in particolare dalla legge 22 febbraio 2001, n. 36 "Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici" e dal DPCM 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, valori di attenzione e di obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti".
2. In riferimento alle seguenti normative e indirizzi guida:
   - DM 29 maggio 2008, GU n. 156 del 5 luglio 2008, "Approvazione della metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti";
   - "Linee Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08 - Distanza di prima approssimazione (DPA) da linee e cabine elettriche", fornite dall'ente gestore (Enel),
3. Per i tratti di elettrodotto con linea aerea MT, si prevedono distanze di prima approssimazione (DPA), intese come proiezioni al suolo da entrambe i lati rispetto alla linea dei conduttori M, pari a 10 m (rif. fig. 2 e Allegato B delle suddette "Linee Guida per l'applicazione del § 5.1.3 dell'Allegato al DM 29.05.08"). Tali DPA sono riportate in cartografia (tavv. 4 e 5).
4. Compete in ogni caso al proprietario/gestore dell'impianto/linea determinare e comunicare al Comune, i dati per il calcolo e l'ampiezza delle fasce di rispetto così come previsto dal D.M. 29/5/2008.
5. Compete a chi intende edificare, l'attivazione delle procedure per richiedere lo spostamento delle linee aeree ai margini del lotto edificato e/o edificabile onde poter realizzare l'intervento richiesto.

art.16 - SALVAGUARDIA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

16.1 - NORME DI TUTELA AMBIENTALE ~~PER GLI~~ DEGLI EDIFICI ESISTENTI. (da art.8)

Le presenti norme di carattere generale si applicano essenzialmente nell'ambito delle Zone residenziali "VN" e "NR".

Gli interventi ammessi in dette zone sono quelli precisati, per ciascuna zona, nei paragrafi ad esse relative dal successivo Art. 11; le modalità di intervento fanno riferimento alle definizioni, ad esse riferite, dell'Art. 13 della L.R. 5/12/77 n° 56 e successive modificazioni e integrazioni, e alla Circolare Pr. G.R. n° 5/SG/URB del 27/4/84.

Sono altresì ammessi gli interventi di adeguamento tecnico e funzionale destinati a dotare le singole unità immobiliari dei servizi, degli impianti, delle modifiche distributive interne.

~~Tutti gli interventi non possono alterare i volumi e le superfici degli immobili interessati, salvo per quanto concerne gli interventi compresi nell'ambito di uno~~

~~strumento urbanistico esecutivo (Piano di recupero). Il recupero dei sottotetti attuali può avvenire a concessione singola, anche con cambio di destinazione, se l'intervento non richiede la modifica della configurazione volumetrica esterna del fabbricato, previa formazione ed approvazione di strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero) negli altri casi.~~

Le istanze per il permesso di costruire agli interventi nelle suddette Zone dovranno contenere il rilievo quotato e le fotografie dell'immobile oggetto dell'intervento ed il progetto esecutivo degli interventi proposti. I materiali, i particolari costruttivi, le coperture, i rivestimenti e tutto quanto previsto per le finiture esterne devono armonizzare ed essere analoghi a quelli tradizionalmente impiegati nelle Zone citate.

In fase di intervento dovrà essere prevista l'eliminazione di tettoie e baracche provvisorie od accessorie ritenute incompatibili con l'ambiente, inoltre dovranno essere eliminati tutti gli elementi estranei all'organismo edilizio originario ed oggetto d'intervento; in fase di intervento è altresì da prevedere il riordino dei cortili e delle aree interne, in quanto a pavimentazioni ed opere di delimitazione.

Dovranno essere conservate le aree a giardino privato.

E' fatto obbligo a chiunque provveda alla sistemazione, al restauro od altra attività edilizia attinente ad edifici, parti di edifici o complessi di edifici aventi valore documentario od ambientale, nonché storico- artistico, o comunque contenenti dipinti, iscrizioni, edicole, vecchi forni, affreschi od altri elementi di pregio, di dare comunicazione all' autorità comunale dell'esistenza di tali elementi, affinché possano essere adottate le misure più idonee al fine della salvaguardia, del restauro o della miglior valorizzazione di tali elementi e del manufatto nel suo insieme. Le presenti disposizioni vanno applicate anche quando, durante lavori di demolizione o modificazione di un fabbricato, emergano opere od elementi di decoro aventi rilevanza.

16.2 - EDIFICI DI VALORE STORICO E ARTISTICO "S/A" (da par.11)

Detti edifici di valore storico ed artistico, rivestono particolare importanza nel contesto storico, ambientale ed urbanistico del territorio comunale, e sono pertanto soggetti a tutela ai sensi del~~la Legge 1089 del 01/06/1939~~ D.Lvo 42/2004.

Previa l'autorizzazione degli Enti preposti (Soprintendenza per i Beni Ambientali e Architettonici del Piemonte), sono ammesse esclusivamente operazioni di restauro e risanamento conservativo, aventi per obiettivo il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne, con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi nuovi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, senza alcuna modifica né volumetrica né del tipo di copertura.

Per gli edifici vincolati ai sensi del ~~della Legge 1089/39~~ D.L.vo 42/2004 andrà richiesto il parere della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte; per le aree o edifici individuati ai sensi dell' Art. 24 della L.R. 56/77, il parere obbligatorio della Commissione Regionali istituita ai sensi dell'art. 91/bis della suddetta L.R. n° 56/77.

14.3 - AREA DI RISPETTO AMBIENTALE "ZRA"
(da art.11 par.16)

Trattasi dell'area di rispetto della Cappella di San Rocco.

In tale area non sono ammesse edificazioni né alterazioni dello stato dei luoghi. Sono

unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura e/o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici.

16.4 - AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE AI SENSI DEL TITOLO II° DEL D.LVO 22/01/2004, n. 42.

Sono soggette a tutela ambientale di cui all'art.146 142 - titolo II – del D.lvo n.42/2004 "Codice dei beni culturali e del paesaggio" le aree soggette ad usi civici (art. 142 lett. h)) e le aree boscate;

Per quanto riguarda le aree soggette ad usi civici si richiamano le norme di salvaguardia del Piano Paesaggistico Regionale adottato con DGR 53 -11975 secondo cui "non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice dell'ambiente, interventi in contrasto con le prescrizioni degli artt. 13, 14, 16, 18, 26, 33 in esso contenute".

Si considerano aree boscate i terreni coperti da vegetazione forestale arborea associata o meno a quella arbustiva e i fondi gravati dall'obbligo di rimboschimento nonché le radure e tutte le altre superfici d'estensione inferiore a 2000 metri quadri che interrompono la continuità del bosco secondo la definizione contenuta nell'articolo 2, commi 2 e 6, del decreto legislativo 18 maggio 2001, n. 227 e nel complesso in relazione alle definizioni di cui all'art. 3 della L.R. 4/2009 e smi .

Ai fini della applicazione dei precedenti commi si precisa che il vincolo paesaggistico sussiste sulle aree come sopra definite, ancorché non cartograficamente individuate. Qualora viceversa un'area individuata cartograficamente non rivesta le caratteristiche di cui all'art.146 del D.lvo n.42/2004, il richiedente il titolo abilitativo potrà dimostrare tale condizione allegando all'istanza perizia redatta da tecnico abilitato corredata da documentazione fotografica.

I proprietari, possessori o detentori a qualsiasi titolo dei beni indicati al comma 1 hanno l'obbligo di ottenere la preventiva autorizzazione dalla Regione Piemonte per la realizzazione di qualsiasi intervento che introduca modificazioni al loro aspetto esteriore, ai sensi dell'art.151 del D.lvo 42/2004.

Nei casi contemplati dalla Legge Regionale 3 aprile 1989, n. 20 e s.m.i. la autorizzazione di cui al comma precedente è rilasciata dal Comune, nei modi e nei termini previsti dalla L.R. medesima.

Il P.R.G. indica nelle tavole alle diverse scale i manufatti di interesse documentario. Di esse non è ammesso l'abbattimento e/o l'asportazione dai siti in cui sono ubicati; vanno invece, sottoposti ad interventi manutentivi e di restauro, quali elementi di decoro urbano.

Si applica il disposto del 3° c. dell'art. IV.1.1. e del 3° c. dell'art. IV.1.2.

Sono comunque da intendere quali manufatti di interesse documentario tutelati dal PRG le edicole votive e le cappelle isolate;

TITOLO IV

NORME SPECIFICHE DI INTERVENTO

art.17 - MODALITA' DI INTERVENTO, DEFINIZIONI E DESTINAZIONI D'USO DELLE AREE (ex art.11)

Le destinazioni d'uso, le definizioni e le modalità di intervento nonchè le norme particolari di attuazione all'interno delle singole aree ~~dell' art. 6~~ sono specificate nei paragrafi seguenti.

17.1(ex par.1) - AREE "SP" Aree di servizio pubblico di interesse comune.

All'interno di dette aree sono ubicati i servizi e le attrezzature di interesse comune e in particolare quelli relativi a:

- Istruzione (asili nido, scuole materne, scuole dell'obbligo, palestre, piscine, impianti sportivi di pertinenza delle scuole)

- Interesse comune (edifici per il culto e strutture annesse, biblioteche, centri sociali, sanitari, assistenziali, edifici per l' amministrazione pubblica, per mercati e centri commerciali pubblici)

- Parco, gioco e sport(impianti sportivi a livello comunale e sovracomunale, parchi e verde alberato e attrezzato per lo svago e il diporto)

- Parcheggio (attrezzature per la manovra e la sosta dei mezzi motorizzati nonché per il sussidio della circolazione veicolare)

Nella cartografia di P.R.G.C. le infrastrutture sopra elencate compaiono con la simbologia qui di seguito indicata:



Le opere ed i servizi di Urbanizzazione secondaria possono essere eseguiti da:

a) Autorità comunale, provinciale, regionale e statale ovvero da chiunque intenda destinarle al patrimonio comunale senza onere alcuno per quest'ultimo.

b) Da Enti che svolgano attività di pubblico interesse e siano legalmente e costituzionalmente riconosciuti come tali.

Nel caso di cui al punto a) del comma precedente le opere seguiranno le norme proprie stabilite per Legge e nel caso il Comune potrà esercitare i poteri di deroga.

~~Nel caso di cui al punto b) del comma precedente dovranno essere rispettati i seguenti parametri edilizi:~~

~~- Superficie coperta fabbricabile massima: 1/4 della proprietà~~

~~- Altezza massima fabbricabile mt. 7,50 = n° 2 piani fuori terra~~

~~- Superficie a parcheggio: 1 mq/10 mc di edificazione~~

~~- Superficie utile lorda massima: 0,17 mq/mq.~~

~~- Arretramento dai confini e dalle strade: minimo mt. 5,00.~~

17.2 - AREE SERVIZI PRIVATI "SPP" (ex par.2)

caratteri della zona	All'interno di dette aree sono collocati i servizi e le attrezzature, esistenti o in progetto, di interesse comune ma di proprietà o gestione privata, e come tali non conteggiati ai fini del soddisfacimento degli standards urbanistici di cui all'Art. 21 n° 1 della L.R. 56/77.		
Destinazioni d'uso (art.6)	**S**	impianti sportivi e/o ricreativi, attività ricettive-assistenziali come colonia per infanzia, centro parrocchiale, con annessi impianti sportivi e tecnologici (spogliatoi, servizi igienici, impianti di illuminazione e riscaldamento).	
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	a) b) - manutenzione ordinaria e straordinaria c) - restauro e risanamento conservativo		(1)
Parametri edilizi ed urbanistici	- Superficie utile lorda massima 0,17 mq/mq, - superficie coperta massima 1/4 della proprietà, - altezza massima edificabile mt. 7,50 = n° due piani fuori terra, - superficie a parcheggio: 2 mq/10 mc di edificazione, - superficie a verde privato: 1/4 della proprietà, - distanze dai confini: minimo mt 10,00 per impianti sportivi, e minimo mt. 5,00 per infrastrutture ricettive, - distanze dalle strade: minimo mt 10,00, - distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti: minimo mt. 10,00.		
note	(1) per gli edifici esistenti		

Prescrizioni particolari

I suddetti impianti o infrastrutture possono essere recintati purché la dotazione di parcheggio esterno non sia inferiore ad 1/10 dell'area di pertinenza.

L'edificazione in dette zone è soggetta ad Atto Autorizzativo Convenzionato, ai sensi dell'Art. 49, comma 5° della L.R. n° 56/77 e s.m.i.; i manufatti di nuova edificazione, al lordo delle volumetrie già esistenti, in tali aree devono sottostare ai seguenti parametri edilizi:

- possibilità di realizzare un alloggio per il custode, o conduttore o proprietario, purchè di superficie utile non superiore a mq 100, la cui volumetria è compresa nel totale realizzabile.

17.3 - ZONA RESIDENZIALE VECCHIO NUCLEO "VN" (ex par.3)

caratteri della zona	Nucleo originario **del** Capoluogo. Residenziale di origine rurale. Il Vecchio Nucleo viene individuato ai sensi dell'Art. 24, 1° comma della L.R. n° 56/77 e sue modificazioni e integrazioni. Zona senza incrementi del volume edilizio esistente		
Destinazioni d'uso (art.6)	**R2 – P2 – C1 – C4**	residenziale, produttivo di servizio, commerciale;	
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	a) b) - manutenzione ordinaria e straordinaria. c) - restauro e risanamento conservativo d1) - ristrutturazione edilizia di tipo A d2) - ristrutturazione edilizia di tipo B e3) – adeguamento igienico – funzionale (1) e4) sostituzione edilizia		
Parametri edilizi ed urbanistici			
note	(1) limitatamente agli interventi che non comportano modifiche alla sagoma dell'edificio		

~~All'interno di detta area~~ Gli edifici esistenti sono articolati, giusto quanto riportato nella tavola n° ~~7~~ 6v, nelle seguenti categorie:

1) edifici di valore ambientale-documentario da salvaguardare;

2) edifici di significato ambientale-documentario staticamente obsoleti;

3) edifici di recente intervento;

4) edifici privi di particolari valori.

A) Edifici di valore ambientale-documentario da salvaguardare

Sono ammessi interventi di cat. a) b) c)

Il P.R.G.C. individua, indicandole con tratteggi particolari nella planimetria n° 7 in scala 1:1.000 del P.R.G.C. ~~le aree o~~ gli edifici ~~nell'ambito della zona VN~~ di particolare valore ambientale o documentario, ai sensi dell'art. 24 della L.R. n° 56/77, nei confronti dei quali si applicano le norme del precedente art.15.13 ~~Paragrafo 11 del presente articolo..~~

B) Edifici di valore documentario staticamente obsoleti

Sono ammessi interventi di cat. a) b) c) d1) e4)

Il P.R.G.C. individua, indicandoli con appositi tratteggi, gli edifici o parti di edifici nell'ambito della zona VN di interesse ambientale e documentario, le cui condizioni di avanzata obsolescenza strutturale rendono improponibile il mantenimento ed il recupero dell'attuale impianto strutturale. Per tali edifici è pertanto consentita - previa la redazione ed approvazione di apposito Piano di Recupero, come più sopra definito - la demolizione, parziale o totale, e la relativa ricostruzione, purché la stessa avvenga rispettando in tutto fili, dimensioni e quote preesistenti; sono consentiti limitati adeguamenti di queste ultime al fine di raggiungere altezze interne dei locali idonee ai fini abitativi.

Le facciate devono essere ricostruite rispettando rigorosamente la precedente successione dei vuoti e dei pieni, i materiali tradizionali preesistenti, sia per la facciata che per quanto riguarda la copertura, i balconi, i serramenti e le scale esterne; qualora alcune di tali parti strutturali fossero mancanti, poiché crollate o demolite in precedenza, per quanto attiene i materiali da usare in fase di ricostruzione si fa riferimento alle norme generali circa i materiali d'uso nelle zone di P.R.G.C. in oggetto.

C) Edifici di recente intervento

Sono ammessi interventi di cat. a) b) c) d1)

Il P.R.G.C. individua altresì gli edifici o parti di edifici oggetto di recenti interventi di ricostruzione o ristrutturazione totale ~~per i quali sono concessi solo gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del già citato Art. 13 della L.R. n° 56/77.~~

Per tutti gli interventi nelle zone VN deve in ogni caso essere assicurata la salvaguardia dei fattori ambientali ~~come forme, colori e materiali, secondo quanto disposto dal D.l. 2/4/68 n° 1444 e dall'Art. 24 della L.R. 56/77.~~

~~All'interno della zona VN è possibile, nel rispetto delle norme sopra elencate, la realizzazione di edilizia pubblica o convenzionata.~~

Sono consentiti gli interventi rivolti alla conservazione, risanamento e migliore utilizzazione del patrimonio esistente; ~~ammesso il cambio di destinazione di edifici rurali, stalle e simili.~~

E' prescritto l'allontanamento graduale delle stalle, depositi di foraggi e simili; Su quelli esistenti sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

D) fabbricati che non rivestono specifici caratteri di pregio

Sui fabbricati che non rivestono specifici caratteri di pregio (gruppo 4 della precedente classificazione) sono possibili interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione edilizia di tipo A) e B) adeguamento igienico funzionale e3) e sostituzione edilizia e4)

~~Sono inoltre consentiti~~ Gli interventi di ristrutturazione edilizia con innalzamento della copertura, comunque non superiore a mt. 1,50, sono ammessi limitatamente all'allineamento con i tetti contigui, ~~per l'adeguamento delle altezze dei locali ovvero con cambio di destinazione che possono ammettere un ampliamento massimo "una tantum" del 20% del volume esistente, fino al limite massimo di 2 mc/mq riferito alla superficie fondiaria o, in alternativa, un incremento di 25 mq. di superficie utile di calpestio per ogni unità abitativa, comunque consentito.~~

~~Gli interventi di cui al comma precedente sono realizzabili tramite concessione singola nel caso di semplice cambio di destinazione di volumetrie già definite. Previa formazione di strumento urbanistico esecutivo (Piano di Recupero) in tutti gli altri casi, anche quando la configurazione esterna dei fabbricati viene alterata unicamente mediante il recupero di ambiti già delimitati come tettoie, travate, fienili, etc.~~

~~Si chiarisce che gli interventi sono realizzabili a atto autorizzativo singola se l'innalzamento del tetto - fino a mt. 1,50 con le prescrizioni di cui sopra - è connesso solo a necessità di allineamento, su iniziativa privata o su indicazione del Comune, ma il sottotetto mantiene caratteristiche di non abitabilità; mediante Piano di Recupero se dall'innalzamento deriva la realizzazione di un piano in più, e quindi aumento di superficie utile e di volume.~~

~~Non è ammesso il recupero ad usi abitativi di bassi fabbricati, a qualunque destinazione in precedenza adibiti.~~

~~Gli interventi di ristrutturazione di cui ai commi precedenti sono inoltre soggetti alle seguenti prescrizioni:~~

~~- rapporto di copertura massimo 1/3 dell'area fondiaria,~~

~~- Superficie utile lorda massima 0,67 mq/mq,~~

~~- distanza dei fabbricati dai confini secondo il Codice Civile,~~

~~- i fabbricati prospettanti su aree pubbliche o di uso pubblico possono essere mantenuti a confine o arretrati secondo allineamenti prescritti o concordati con il Comune;~~

~~- fabbricati con tipologia a schiera o a ballatoio possono attestarsi sul confine ad edifici preesistenti; l'edificazione a confine è pure consentita con atto permissorio della proprietà confinante.~~

~~Il P.R.G.C. individua nell'ambito della zona "VN", le aree in cui è possibile la formazione di Piani di Recupero, la cui procedura è da attivare quando siano previsti interventi che lo richiedano ai sensi delle presenti Norme, e delimita le aree di pertinenza di ciascuno di essi.~~

17.4 - ZONE RESIDENZIALI NUCLEI RURALI "NR" (ex art.11 - par.4 e art.10)

caratteri della zona	Caratteristiche: nuclei rurali; residenze rurali e costruzioni rurali raggruppate, formanti nucleo. Zone senza incrementi del volume edilizio esistente.		
Destinazioni d'uso (art.6)	**R2 – P2 – C1 – C4**	residenziale, produttivo di servizio, commerciale;	
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	a) b) - manutenzione ordinaria e straordinaria, c) - restauro conservativo e risanamento conservativo d1) - ristrutturazione edilizia di tipo A d2) - ristrutturazione edilizia di tipo B e3) – adeguamento igienico – funzionale (1)		
Parametri edilizi ed urbanistici			
note	(1) fino al limite di Superficie utile lorda massima di 0,42 mq/mq		

Per tali zone si applica la normativa prevista per la zona VN del Capoluogo.

E' ammessa l'attività rurale, limitata ai soli allevamenti a carattere familiare, così come definiti nelle ~~presenti NTA~~ norme igienico – sanitarie e di polizia rurale.

~~Il P.R.G.C. individua, indicandole con tratteggi particolari, le zone o edifici nell'ambito delle aree NR di particolare interesse ambientale o documentario, ai sensi dell'Art. 24 della L.R. n° 56/77, nei confronti dei quali si applicano le norme del Paragrafo 11 del presente articolo.~~

~~Il P.R.G.C. individua gli edifici o parti di edifici nell'ambito delle zone NR di particolare interesse ambientale e documentario, le cui condizioni di avanzata obsolescenza strutturale rendono improponibile il mantenimento ed il recupero dell'attuale impianto strutturale. Per tali edifici è pertanto consentita la demolizione, parziale o totale, e la relativa ricostruzione, con modalità, limiti e procedure (Piano di Recupero) analoghe a quanto già definito in precedenza per la zona residenziale V.N.~~

~~Il P.R.G.C. individua altresì gli edifici o parti di edifici oggetto di recenti interventi di ricostruzione o ristrutturazione totale, per i quali sono concessi solo gli interventi di cui alle lettere a), b) e c) del già citato Art. 13 della L.R. n° 56/77.~~

All'interno delle aree NR è possibile la realizzazione di edilizia pubblica o convenzionata ai sensi di legge.

Nelle Zone perimetrate come nuclei rurali (NR) sono ammesse le attività e le attrezzature rurali con esclusione degli allevamenti di tipo intensivo. I nuovi locali per il ricovero degli animali, depositi, concimaie ecc. devono rispettare una distanza minima di mt. 12,50 dai locali di abitazione del proprietario e di mt. 25,00 dalle abitazioni di terzi.

Sono escluse tutte le attività produttive in genere ed in specie quelle moleste e nocive, sono escluse le stalle, le scuderie, i depositi di foraggi e tutte quelle attività che a giudizio dell'Amministrazione Comunale risultassero in contrasto con le destinazioni di uso residenziale.

17.5 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "AC" (ex par.5)

caratteri della zona	Prima fascia di espansione recente Zone di completamento del Capoluogo e dei Nuclei Rurali. .		
Destinazioni d'uso (art.6)	**R2 – P2 – C1 – C4**	residenziale, produttivo di servizio, commerciale;	
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	a) b) - manutenzione ordinaria e straordinaria, c) - restauro conservativo e risanamento conservativo d1) - ristrutturazione edilizia di tipo A d2) - ristrutturazione edilizia di tipo B e2) completamento (1); e3) – adeguamento igienico – funzionale (2) e4) sostituzione edilizia		
Parametri edilizi ed urbanistici	Indice fondiario: ~~La Superficie utile lorda massima è~~ 0,20 mq/mq. Rapporto di copertura = 1/4. Numero massimo di piani fuori terra: 2. ~~E' possibile la realizzazione del 3° piano fuori terra sottotetto se il piano terreno non è abitabile.~~ Altezza massima dei fabbricati: mt. 7,50 ~~Distanze dai confini: minimo mt. 5,00; per distanze minori è richiesto l'assenso del confinanti~~ ~~Distanze dai confini verso spazi pubblici o di uso pubblico: minimo mt. 5,00~~ ~~Osservanza delle prescrizioni del D.M. 02/04/1968 N°1444.~~ ~~Distanza minima fra pareti finestrate mt. 10,00.~~ Le attività vincolate a destinazione d'uso ricettivo-turistica potranno utilizzare i seguenti indici: Volumetria massima 0,75 mc/mq; n° max piani fuori terra 2; superficie coperta 1/4 max; verifica delle superfici a parcheggio pari a 1/4 della superficie di proprietà.		
note	(1) Sono consentite nuove edificazioni sugli eventuali lotti liberi o che si rendano liberi. (2) Nei confronti degli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C., qualora la volumetria preesistente sia superiore al limite massimo consentito.		

E' prescritto l'allontanamento delle stalle, depositi di foraggi e simili.

Nel caso di edificazione chiusa o semichiusa, i cortili dovranno comunque avere superfici libere non inferiori a 1/2 dell'area di proprietà e non inferiore a 1/5 della superficie delle fronti che li delimitano.

E' ammessa la trasformazione di eventuali edifici rurali, di ex stalle o simili ad uso residenziale, con l'esclusione delle tettoie aperte.

Nelle aree "AC" è possibile la realizzazione di edilizia convenzionata ai sensi degli Artt. 7 e 8 della Legge 28/1/77 n° 10.

~~Per gli interventi nelle aree "AC" comprese nella zona a vincolo idrogeologico istituito ai sensi del R.D.L. 30/12/1923 n° 3267, si applicano le norme e le procedure della L.R. 9/8/1989 n° 45.~~

17.6 - ZONE RESIDENZIALI SATURE "ARs"

(l'ex par.6 - zone "PECR" – viene soppresso in quanto le zone ex "PECR" sono state attuate - Il presente nuovo articolo 16.6 regolamenta le zone che risultano attualmente edificate e, pertanto, sature: ex "PECR" "Ac" ed "Ni")

caratteri della zona	Aree residenziali di espansione (ex PECR) che sono state edificate, e attualmente risultano sature.		
Destinazioni d'uso (art.6)	**R2 – P2 – C1 – C4**	residenziale, produttivo di servizio, commerciale;	
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	a) b) - manutenzione ordinaria e straordinaria, c) - restauro conservativo e risanamento conservativo d1) - ristrutturazione edilizia di tipo A d2) - ristrutturazione edilizia di tipo B e3) – adeguamento igienico – funzionale e4) sostituzione edilizia		
Parametri edilizi ed urbanistici	- Rapporto di copertura: 1/4 - Numero piani fuori terra: 2. - Altezza massima: mt. 7,50.		
note			

17.7 - ZONE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO "NI" (ex par.7)

caratteri della zona	Aree di nuovo insediamento a destinazione residenziale, ~~in frange di aree già edificate ed urbanizzate~~	
Destinazioni d'uso (art.6)	**R2 – P2 – C1 – C4**	residenziale, produttivo di servizio, commerciale;
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	e1) nuovo impianto e2) completamento	
Parametri edilizi ed urbanistici	If: mc/mq 0,50 Rc: mq/mq 0,30 piani fuori terra: n.2 Altezza fabbricati: m. 7,50 Verde privato: min. mq/mq. 0,20	
note		

In considerazione del particolare impianto urbanistico, situazione morfologica, configurazione delle proprietà, o per la realizzazione, l'integrazione o il completamento delle infrastrutture primarie, o per il collegamento alle reti esistenti, è prescritto da parte del Comune il ricorso ~~alla concessione convenzionata~~ al permesso di costruire convenzionato.

Detto atto autorizzativo convenzionato, o atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, dovrà disciplinare:

- le modalità, ~~i requisiti,~~ ~~e~~ i tempi di realizzazione degli interventi;
- le opere da eseguirsi direttamente da parte del richiedente e le modalità esecutive delle opere stesse.
- la dismissione delle aree per servizi pubblici di cui all'art. 21, 1° comma punto 1) L.R. 56/77 e s.m.i.

La monetizzazione delle aree per servizi è ammessa, a discrezione del Comune, qualora la dismissione non risultasse funzionale alle effettive necessità dell'utenza.

In alternativa alla monetizzazione la succitata dotazione può essere localizzata nelle aree destinate a servizi (SP).

17.8 - ZONA PER ATTIVITA' PRODUTTIVE "AIP" (ex par.8)

caratteri della zona	Zona per la localizzazione di nuove attività produttive e/o di tipo terziario, e/o per la rilocalizzazione di attività esistenti non compatibili con le zone ad altra destinazione del P.R.G.C		
Destinazioni d'uso (art.6)	**P1 – C7**	Produttivo Terziario	
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)			
Parametri edilizi ed urbanistici	Rapporto copertura: **35%** ~~La superficie copribile comprende tanto la parte produttiva quanto la parte abitativa e servizi.~~ Altezza massima: mt. 6,50; Piani fuori terra: n.2 Distanza dalle strade: mt. 10,00. Area a verde privato min. 0,15 mq/mq riferita alla superficie netta dei lotti. Area a parcheggio privato: un posto-auto per addetto e garantendo comunque il rispetto della Legge 122/89. Oltre alle aree per parcheggio privato di cui sopra, ciascun insediamento dovrà essere dotato di congrue aree di manovra e di movimentazione delle merci all'interno del sedime.		
note			

L'attuazione degli interventi nelle aree "AIP" è subordinata alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) unitario, anche di iniziativa pubblica, le cui modalità e termini di approvazione sono fissati dall'art. 43 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

I proprietari singoli o riuniti in consorzio presentano all'Autorità Comunale il progetto di Piano, con l'impegno di attuarlo,anche per parti, nel rispetto della convenzione. Detto progetto deve contenere gli elaborati di cui al 3° comma del precedente paragrafo 6 del presente articolo.

Le opere di urbanizzazione primaria necessarie alla formazione dei Piani sono:
- rete viaria veicolare e pedonale,
- rete fognante bianca e nera,
- rete di distribuzione idrica,
- rete di illuminazione pubblica,
- rete di alimentazione e distribuzione elettrica.

Nella formazione dei Piani Esecutivi deve essere assicurata la dotazione di aree per servizi pubblici indicata al precedente art…….:

~~- per la parte a destinazione produttiva: una dotazione minima di aree per attrezzature funzionali al servizio degli stessi, per parcheggi, verde ed attrezzature sportive, mense e attrezzature varie, non inferiore al 10% della superficie territoriale degli stessi. La superficie destinata a parcheggi dovrà essere predisposta in fregio alla viabilità pubblica.~~

~~- per la parte a destinazione terziaria: una dotazione minima di aree per attrezzature a~~

~~servizio, ai sensi dell'Art. 21, 1° comma, punto 3) della L.R. 56/77 e successive modificazioni e integrazioni, in misura non inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento. Detta dotazione di aree dovrà essere destinata nella misura di almeno il 50% a parcheggio pubblico.~~

~~Sono computabili, oltre alle aree delle quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico.~~

~~La distanza dai confini indicata in precedenza è intesa per edifici di altezza massima superiore a mt 2,50; fabbricati di altezza inferiore, anch'essi comunque computati ai fini della superficie massima copribile, possono essere costruiti anche a confine purchè non prospettante su spazi pubblici.~~

~~In corrispondenza degli incroci le recinzioni devono prevedere un triangolo di visibilità con i lati, a partire dal vertice di intersezione degli allineamenti delle recinzioni stesse, non inferiori a mt. 3,00.~~

Anche nelle zone a destinazione produttiva-artigianale e terziaria "AIP" è prescritto il rispetto dei valori ambientali, e pertanto i materiali di rivestimento esterno degli edifici, la tipologia e la configurazione degli stessi, la sistemazione degli accessi e delle aree esterne, le recinzioni, dovranno essere dettagliatamente descritti in sede progettuale e concordati con il Comune.

17.9 - AREE PRODUTTIVE DI COMPLETAMENTO "AIC" (ex par.9)

caratteri della zona	aree produttive industriali e/o artigianali esistenti, destinate dal P.R.G.C. a mantenere la loro configurazione		
Destinazioni d'uso (art.6)	**P1 – C7**	Produttivo Terziario	
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	a) b) - manutenzione ordinaria e straordinaria, c) - restauro conservativo e risanamento conservativo d1) - ristrutturazione edilizia di tipo A d2) - ristrutturazione edilizia di tipo B e2) completamento e4) sostituzione edilizia		
Parametri edilizi ed urbanistici	Indice di densità fondiaria: 0,40 mq/mq. Altezza massima: mt. 6,50; Piani fuori terra: n.2 Area a verde privato min. 0,15 mq/mq riferita alla superficie netta dei lotti. Area a parcheggio privato: un posto-auto per addetto e garantendo comunque il rispetto della Legge 122/89. Oltre alle aree per parcheggio privato di cui sopra, ciascun insediamento dovrà essere dotato di congrue aree di manovra e di movimentazione delle merci all'interno del sedime.		
note			
Nell'ambito degli interventi di potenziamento degli impianti sopra ammessi, devono essere reperiti, all'interno delle singole aree, le attrezzature di servizio nelle quantità stabilite dall'Art. 21 della L.R. n° 56/77.			

17.10 - ZONE AGRICOLE "AA" (ex par.12)

caratteri della zona	comprendono le aree agricole coltivate, i seminativi, i boschi, le zone montane, le zone improduttive e non coltivabili	
Destinazioni d'uso (art.6)	**E**	agricola
Tipi e modalità di intervento ammessi (art.8)	a) b) - manutenzione ordinaria e straordinaria, c) - restauro conservativo e risanamento conservativo d1) - ristrutturazione edilizia di tipo A d2) - ristrutturazione edilizia di tipo B e2) completamento e4) sostituzione edilizia	
Parametri edilizi ed urbanistici	Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i limiti di cui all'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i. Distanza dai confini minimo mt. 10,00; Per le abitazioni rurali di nuova edificazione sono prescritti i seguenti parametri edilizi: Altezza massima: mt.7,50 Piani fuori terra: n.2 ~~Il piano terra, o primo piano fuori terra, non dovrà essere adibito a destinazione abitativa permanente, e non potrà avere altezza utile superiore a mt 2,40.~~	
note		

Per tali aree il piano zonale agricolo di sviluppo dovrà individuare il territorio produttivo ai fini agricoli e silvo-pastorali, la sua ripartizione in classi, la qualità e la quantità degli interventi necessari al loro sviluppo.

Pertanto in tali zone saranno ammesse esclusivamente le costruzioni destinate alla residenza rurale e le attrezzature ed infrastrutture necessarie alla conduzione dei fondi quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione all'Autorità comunale di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola; l'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione comunale e a spese del concessionario sui registri della proprietà immobiliare.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi e nei modi previsti dall'art.25 della L.R. 56/77 e s.m.i.
~~a) in caso di morte o invalidità del concessionario;~~
~~b) nei casi di abbandono, imposto da motivi di forza maggiore, da parte di chi ha sottoscritto l'atto d'impegno;~~
~~c) nei casi in cui il concessionario abbia ottenuto **la concessione** dell'indennità di anticipata cessazione dell'attività.~~
~~Per il mutamento di destinazione predetto deve essere richiesto il permesso di costruire, che verrà rilasciato a titolo oneroso.~~
~~Non comporta in ogni caso mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte degli aventi causa, perché in possesso dei requisiti di primitivo concessionario.~~

Il volume edificabile per abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti. Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al comma relativo al presente articolo.

E' ammessa l'utilizzazione degli appezzamenti formanti l'azienda anche non congiunti, anche se questi insistono su terreno di Comuni limitrofi. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto.

Eventuali cambiamenti di classi sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al piano Regolatore.

Non sono ammessi aumenti di volume per immobili classificati tra i beni culturali.

Al fine di favorire il recupero del patrimonio edilizio esistente, è ammesso per gli edifici rurali e non più necessari alle esigenze dell'azienda agricola o adibiti ad usi extra agricoli, individuati dal P.R.G.C. ed indicati con apposita simbologia (stelletta bianca su fondo nero), il loro recupero anche con cambiamento di destinazione d'uso, ~~purchè soggetto ai contributi di cui all'art.3 della legge 28/01/1977 n.10~~, purché l'intervento sia limitato a:

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria,

2) Restauro e risanamento conservativo,

3) Ristrutturazione edilizia,

~~secondo quanto disciplinato e previsto dall'art. 13 punto a,b,c,d, della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e della Circ. 5/SG/URB del 27/4/84. Ampliamenti di sola superficie coperta per la creazione di porticati, tettoie, loggiati aperti, etc. sono possibili, nel rispetto del limite di 0,25 mq/mq rispetto al lotto di pertinenza.~~

Per detti edifici sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- residenziale;
- turistico - ricettivo;
- piccolo artigianato.

Non è comunque ammesso il recupero a fini residenziali di corpi e strutture di fabbricati staccati dall'edificio principale la cui destinazione d'uso principale non sia stata residenziale.

In dette zone le recinzioni annesse ad insediamenti esistenti possono essere costituite da rete metallica, oppure da muretto di base avente altezza massima fuori terra di mt. 0,50 e soprastante rete metallica, fino a mt. 2,00 massimi complessivi.

Per le zone boscate esistenti nell'ambito della zona agricola "AA" nella zona compresa fra **Via Fiano, la Strada Provinciale di Via Torino e la strada Provinciale di via Visconti di Baratonia** e riportate nella cartografia relativa alle destinazioni d'uso del suolo allegata al progetto di Variante Generale al P.R.G.C., è prescritto il mantenimento della loro attuale destinazione. Per tali zone boscate è possibile la manutenzione lo sfoltimento del sottobosco, il taglio graduale e rotativo delle essenze arboree e la loro sostituzione con essenze analoghe, ma non è consentito l'abbattimento al fine della sostituzione con colture di altro tipo.

Commi traslati dal par.13

Gli edifici in zona agricola che il P.R.G. ha individuato come non più usati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:
- agricola e agrituristica;
- residenziali;
- residenziali legate alla ristorazione e al diporto;
- piccolo artigianato.

Le aree agricole di tutela ambientale evidenziate sulle tavole del PRGC sono totalmente inedificabili, ad eccezione degli interventi di carattere pubblico.

Per gli eventuali edifici esistenti all'interno del vincolo gli interventi ammissibili sono gli stessi previsti per le zone agricole esterne al vincolo.

Le aree concorrono comunque alla verifica della densità fondiaria per la realizzazione delle residenze rurali secondo gli indici di cui all'art.25 - 12° comma della L.R. 56/77.

~~EDIFICI IN ZONA AGRICOLA DISABITATI O ABBANDONATI~~ (ex par.13 – integrato nell'art 16.10 "zone agricole AA")

~~Si tratta di edifici che il P.R.G. ha individuato come non più usati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole; agli stessi possono eventualmente sommarsi quelli che nel corso di formazione e di validità del P.R.G.C. vengano inequivocabilmente a trovarsi nella stessa situazione~~

~~Il PRGC ai sensi dell'Art. 25, comma 2° lettera e) della L.R. n° 56/77 permette la rioccupazione di detti edifici, oltre che per fini agricoli o collegati all'agricoltura, per le destinazioni d'uso:~~

~~- residenziali;~~

~~- residenziali legate alla ristorazione e al diporto;~~

~~- piccolo artigianato.~~

~~Gli interventi ammessi in tali edifici e a tali fini sono:~~

~~a) manutenzione ordinaria~~

~~b) - manutenzione straordinaria,~~

~~c) - restauro conservativo e risanamento conservativo~~

~~d) - ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B~~

~~secondo le definizioni dell'art.13 della legge Regionale n.56/77 e successive modificazioni e integrazioni e della circolare 5/SG/URB del 2/4/84.~~

~~Per gli immobili posti all'interno della fascia di rispetto dei punti di captazione d'acqua sono comunque fatte salve le limitazioni di cui al DPR 236/88.~~

~~Tali rioccupazioni, se con cambiamento di destinazione d'uso, sono soggette ai contributi previsti per legge.~~

~~Gli interventi di ristrutturazione di cui ai commi precedenti possono comprendere anche il recupero, con cambio di destinazione, delle volumetrie esistenti, costituite anche da travate, tettoie e fienili purché chiusi da almeno tre lati da strutture permanenti o aventi caratteri di permanenza. Quando le preesistenze sono allo stato di rovina, si assume come altezza convenzionale un piano fuori terra, a meno che le preesistenze stesse non siano diversamente computabili in modo da giustificare un'altezza superiore.~~

~~art.12 - FASCE DI ARRETRAMENTO E DI RISPETTO STRADALE~~

(articolo integrato nell'art.15 "Fasce di rispetto – Vincoli")

~~PAR. 13 - AREE PER ORTI URBANI "OU".~~

(articolo soppresso in quanto sono state soppresse le zone "OU")

~~caratteri della zona~~	~~aree che sono attualmente adibite ad orti urbani, ed il P.R.G.C. recepisce e mantiene tale destinazione d'uso; in caso di cessazione, la aree in questione possono tornare ad essere adibite unicamente ad usi agricoli veri e propri.~~
~~Possono essere erette recinzioni a delimitazione dei vari appezzamenti, le quali dovranno essere costituite da semplice rete metallica tesa su paletti infissi nel terreno, senza strutture di basamento a vista; anche i cancelli carrai dovranno avere caratteristiche analoghe.~~ ~~E' consentita l'edificazione, in misura di una unità per ogni appezzamento, di bassi fabbricati ad uso ricovero attrezzi~~ **~~secondo il progetto-tipo, già allo scopo approvato dall'Amministrazione Comunale~~** ~~Dovranno avere una distanza dai confini privati di almeno mt. 5,00 e dai confini pubblici di almeno mt. 10,00.~~ ~~L'edificazione di cui al comma precedente non è consentita per gli appezzamenti di superficie inferiore a mq.~~ **~~300~~**~~.~~	

~~14 - MATERIALI E CARATTERISTICHE DEGLI EDIFICI.~~

(articolo soppresso in quanto la norma è già contemplata dall'art.32 del Regolamento Edilizio)

~~Le presenti norme si applicano nei confronti di tutti gli edifici di nuova costruzione, per l'intero territorio comunale, e degli interventi agli edifici esistenti, fatti salvi quelli di limitata entità interessanti solo porzioni inferiori al 50% delle facciate stesse; in tali casi è consentito il mantenimento dei materiali, dei tipi, delle forme e delle colorazioni preesistenti. Non è ammesso intervenire a più riprese su limitate porzioni delle facciate al fine di eludere le presenti disposizioni.~~

~~Fatto salvo quanto sopra detto, devono essere osservate le seguenti prescrizioni:~~

~~Pareti esterne:~~

~~Le pareti esterne degli edifici devono essere rivestite con intonaco e/o con pietra naturale (tipo Serizzo, pietra di Luserna, pietra locale, etc...) quest'ultima in massello o in lastre, a spacco o segata, e/o in mattoni con faccia a vista; questi ultimi non sono ammessi nelle zone "vecchio nucleo" (VN) e "nuclei rurali" (NR).~~

~~L'intonaco può essere nel tipo lisciato, spatolato, graffiato o semplicemente talocciato; non sono consentiti effetti "lacrimati" o simili.~~

~~La tinteggiatura esterna può essere in colore bianco, nelle sue varie sfumature, o in tinte tenui, da evidenziare in fase di progetto e da scegliere fra una apposita campionatura che sarà predisposta a cura dell'Ufficio tecnico del Comune e tenuta in visione presso lo stesso. Nel caso di tinteggiature di porzioni di edifici a schiera, o di più edifici contigui, è in facoltà del Comune di imporre colorazioni uguali o comunque consone alle preesistenti e/o all'ambiente urbano circostante.~~

~~Nel caso di lavorazioni con mattoni impiegati nella lavorazione dei paramenti esterni a faccia a vista devono essere lavorati esclusivamente con giunto grigio.~~

~~Tetti e coperture:~~

~~La copertura degli edifici dovrà essere a falde inclinate, nelle quali è eventualmente possibile ricavare - fatte salve le altre prescrizioni in merito alla usabilità e abitabilità dei locali sottotetto - aperture per abbaini o lucernari. La pendenza delle falde dei tetti non deve superare i 30°, ossia circa il 60%.~~

~~I materiali prescritti sono: coppi laterizi del tipo cosiddetto "a canale", tegole ad onda curva tipo portoghese, iberico, o simile in materiale laterizio, che nella zona "VN" dovranno essere del tipo vecchio o "antichizzato" (sono da escludere tegole piane tipo marsigliese o simili). Per i bassi fabbricati, nel caso di coperture a limitata inclinazione, sono adottabili pannelli ondulati con foggia riproducente il disegno delle tegole sopracitate, e di colore pure analogo.~~

~~Nelle aree industriali/artigianali e terziarie, e limitatamente agli edifici adibiti a tali usi (escludendo quindi le parti abitative comprese in tali aree), sono adottabili altri materiali di copertura,anche sotto forma di lastre piane od ondulate, purchè la copertura abbia una risultante di colore grigio o bruno.~~

~~Zoccolature e marciapiedi:~~

~~Dovranno essere in pietra naturale, in lastre segate o a spacco o in massello; i marciapiedi potranno essere, oltre che in pietra (sia in lastre che in masselli tipo porfido, diorite o simili) posata a campitura regolare o ad "opus incertum", in masselli autobloccanti di calcestruzzo.~~

~~Serramenti esterni.~~

~~Dovranno essere in legno o di foggia riproducente il disegno ed il colore del~~

~~medesimo, verniciato al naturale o laccato in tinte simili al legno naturale.~~

~~I serramenti dei locali commerciali, come vetrine o simili,e dei locali ad uso produttivo, potranno essere realizzati anche in alluminio anodizzato o in altro metallo, purchè di finitura in tinte scure.~~

~~Ringhiere e mancorrenti:~~

~~Dovranno essere in legno, tinteggiato al naturale, o laccato, con le stesse modalità già espresse per i serramenti, oppure in ferro purchè a semplici elementi verticali ed orizzontali, prive di elaborazioni decorative avulse dal contesto ambientale locale.~~

~~Muri di contenimento:~~

~~I muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione. In caso di sostituzione integrale o parziale degli stessi per motivi di particolare dissesto statico, devono essere ricostruiti con gli stessi materiali.~~

~~I nuovi muri di contenimento non dovranno, in generale, avere altezza fuori terra superiore a mt. 2,00; qualora sia necessario superare tale quota i manufatti dovranno essere realizzati a gradoni con opportuni arretramenti; le terrazze fra ciascuna ripresa dei muri dovranno essere sistemate a verde.~~

~~Nel corso di validità del presente P.R.G.C. potranno essere adottati nuovi materiali, forme e/o modalità esecutive che nel frattempo si rendessero disponibili in seguito alla loro introduzione sul mercato e che il Comune riterrà idonei e compatibili con l'ambiente urbano auspicato.~~

~~ART. 15 - RICHIAMI NORMATIVI.~~

(articolo soppresso in quanto superato dalla normativa vigente)

~~A) Nell'ambito delle Zone classificate ARs, NI, AIT, AIC ed AT si debbono osservare i disposti del D.M. 2/4/68 n° 1444.~~

~~B) Nell'ambito di tutte le Zone esterne agli insediamenti, si debbono osservare i disposti del D.M. 1/4/68 n° 1404.~~

~~C) In tutto il territorio comunale debbono essere osservate le disposizioni relative alle Fasce di Rispetto di cui agli articoli nn. 29, 30, 31 della L.R. 56/77 e 50/80.~~

~~D) In tutto il territorio comunale debbono essere osservate le indicazioni prescrittive contenute nell' Indagine Idrogeologica allegata al presente Piano a farne parte integrante e sostanziale. I documenti di tale indagine si intendono recepiti dal P.R.G.C. e quindi ne fanno parte integrante.~~

~~E) Le indicazioni e la normativa di carattere generale che sarà conseguente al Piano Regolatore Intercomunale della Comunità Montana o di aggregazione intercomunale diversa, quando sarà approvata, costituirà ragioni di modifica o integrazione del presente P.R.G.C.~~

TITOLO IV

NORME DI CARATTERE GENERALE

~~ART.16 – ATTIVITA' SOGGETTE A CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE~~

(articolo soppresso in quanto tratta argomento di competenza del Regolamento Edilizio)

~~Qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia nel territorio comunale è soggetta a concessione o autorizzazione da parte del Sindaco.~~

~~Le suddette attività devono uniformarsi, oltre che alle norme degli articoli precedenti, anche alle prescrizioni procedurali e tecniche seguenti~~

~~Per quanto riguarda le opere dello Stato si richiama la validità dell'art.81, commi 2, 3, 4 del D.P.R. 24/77 n.616 e art.10, comma 1 della Legge 11/2/81 n.17~~

~~ART.17 – RICHIESTA DI CONCESSIONE O AUTORIZZAZIONE~~

(articolo soppresso in quanto tratta argomento di competenza del Regolamento Edilizio)

Gli interessati ad ottenere concessione od autorizzazione urbanistica od edilizia devono presentare domanda indirizzata al Sindaco. Detta domanda deve essere firmata dal proprietario o dall'avente titolo e deve essere integrata da elaborati tecnici e da relazioni chiaramente illustranti le opere e le modalità di intervento.

Ferme restando le disposizioni di legge in vigore concernenti le opere minori, le domande relative ai vari interventi edilizi devono essere corredate da:

a) planimetria in scala catastale della località con indicazione
degli estremi mappali;

b) estratto dalla planimetria generale di azzonamento del PRGC in scala 1:2000 e 1:5000;

c) estratto planimetrico ed altimetrico della zona oggetto di intervento nonchè delle zone limitrofe; opportune note di riferimento agli eventuali piani attuativi od esecutivi entro cui l'intervento è inserito;

d) planimetria in scala non inferiore a 1:500 indicante la sistemazione delle aree esterne al fabbricato, nonchè il sistema di raccolta e smaltimento delle acque bianche e nere;

e) opportuna documentazione fotografica formato minimo cm. 10 x 15, non sono ammesse foto a sviluppo immediato tipo "Polaroid", per interventi in zone o edifici di particolare significato ambientale, storico o artistico, per gli interventi su edifici esistenti, e in ogni altro caso a richiesta del Sindaco;

ART. 18 – COMMISSIONE EDILIZIA

(soppresso)

(articolo già soppresso dalle Norme vigenti)

~~ART. 19 - CARATTERISTICHE E VALIDITA' DELLA CONCESSIONE~~

(articolo soppresso in quanto tratta argomenti trattati dal Regolamento Edilizio e dal T.U Edilizia)

~~Le concessioni relative ad edifici non possono avere durata complessiva superiore a tre anni dall'inizio dei lavori, che devono comunque essere iniziati entro un anno dal rilascio della Concessione. Per rilascio della concessione si intende la notifica della stessa al proprietario od avente titolo.~~

~~Un periodo più lungo, non superiore a due anni, può essere consentito dal Sindaco esclusivamente in considerazione della mole delle opere da realizzare o delle sue particolari caratteristiche costruttive.~~

~~In caso di mancata ultimazione dei lavori o di richiesta di proroga, si applica quanto previsto all'art. 49 della L.R. 5/12/77 n° 56 e successive modificazioni ed integrazioni.~~

~~L'inizio dei l avori deve essere comunicato per iscritto dal concessionario al Comune, unitamente ai nominativi del Direttore dei lavori, del Progettista e Direttore delle opere strutturali, e della/e Impresa/e costruttrice/i.~~

~~Eventuali variazioni dovranno essere tempestivamente comunicate prima dell'inizio dei lavori dovrà altresì essere soddisfatto quanto prescritto dalla normativa vigente in materia di contenimento energetico, dal D.M. 11/03/88 e s.m.i in materia di indagini geologiche geotecniche e dalla Legge n.13/89 in materia di superamento ed eliminazione delle barriere architettoniche~~.

~~Se l'opera da realizzare deve sorgere a filo di una strada aperta o da aprirsi al transito, il concessionario potrà iniziare i lavori solo se saranno stati approvati dal Comune, tramite il~~

~~proprio Ufficio Tecnico, i punti fissi di allineamento e di livello. Questi debbono essere tempestivamente richiesti e concordati, quand'anche la costruzione deve s orge re arretrata~~

~~rispetto alle strade e ai confini.~~

~~Il costruttore prima di iniziare i lavori dovrà osservare le prescrizioni della Legge 5/11/71 n° 1086 disciplinante le opere in conglomerato cementizio armato, .normale e precompresso ed a~~

~~struttura metallica.~~

~~Onde permettere al Comune di esercì tare i dovuti controlli sull'attività edilizia, il concessionario dovrà:~~

- ~~dare libero accesso in cantiere per gli accertamenti al funzionari del Comune, delegati dal Sindaco;~~
- ~~conservare in cantiere copia del progetto approvato e della concessione o autorizzazione edilizia, esibendola a richiesta del funzionario preposto ai controlli;~~
- ~~apporre all'esterno del cantiere in modo visibile un cartello sul quale sia indicato:~~

  ~~1) generalità del proprietario od avente titolo;~~

  ~~2) generalità del progettista e del direttore dei lavori;~~

  ~~3) generalità dell' impresa costruttrice;~~

4) estremi della concessione o autorizzazione edilizia.

Pena l'esecutività d'ufficio ai sensi degli Artt. 55 del T.U. della Legge Comunale e Provinciale 3/3/1934 n° 383 e 76 della Legge sui LL. PP. 20/3/1865 n° 2248, il concessionario è tenuto a far eseguire, in caso di irterruzione dei lavori, tutte quelle opere che risultassero necessarie per garantire la solidità delle parti costruite e ad evitare il deturpamento dell'ambiente urbano

L'ultimazione dei lavori deve essere comunicata al Sindaco da parte del concessionario , contemporaneamente alla domanda di accertamento per i l rilascio del.permesso di abitabilità agibilità delle costruzioni, ai sensi della normativa vigente

ART. 20 – NORME GENERALI PER GLI EDIFICI

(soppresso)
(articolo già soppresso dalle Norme vigenti)

ART. 21 - INOSSERVANZA E SANZIONI.

Per l'inosservanza delle norme del presente P.R.G.C. e delle modalità esecutive fissate nelle concessioni od autorizzazioni nei titoli abilitativi, sono applicate le sanzioni previste dalle disposizioni di Legge e dai Regolamenti vigenti.

ART. 22 - NORME TRANSITORIE E FINALI.

Dalla data di adozione del Progetto Preliminare della presente Variante Generale Strutturale al P.R.G.C. tutte le attività che comportino trasformazione dell'uso del suolo sul territorio comunale, ed in particolare le attività edilizie, devono essere conformi alle disposizioni dello stesso. Tutte le domande di concessione e autorizzazione rilascio del titolo abilitativo a costruire già eventualmente presentate ma non ancora rilasciate, devono essere riviste - assieme ai relativi progetti tecnici - alla luce delle disposizioni della suddetta Variante Generale Strutturale e delle relative Norme Tecniche di Attuazione.

Alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione, mantengono la validità le concessioni e le autorizzazioni i titoli abilitativi precedentemente rilasciati, anche se in contrasto con esse, purché i lavori siano iniziati ed ultimati entro i termini di Legge.

Alla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione decadono tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esse, salvo quelle più restrittive eventualmente contenute in Regolamenti Comunali disciplinanti materie diverse.

Gli strumenti urbanistici generali ed esecutivi esistenti nel Comune, rimangono vigenti fino all'entrata in vigore della presente Variante Strutturale al P.R.G.C.

L'entrata in vigore delle presenti norme di attuazione non modifica i termini delle convenzioni di eventuali piani esecutivi precedentemente approvati, nè fa decadere quanto espresso in eventuali strumenti urbanistici attuativi approvati.

Il Piano Regolatore Generale Comunale, debitamente approvato con Deliberazione della Giunta Regionale, entrerà in vigore il quindicesimo giorno dalla prescritta pubblicazione e, da tale data, rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esso, salvo il disposto del secondo comma del presente articolo.

ALLEGATO 1

Parametri Edilizi ed Urbanistici

(estratto titolo III del R.E.C.)

art.13 - Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m.], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.

3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici.

4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiere, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

art.14 - Altezza della costruzione (H)

L'altezza della costruzione, misurata in metri (m.), è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art.13.

art.15 - Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.

2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccato pe-rimetrali (come definite all'art. 13 p.to 5) nonché gli eventuali soppalchi.

art.16 - Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

1. Le distanze di cui al titolo del presente articolo sono misurate in metri [m] e riferite al filo di fabbricazione della costruzione.

2. Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

3. La distanza tra:

a) filo di fabbricazione di una costruzione e il filo di fabbricazione di un'altra costruzione frontistante (D), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo ortogonale con-giungente i due fili di fabbricazione;

b) filo di fabbricazione di una costruzione e il confine della proprietà (Dc), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di proprietà antistante;

c) filo di fabbricazione di una costruzione e una strada (Ds), è rappresentata dalla lunghezza del segmento minimo congiungente il filo di fabbricazione della costruzione e il confine di una strada o, in assenza di questo, il ciglio di una strada.

4. E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

art.17 - Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati (m2), della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Art.18 - Superficie utile lorda della costruzione (Sul) e Superficie Lorda di Pavimento (Slp)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m2], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

Sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani

sca-la ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai locali cantina;

h) ai cavedi.

3. Al fine dell'esclusione dal computo della Sul di cui alle precedenti lettere e) f) g) i locali devono avere le seguenti caratteristiche:

3.a) sottotetti di cui alla precedente lettera f):

- altezza utile media ponderata inferiore a m.2,20;
- superficie finestrata inferiore a 1/25 rispetto alla superficie di pavimento.
- le verifiche succitate sono riferite alle parti di sottotetto soprastanti la muratura perimetrale dell'edificio e delimitate da muratura o da dislivelli di falda;
- pendenza delle falde non superiore al 50%, (fatte salve eventuali particolari geometrie di copertura che dovranno comunque essere valutate caso per ca-so).

3.b) spazi adibiti al ricovero ed alla manovra degli autoveicoli di cui alla precedente lett. e) e i locali cantina di cui alla precedente lett. g):

- locali totalmente interrati rispetto al piano di campagna sistemato nel limite della superficie coperta dell'edificio.
- Qualora i locali succitati risultino seminterrati (nel limite di m.1,50 rispetto al piano di spiccato) o totalmente fuori terra (limitatamente ai locali destinati ad autorimessa) l'esclusione dal computo della Sul avviene nei seguenti limiti e condizioni:
- Sul complessiva dei locali non superiore al 50% della Sul dell'edificio;
- Superficie utile complessiva destinata a cantina non superiore al 20% rispetto alla Sul dell'edificio con un minimo garantito di mq.10.
- altezza fra piano pavimento ed intradosso del solaio non superiore a m.2,40;
- rapporto aeroilluminante non superiore a 1/20 della superficie del locale, escludendo dal calcolo i portoni (non vetrati) di accesso all'autorimessa.

4. Per gli edifici esistenti e realizzati in base a precedenti strumenti urbanistici gli spazi nel sottotetto devono essere scomputati qualora non risultino legittimamente abitati; devono altresì essere scomputati gli spazi sottotetto trasformati all'uso abitativo in applicazione della L.R. 21/98 e s.m.i.

5. E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

6. La superficie lorda di pavimento, misurata in metri quadrati [m2], è riferita alle sole destinazioni non residenziali, con particolare riferimento a quelle commerciali, ai sensi e per gli effetti dell'art.21 – p.to 3 della L.R. 56/77 e della normativa sul commercio, ed è costituita dalla somma delle superfici utili lorde, entro e fuori terra, delimitate dal perime-tro esterno di ciascun piano.

7. Rientrano nella superficie lorda di pavimento le superfici coperte interamente

delimitate da pareti.

8. Nel computo della superficie lorda di pavimento sono comprese le superfici relative:

a) alle superfici di vendita, ai depositi, magazzini e locali di esposizione delle merci, di competenza della attività commerciale;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo della attività commerciale;

f) agli spazi comuni a più unità immobiliari destinati a camminamenti, disimpegni o piazzette, che non siano compresi nelle superfici di vendita, nel limite del 20% delle superfici lorde di pavimento complessive, a condizione che tali superfici siano separate dai locali commerciali con murature fisse e che siano assoggettate all'uso pubblico, oppure in comunione a più unità immobiliari. In quest'ultimo caso tali spazi comuni devono essere vincolati alle destinazioni di progetto con atto pubblico regolarmente trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

9. E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

Art.19 - Superficie utile netta della costruzione (Sun)

La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m2], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 9.14, tutte le superfici non de-stinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Art.20 - Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi (m3), è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 9.9.

4. E' fatta salva l'applicazione delle deroghe di cui all'art.8 della L.R. 28/05/2007 n.13.

Art.21 - Superficie fondiaria (Sf)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste, comprese quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

Art.22 - Superficie territoriale (St)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati, comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.

Art.23 - Rapporto di copertura (Rc)

Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale (%), tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente (Rc = Sc/Sf): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

art.24 - Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria (Uf = Sul/Sf): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria. (m2)/(m2).

art.25 - Indice di utilizzazione territoriale (Ut)

L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale (Ut = Sul/St): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m2)/(m2).

art.26 - Indice di densità edilizia fondiaria (If)

L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria (If = V/Sf): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (m3)/(m2).

art.27 - Indice di densità edilizia territoriale (It)

L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale (It = V/St): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale (m3)/(m2).