

CAPO I

DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1.1

VALIDITÀ DEL PIANO

- Le presenti norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque voglia effettuare interventi di trasformazione del territorio e fino all'approvazione di nuovo strumento urbanistico, fatta salva la misura di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n° 56/77 e sue successive modifiche e integrazioni.
- Le previsioni insediative del presente piano ai sensi dell'art.12 della L.R. 56/77 sono riferite ad un arco temporale di dieci anni.
- Norme e prescrizioni specifiche di leggi vigenti,anche se non citate esplicitamente nelle presenti norme,ma attinenti alla tutela del suolo, sono comunque recepite.

ART. 1.2 APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.

- Ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/01 n.380 e s.m.i. ,della Legge 17/08/1942 n. 1150 e successive modificazioni e integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e delle successive modifiche e integrazioni , la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G.C. viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.
- Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.
- Ai sensi di quanto prescritto all'art. 82 della L.R. 56/77 e s.m. e i. le previsioni insediative del presente Piano sono riferite ad un arco temporale di dieci anni.
- All'atto dell' approvazione del Progetto Definitivo di Piano Territoriale il PRGC dovrà essere adeguato in conformità alle previsioni dimensionali e strutturali colà indicate.

CAPO II

DEFINIZIONI PRELIMINARI- PARAMETRI URBANISTICI ed EDILIZI

ART. 2.1.1

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

- Gli interventi edilizi previsti per il recupero del patrimonio edilizio esistenti sono definiti ai sensi della Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.04.1984 e più precisamente:

• manutenzione ordinaria	• MO
• manutenzione straordinaria	• MS
• restauro e risanamento conservativo	• RC1-RC2
• ristrutturazione edilizia di tipo A	• RE1
• ristrutturazione edilizia di tipo B	• RE2
• demolizione senza ricostruzione	• DS
• demolizione con ricostruzione	• DR

2.1.2 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

- Sono da ritenersi opere di manutenzione ordinaria:
-A. finiture esterne: la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
-B. elementi strutturali/tecnologici: -Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.
- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazione e realizzazione di volumi tecnici.
- Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto permesso di costruire e dichiarazione di inizio attività, ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati ai sensi della legge 1089/39 e 1497/39.
- Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

-
-

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

2.1.3 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

- Riguarda quelle opere e quelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.
- La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.
- Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.
- Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati manutenzione straordinaria.
- Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.
- Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.
- Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione e l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.
- Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale - e/o commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.
- I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.
- Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

• OPERE AMMESSE

a.- Finiture esterne: intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto copertura.

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

b.- Elementi strutturali: fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originari.

c.- Murature perimetrali, tamponamenti, e aperture esterni: rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione o la realizzazione di aperture.

d.- Tramezzi e aperture interni: realizzazione o eliminazione di aperture interne o di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione di servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto "G".

e.- Finiture esterne: tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

f.- Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g. Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Installazione di impianti tecnologici e delle relative reti.

Gli eventuali volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configuri incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

2.1.4-RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO (RC1-RC2)

Riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costruttivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero all'adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edili.

Questi interventi riguardano tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono due tipi di intervento.

Risanamento conservativo:

finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modifica dell'assetto planimetrico, con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici o parti di edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'Art.24 della L.R. n° 56/77 e s.m.i., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

Restauro conservativo:

finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

Di norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Sono assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G.C. come beni culturali e ambientali esclusivamente da salvaguardare per il loro valore storico, ambientale o documentario.

In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di tecniche e materiali originari.

2.1.4 a-RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC1)

- OPERE AMMESSE

a.- Finiture esterne: intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura.

Ripristino, sostituzione e integrazioni delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

b.- Elementi strutturali: fondazioni, strutture portanti, verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi statici. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto "G", né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

c.- Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

d.- Tramezzi e aperture interni: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti, e comunque che non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

e.- Finiture interni: tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

f.- Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti "B" e "D".

g.- Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull' igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

-
-
-

2.1.4b -RESTAURO CONSERVATIVO (RC2)

- **OPERE AMMESSE**

a.- Finiture esterne: intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso lo impoverimento dell'apparato decorativo.

b.- Elementi strutturali: fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di tecniche e materiali originari. E' ammesso il rifacimento di parti di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.).

c.- Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti; tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

d.- Tramezzi e aperture interni: restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'unità immobiliare e dell'edificio.

e.- Finiture interne: tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile sono ammessi il rinnovamento e sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad esse affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

f.- Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti "B" e "D".

g.- Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

2.1.5-RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE1-RE2)

- Riguarda quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare a un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente purché non attraverso la demolizione totale del fabbricato.
- Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costruttivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
- La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.
- E' opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.
- Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1) - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.
- Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2) - ammette anche variazioni di superficie e recupero di volume a condizione che non determinino carico urbanistico.
- La ristrutturazione di tipo A sarà quindi prevista, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".
- Viceversa la ristrutturazione di tipo B sarà prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero senza consentire l'incremento delle superfici utili ovvero il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi .
- Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purché la nuova destinazione prevista dagli strumenti urbanistici sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.
- Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio del permesso di costruire.
- Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista ed il permesso di costruire è riferito ad entrambi gli interventi.
- Con la ristrutturazione edilizia è ammesso il recupero di volumi da utilizzare ai fini abitativi e non, che attualmente risultano diversamente utilizzati (stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.), mentre non è ammessa anche la variazione della superficie utile.
- Con la ristrutturazione edilizia è ammessa anche la variazione della superficie utile e il recupero di volumi da utilizzare ai fini abitativi e non, che attualmente risultano diversamente utilizzati (stalle, fienili, portici, magazzini, ecc.).
- OPERE AMMESSE

a.- Finiture esterne: intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

b.- Elementi strutturali: fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate.

E' ammesso il rifacimento di parti dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono pure ammesse, salvo diverse specifiche prescrizioni, modificazioni delle quote, delle scale e degli orizzontamenti, al fine di conseguire l'altezza interna di mt. 2.55 sopra i 1000 mt. s.l.m. e 2.70 fino a 1000 mt. s.l.m. e purché tale aumento non causi una sopraelevazione complessiva superiore a mt. 1.00 dell'altezza originaria del fabbricato, misurata all'introdosso dell'ultimo solaio. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, se ammesse.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) preferibilmente all'interno di volumi rustici e quando ciò non sia possibile, all'esterno dei fabbricati.

c.- Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. E' consentita la realizzazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

d.- Tramezzi e aperture interni: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

e.- Finiture interne: tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

f.- Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

g.- Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento: reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio e non costituiscano elementi di contrasto con l'ambiente.

2.1.6 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)

- E' l'intervento rivolto al riordino del tessuto urbano attraverso la liberazione di superficie fondiaria occupata, per determinare migliori condizioni di igienicità e salubrità ambientale e garantire un più corretto ed organico uso dello spazio urbano.

2.1.7 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)

- E' l'intervento finalizzato alla sostituzione di volumi edilizi in altro modo difficilmente recuperabili ed al rinnovamento ed alla riqualificazione di porzioni di tessuto urbano secondo le indicazioni del presente Piano.
- Si attua attraverso la parziale o totale demolizione dell'immobile per ricostruirlo secondo i criteri del Piano stesso.
- La ricostruzione potrà avvenire mediante il complessivo recupero della volumetria demolita, anche con una diversa disposizione planimetrica, purché nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona.

2.1.8 - NUOVA COSTRUZIONE

a- Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziali

- Per tali interventi le modalità di attuazione (singolo permesso di costruire semplice o convenzionato) sono indicate dal Piano in cartografia e normativa
- La Commissione Edilizia Comunale, valuterà caso per caso la corrispondenza tra progetti presentati e le indicazioni del Piano ,ed escluderà tutte le tipologie che non garantiranno un perfetto inserimento ambientale.
- Nel caso di istallazione di pannelli solari sono ammesse forme di coperture connaturate all'istallazione di tali apparati sempre e comunque nel rispetto dei valori compositivi ed estetici locali.
- La posa di antenne paraboliche possono essere istallate senza autorizzazione da parte dell'autorità comunale, a condizione che le stesse vengano posate in modo da attenuarne l'impatto ambientale. Il Sindaco può ordinare la rimozione ed il posizionamento in modo da limitarne l'impatto visivo . Sono fatte salve le leggi di settore.

b- Nuova costruzione di fabbricati accessori alla residenza

Sono costituiti, generalmente, da: autorimesse,laboratori di casa o hobbies; depositi di attrezzi agricoli;ricoveri per l'allevamento famigliare di animali da cortile;tettoie e tutti i fabbricati destinati a recepire i bisogni collaterai alle attività residenziali. Essi sono definiti bassi fabbricati . I fabbricati in oggetto se contenuti entro i limiti dimensionali sotto prescritti, non contano come superficie linda utile, ma solo come superficie coperta; ogni eccedenza come superficie linda utile e quindi anche come volume.

Le prescrizioni da osservare per le costruzioni in oggetto sono le seguenti:

1- AUTORIMESSE

Parametri:

1mq. di superficie utile ogni 10 mc. di costruzione residenziale a cui risultino annessi

H : 2,50 all'intradosso della soletta di copertura. In caso di soletta inclinata va misurata la quota media.

2-LABORATORI DI CASA,DEPOSITI ATTREZZI AGRICOLI PER IL GIARDINAGGIO,RICOVERI PER L'ALLEVAMENTO DI ANIMALI DA CORTILE, SERRE PER ORTI AD USO FAMILIARE

Dimensione massima del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto mq. 30 al lordo dei muri
Altezza massima all' intradosso del solaio di copertura ml. 2,50.

In caso di soletta inclinata va misurata la quota media.

I fabbricati esistenti ,purchè debitamente autorizzati o condonati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme.

La Commissione Edilizia Comunale, valuterà caso per caso la corrispondenza tra progetti presentati e le indicazioni del Piano ,ed escluderà tutte le tipologie che non garantiranno un perfetto inserimento ambientale.

2.1.9 - AMPLIAMENTO (Am)

- Costituisce intervento di ampliamento quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione planimetrica della superficie utile già edificata, ovvero la chiusura di spazi aperti non costituenti volume, esistenti all'interno della sagoma già configurata, oppure alla costruzione di volumi interrati collegati funzionalmente con l'edificio già esistente.

- L'ampliamento è consentito con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive attinenti alla destinazione d'uso fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C.

2.1.10 -SOPRAELEVAZIONI (S)

- E' definito intervento di sopraelevazione quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente attraverso l'estensione in senso verticale del fabbricato esistente.
- La sopraelevazione è consentita con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive attinenti alla destinazione d'uso fissate per ogni singola area del presente P.R.G.C. Ai fini della distanza dai confini e visuale libera si fa riferimento ai dettami del Codice Civile.

2.1.11 COMPLETAMENTO (C) COMPLETAMENTO CON AMPLIAMENTO (Ca)

- E' definito intervento rivolto alla realizzazione di nuove costruzioni ed opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate o prive di emergenze, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle distanze dai fabbricati e dai confini, alle densità territoriali e fondiarie, ai rapporti di copertura ed è attuabile con le modalità e secondo i criteri stabiliti dalla presente normativa.

2.1.12 - NUOVO IMPIANTO (N.I.)

- E' l'intervento rivolto all' utilizzazione di aree inedificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle distanze dai fabbricati e dai confini, alle densità territoriale e fondiaria, al rapporto di copertura.

2.1.13 -RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (R.U.)

- Riguarda quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi con la modifica del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.
- Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi soltanto previa formazione di strumento esecutivo.

Tali interventi sono comunque finalizzati alla valorizzazione ambientale, al miglioramento funzionale dei Nuclei Antica formazione, Nuclei da tutelare ed alla integrazione degli interventi con le caratteristiche del tessuto preesistente. A tal fine è ammessa la demolizione totale dei fabbricati privi di interesse storico, artistico e ambientale, che possono essere ricostruiti anche in altra posizione purché all'interno delle aree oggetto dello Strumento Esecutivo formato ed approvato ai sensi dell'art.40, lr. 56/77 e s.m.i..

2.1.14 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (Cu)

- E' definito mutamento di destinazione d'uso l'intervento che ha come scopo l'utilizzo di un immobile, di un'area, o di una porzione di essi, in modo diverso da quello suo originario.
- Non sono consentite nuove destinazioni che siano in contrasto con quelle stabilite dal presente P.R.G.C. e non ammissibili dalla legislazione vigente.
- Nel caso in cui la modificazione d'uso si attui con l'esclusione di opere edilizie e conformemente con le destinazioni ed entro i limiti consentiti nelle singole aree di P.R.G.C., questa è ammissibile senza permesso

di costruire e dichiarazione di inizio attività fino al limite di 700 mc. previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

- Qualora invece il mutamento di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta del mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio da attuare.
- Nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso interessi una volumetria superiore ai 700 mc., sopra citati, e non siano previste opere edilizie da eseguirsi per consentire la nuova destinazione, questa dovrà essere comunque assentita per mezzo di regolare permesso di costruire .

Il cambio di destinazione d'uso per attività diverse dalla residenza e dai suoi accessori, è ammesso in funzione della possibilità di reperire, all'interno delle aree di pertinenza, adeguati spazi di sosta e parcheggio da asservire alla nuova destinazione, al di fuori delle aree di proprietà pubblica, nella misura indicata dalla Legge 24.03.89, n°122.

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

CAPO III

USI RESIDENZIALI

ART. 3.1

DESTINAZIONI PROPRIE - CONSENTITE - IN CONTRASTO

Nelle zone a prevalenza residenziale identificate nelle tavole di Piano come:

- - N.A.F.Nuclei di antica formazione
- - Nt Nuclei da tutelare
- - B Tessuti saturi
- - C Completamento
- - Ca Completamento/ampliamento
- - Ni Nuovi insediamenti

Sono destinazioni d'uso proprie, le seguenti:

- - la residenza e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi al servizio delle attività residenziali, laboratori di casa, ecc.)
- - il commercio al minuto
- - gli esercizi pubblici
- - gli uffici
- - gli studi professionali
- - le attrezzature turistiche
- - gli alberghi
- - le attività culturali-sociali
- - le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo

Destinazioni consentite

- -Edifici rurali con relative pertinenze (limitatamente alle preesistenti e, ove non incompatibili, con le attività residenziali)
- - Artigianato di servizio non nocivo e molesto che si possa svolgere anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

Destinazione in contrasto

- - L'artigianato di produzione, stalle .
- (Si consente la permanenza delle attività esistenti a condizione che non se ne modifichi la natura produttiva e salvo che non siano giudicate nocive e moleste per il contesto residenziale.
- - Per le attività in esercizio non é ammesso alcun intervento edilizio ad eccezione delle MO - MS e del loro trasferimento in luogo idoneo.

ART. 3.2

NUCLEI ANTICA FORMAZIONE (N.A.F.)

I nuclei di antica formazione sono localizzati nei seguenti siti:

- LOREGLIA
- CHESIO
- All'interno della delimitazione dei N.A.F. gli edifici sono classificati a seconda delle caratteristiche formali e tipologiche ed a ognuna di esse corrisponde un diverso tipo di intervento
- Tutto quanto previsto deve essere attuato nel pieno rispetto dell'ambiente preesistente sia per quanto attiene gli spazi pubblici che i volumi esistenti, evitando impatti visivi contrari alle tradizioni ed alle caratteristiche dei luoghi.
- Le finiture degli edifici dovranno attenersi ai seguenti criteri:
 1. intonaco a grana fine, o essere realizzate con pietra a vista non a massello squadrato - o con rivestimenti in legno rispettando sia la colorazione che i caratteri stilistici costruttivi tradizionali.
 2. Soglie e davanzali: le soglie ed i davanzali dovranno essere in pietra possibilmente a spacco o bocciardati, non sono ammesse pietre levigate o lucidate.
 3. Cornicioni: nei casi di cornicioni aggettanti sono ammessi passafuori ed eventualmente tavolato in legno a vista. Sono inoltre ammessi cornicioni in muratura sagomata in pietra o intonacata
 4. Gronde: sono escluse gronde sporgenti oltre cm 50, salvo che vengano rispettate le tipologie esistenti di norma dovranno essere in legno a vista o realizzate con mensole e lastre di pietra naturale. Sono tassativamente vietate gronde in ca. o intonacate.
 5. Balconi: i balconi dovranno essere realizzati in legno o pietra naturale e non potranno sporgere più di cm. 90 ad eccezione delle situazioni preesistenti documentate.

6. Ringhiere: le ringhiere dovranno essere di legno o in profilato di ferro pieno con disegno preferibilmente di tipo semplice. Laddove è possibile è auspicabile la realizzazione dei disegni originari.
7. Serramenti esterni - Finestre - Persiane e/o antoni in legno per i locali di abitazione. E' consentito per le sole finestre, il PVC o l'alluminio a condizione che siano di colorazione bianca. Sono escluse le tapparelle e/o avvolgibili. Per i locali commerciali ai piani terreni è consentito oltre ai serramenti in legno anche serramenti metallici colorati ad esclusione di quelli in alluminio.
8. Le scale esterne dovranno avere struttura in legno o in muratura con gradini rivestiti in pietra.
9. L'inclinazione delle falde dovrà avere pendenza compresa tra il 50% ed il 80%.
10. Camini: è auspicabile la conservazione delle tipologie originarie Nel caso di nuova realizzazione i camini dovranno essere in muratura intonacata o rivestita in pietra. Sono tassativamente vietati quelli in prefabbricato di cemento.
11. I cancelli carrai o pedonali dovranno essere realizzati in legno o in ferro. Sono esclusi tutti gli altri materiali compreso l'acciaio inossidabile.
 - Pavimentazione esterna: potranno essere in ciottolo, pietra naturale, porfido o sienite, quadrotti di cemento con finitura idonea. Per questi ultimi è necessaria la definizione del tipo e del modello in fase di approvazione del progetto che deve essere specificatamente autorizzata.
 - Tutti i materiali dovranno essere specificati su apposita tavola negli elaborati di progetto o corredata da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte operate.
La C.E. potrà richiedere campionature e proporre modifiche al fine di rendere l'intervento meglio compatibile alla realtà ambientale.
- **Modalità d'intervento:**
 - Permesso di costruire e dichiarazione di inizio attività (a seconda dell'intervento richiesto) per gli interventi di MO-MS-RC1-RC2-RE1-RE2-AS.
 - Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DS-DR-RU) di norma non saranno ammessi, salvo casi particolari di pericolosità e precarietà statica, asseverata da tecnico abilitato , convalidata da relazione del tecnico comunale e solo se previsti in strumenti urbanistici esecutivi, soggetti al parere vincolanti della Commissione Regionale per la tutela dei Beni Culturali ed ambientali.
 - La ricostruzione non potrà comunque superare la volumetria preesistente e dovrà rispettare tutti gli elementi morfologici e di valore ambientale elencati al 6° comma del paragrafo B del presente articolo
 - Lo strumento urbanistico esecutivo può essere redatto considerando l'Unità Minima d'intervento (U.m.i.), l'edificio e l'area di pertinenza registrata a catasto al momento dell'adozione del presente P.R.G.C..
 - Sono da mantenere gli allineamenti stradali esistenti.
 - Le distanze minime sono disciplinate dal Codice Civile.
 - Non è consentito di norma variare l'altezza massima esistente, le altezze interne dei locali non possono essere inferiori a quelle regolamentari e comunque non inferiori a mt. 2,40 ove compatibile con la D.G.R. 1.08.2003 n.20-10187 pubblicata sul B.U.R. n.33 del 14/08/03. È comunque permessa la ristrutturazione di tipo "B" (RE2) al fine di adeguare l'altezza del fabbricato per aumentare l'altezza interna dei locali che in tal caso deve raggiungere l'altezza regolamentare nel rispetto delle caratteristiche formali dell'edificio e nel rispetto dei diritti dei vicini proprietari secondo quanto previsto dal Codice Civile e con un innalzamento massimo del piano di imposta della copertura e/o di colmo di 0.80 ml.
Fermo restando (per gli edifici fino a 6 mt. fuori terra) l'ampliamento massimo di ml. 0.80, nel caso di edifici a cortina , l'altezza massima alle reni ed al colmo non può essere superiore all' edificio confinante più alto . Negli altri casi l'altezza non dovrà essere comunque superiore all'altezza prevalente dell'isolato e/o zone circostanti ove è inserito l'immobile.
 - In assenza di strumento urbanistico esecutivo sono vietate nuove costruzioni a carattere privato all'interno di aree libere.
 - La realizzazione di autorimesse all'interno di edifici esistenti viene definita ristrutturazione edilizia (RE) senza modifica volumetrica, i portoni di ingresso dovranno essere in legno o rivestiti in legno e i sistemi di apertura non devono ingombrare la via pubblica.
 - La C.E. prima di esprimere parere deve acquisire parere scritto del servizio di vigilanza urbana circa la pericolosità dell'accesso e se del caso può proporre arretramenti o posizionamenti diversi dell'accesso ed in ultima istanza negare permesso di costruire.

-

ART. 3.3

EDIFICI DI PREGIO ARCHITETTONICO - STORICO - ARTISTICO

- I fabbricati di pregio architettonico e storico/artistico sono soggetti ai seguenti interventi:
 - - Manutenzione ordinaria (MO)
 - - Manutenzione straordinaria (MS)
 - - Restauro conservativo (RC)
- Non sono ammesse modifiche volumetriche e del tipo di copertura.
- Sono da perseguire:
 - Il rigoroso restauro statico e architettonico
 - La sistemazione interna
 - Il recupero igienico-sanitario
- Valgono tutti i criteri di cui al punto 1-11 di cui all'art. 3.2

- Il rilascio del permesso di costruire e dichiarazione di inizio attività è subordinato al parere vincolante della commissione regionale per i beni culturali e ambientali.
Per quegli edifici vincolati dalla legge 1089/1939 occorre l'approvazione della soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici della Regione Piemonte.

ART. 3.4

EDIFICI DI VALORE AMBIENTALE

- Interventi ammessi:
 - - Restauro conservativo (RC)

- - Manutenzione ordinaria (MO)
 - - Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali o con esso compatibili.
 - Valgono tutti i criteri di cui al punto 1-11 di cui all'ART.3.2
 - Non sono ammesse modifiche del tipo di copertura.
 - -Gli abbaini dovranno avere superficie complessiva non superiore ad 1/3 della lunghezza del fronte e dovranno rispettare i caratteri stilistici dell'architettura locale.
 - Gli interventi sopra elencati sono consentiti con permesso di costruire semplice.

ART. 3.4.1

EDIFICI DI VALORE ARCHITETTONICO -AMBIENTALE

- Interventi ammessi:
 - - Restauro e risanamento conservativo (RC)
 - - Manutenzione ordinaria (MO)
- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali o con esso compatibili.
 - Valgono tutti i criteri di cui al punto 1-11 di cui all'ART.3.2
 - Non sono ammesse modifiche del tipo di copertura.
 - -Gli abbaini dovranno avere superficie complessiva non superiore ad 1/3 della lunghezza del fronte e dovranno rispettare i caratteri stilistici dell'architettura locale.
- Gli interventi sopra elencati sono consentiti con permesso di costruire semplice.

ART.3.5

EDIFICI PRIVI DI INTERESSE AMBIENTALE O GIA' RISTRUTTURATI

- Gli interventi ammissibili dovranno caratterizzarsi verso il recupero dei caratteri stilistici preesistenti.
- Interventi ammessi:
 - -di manutenzione ordinaria (MO)-
 - -manutenzione straordinaria (MS)-
 - -restauro conservativo (RC1-RC2)-
 - -ristrutturazione edilizia tipo A (RE1)-
 - -demolizione senza ricostruzione (DS)-
 - -demolizione con ricostruzione (DR).
- Nel caso di interventi su immobili rientranti in questa categoria valgono tutti i criteri di cui al punto 1-11 di cui all'art 3.2
 - Le coperture potranno essere in pietra oppure in laterizio e/o in cemento purchè di colore nero
 - - Gli abbaini dovranno avere superficie complessiva non superiore ad 1/3 della lunghezza del fronte e dovranno rispettare i caratteri stilistici dell'architettura locale
 - -interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2) con ampliamento del 20% della superficie linda utile (25 mq. sono comunque concessi)

La Commissione Edilizia può prescrivere interventi tali da limitare l'impatto visivo anche per quelle parti di edificio di proprietà in contrasto, non oggetto di richiesta di modifica.

ART. 3.6

AGGIUNTE DETURPANTI

- Sono le superfetazioni edilizie in contrasto con l'architettura spontanea dei luoghi.
- Interventi ammissibili:
 - -demolizione senza ricostruzione (DS)
 - -demolizione con ricostruzione (DR).
- Nel caso di interventi laddove esistono superfetazioni edilizie, queste dovranno essere demolite e non potranno essere ricostruite.

MODALITA' INTERVENTO

- Nel caso di demolizione e ricostruzione (DR) l'indice fondiario dovrà essere il minore tra la volumetria esistente e 1,5 mc/mq., inoltre le finiture egli edifici dovranno attenersi all'caratteristiche indicate nei punti 1-11 dell'art. 3.2.

ART. 3.7

NUCLEI DA TUTELARE (Nt)

-
-
- Interventi ammessi:
 - - Restauro conservativo (RC)
 - - Manutenzione ordinaria (MO)

- - Ampliamento con sopraelevazione (AS)
- - Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
- - Ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)

- Nel caso di interventi del tipo ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1) non è ammesso l'incremento volumetrico.
- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali o con esso compatibili a condizione che non richiedano l'apertura di nuove strade d'accesso e che la struttura esistente abbia una superficie minima da rispondere ai requisiti di cui all'art.3 del DM. 5/7/75.
- Valgono tutti i criteri di cui al punto 1-11 di cui all'ART.3.2
 - Le coperture potranno essere in pietra oppure in laterizio e/o in cemento purchè di colore nero
 - -Gli abbaini dovranno avere superficie complessiva non superiore ad 1/3 della lunghezza del fronte e dovranno rispettare i caratteri stilistici dell'architettura locale.
- Potranno essere acconsentiti con permesso di costruire semplice , esclusivamente la realizzazione o adeguamento dei servizi igienici e miglioramenti funzionali , interventi di Ampliamento e sopraelevazione (AS) con ampliamento del 20% della superficie linda utile fino ad un massimo di 100 mc. (25 mq. sono comunque concessi)
- L'altezza dei fabbricati negli interventi di (AS) potranno essere innalzati fino ad un massimo di cm. 100 sia alle reni che al colmo

ART.3.8

NUCLEI RURALI (Nr)

Per gli edifici inclusi in aree denominate "nuclei rurali" presenti nel territorio agricolo è confermata la loro utilizzazione a scopi agricoli, tuttavia possono essere destinati a residenza temporanea con cambio di destinazione d'uso quegli edifici che risultino dismessi o abbandonati dall'attività agricola da almeno 5 anni.

- Gli interventi ammessi sono:
- Interventi ammessi
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Restauro conservativo (RC1-RC2)
 - Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
 - Ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
 - Nuova Costruzione (NC)
 - Ampliamento (Am)
 - Sopraelevazione (S)
 - Demolizione senza ricostruzione (DS)
 - Demolizione con ricostruzione (DR)

PARAMETRI

Nuova Costruzione (NC)

I.F.	<u>Indice di densità fondiario max</u>	0,20 mc/mq.
Rc	<u>Rapporto di copertura</u>	10%
H	<u>Altezza massima fuori terra</u>	5.00 ml alle reni o pari all'esistente
df	<u>Visuale libera minima</u>	10,00 ml.
dc	<u>Distanza confini</u>	5.00 mt o inferiore tramite accordo tra le parti confinanti e comunque non inferiori alle distanze prescritte dal Codice Civile.

- Per gli edifici esistenti sono ammessi ampliamenti “una tantum” nella misura del:
40% per edifici fino a 200 mc.
30% per edifici fino a 300 mc.
20% per edifici fino a 600 mc
10% per edifici oltre a 600 mc
con un massimo di 100 mc. per ogni unità immobiliare per risanamento igienico e riordino funzionale (10 mq di s.u. sono comunque consentiti).

- **MODALITA' D'INTERVENTO**

Permesso di costruire e dichiarazione di inizio attività

-

- Nel caso di interventi su immobili valgono tutti i criteri di cui al punto 1-11 di cui all'art 3.2 con la sola eccezione che:
 - anche le finestre devono essere necessariamente in legno
 - dovrà essere posta particolare cura al rispetto rigoroso di tutte quelle caratteristiche architettoniche tipiche dell'architettura spontanea .
- E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a fini residenziali o con esso compatibili a condizione che non richiedano l'apertura di nuove strade d'accesso e che la struttura esistente abbia una superficie minima da rispondere ai requisiti di cui all'art.3 del DM. 5/7/75.
- Tutti i materiali dovranno essere specificati su apposita tavola negli elaborati di progetto o corredata da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte operate.
- La C.E. potrà richiedere campionature e proporre modifiche vincolanti al fine di rendere l'intervento meglio compatibile alla realtà ambientale.
- La ricostruzione è ammessa seguendo i criteri di cui ai punti 1-11 dell'art. 3.2 con le seguenti eccezioni:
 - le finestre dovranno essere necessariamente in legno
 - L'inclinazione delle falde dovranno avere pendenza comprese tra il 50% e 80%.
 - il manto di copertura dovrà essere in pietra , in cemento purchè di colore nero oppure solo dove prevalente è ammessa la lamiera preverniciata in rame o color testa di moro
 - le gronde non potranno sporgere più di 50 cm. comprensivo dell'eventuale canale in rame.

in generale dovrà essere posta particolare cura al rispetto rigoroso di tutte quelle caratteristiche architettoniche tipiche dell'architettura spontanea della zona.

ART. 3.9

AREE SATURE B

- Sono le parti di territorio a prevalente destinazione residenziale e loro pertinenze funzionali (autorimesse, depositi, magazzini, laboratori di casa) quasi totalmente edificate.
 - Interventi ammessi
 - Manutenzione ordinaria (MO)
 - Manutenzione straordinaria (MS)
 - Restauro conservativo (RC1-RC2)
 - Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
 - Ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
 - Ampliamento (Am)
 - Sopraelevazione (S)
 - Demolizione senza ricostruzione (DS)
 - Demolizione con ricostruzione (DR)
 - Gli interventi sono soggetti a permesso di costruire.
 - Sono ammessi ampliamenti "una tantum" nella misura del:
 30% per edifici fino a 300 mc.
 20% per edifici fino a 600 mc.
 10% per edifici oltre 600 mc
- con un massimo di 150 mc. per ogni unità immobiliare per risanamento igienico e riordino funzionale (25 mq di s.u. sono comunque consentiti).
- E' ammesso l'aumento del 30% della superficie utile per le attività pubbliche o private e per quelle destinazioni d'uso proprie quali:
 - servizi sociali
 - uffici pubblici e privati per arti e professioni
 - banche-istituti di credito-assicurazioni-attività finanziarie
 - esercizi pubblici (bar, ristoranti, esercizi alberghieri e extralberghieri)
 - locali per associazioni, spettacoli
 - assistenza collettiva: pubblica o privata, case di cura
 - attrezzature commerciali al minuto
 - attività artigianali non nocive e moleste e che non siano di pregiudizio alle funzioni residenziali dell'area
 - servizi e attrezzature private di pubblico interesse

- Ai sensi dell'art 21 L.R. 56/77 e s.m.i. le attività terziarie e commerciali di nuovo impianto e/o i relativi ampliamenti ammessi dalle presenti norme dovranno garantire la dotazione delle aree parcheggio pubblico pari al 100%. Nel caso di accertata impossibilità al reperimento delle aree nella zona di pertinenza dell'Unità Locale a cui sono collegate, è possibile ricavare gli standard in un raggio di 100 mt. dai confini dell'area in questione a condizione che questa sia accessibile dalla strada pubblica.

	<u>densità fondiario max</u>	pari all'esistente o con gli eventuali incrementi di cui sopra
Rc	<u>Rapporto di copertura</u>	60% o esistente se superiore
H	<u>Altezza massima fuori terra</u>	12 mt. o esistente se superiore
	<u>Arretramenti</u>	come indicati sulle tavole di piano e/o tabella allegata
dc	<u>Distanza confini</u>	5.00 mt o inferiore tramite accordo tra le parti confinanti e comunque non inferiori alle distanze prescritte dal Codice Civile.

- Per gli interventi Am e S si applicheranno i seguenti parametri

df	<u>Visuale libera minima</u>	semisomma delle facciate prospettanti (anche nel caso che una sola facciata sia finestrata)
----	------------------------------	--

- Per gli interventi di demolizione con ricostruzione si applicheranno i seguenti parametri:

I.F.	<u>Indice fondiario</u>	valore minore tra l'esistente e 1,5 mc/mq
Rc	<u>Rapporto di copertura</u>	40%
H	<u>Altezza massima fuori terra</u>	12.00 ml
df	<u>Visuale libera minima</u>	10,00 ml.

Per quanto non indicato valgono le norme del Codice Civile

- Nelle aree residenziali è ammesso il reperimento delle aree per la realizzazione di autorimesse ad uso privato nella misura di cui alla legge 24.3.89 n°122 art.3 nelle aree di pertinenza. Nel caso il reperimento di dette aree fosse impossibile in prossimità dell'edificio si considera pertinenza le aree entro un raggio di mt. 100.
- LOCALI ACCESSORI INTERRATI
- Per essere definite interrate le costruzioni devono avere almeno tre lati completamente entro terra e se esterni a costruzioni regolarmente autorizzate dovranno avere la copertura tale da consentire la formazione di tappeto erboso con prato e cespugli (altezza terra minimo 30 cm).
- Nel caso di edifici fiancheggiati strade sia pubbliche che private, è consentito la copertura con rivestimento in pietra, asfalto, massetti autobloccanti a condizione che tale superficie sia destinata a parcheggio.
- Le costruzioni dovranno rispettare i seguenti indici:

Altezza massima netta interna: ml 2.50 (piano calpestio - intradosso soletta)

Distanza dai confini: secondo disposizioni del Codice Civile

Distanza dalle strade: secondo disposizioni del Codice della strada

- Tali manufatti non vengono conteggiati ai fini del rapporto di copertura e possono essere realizzati ai sensi della legge 24.1989, n° 122 e successive modifiche ed integrazioni.
- Nel caso di autorimesse, in base a documentato bisogno pregresso è comunque consentito realizzare una-tantum quanto previsto dall'art. 3.8 , 25 mq di autorimessa ogni unità immobiliare sono sempre concessi.

- Nel caso di locali esistenti accessori alla residenza, edificati fuori terra, in deroga, può essere ammesso la realizzazione di copertura a falde inclinate rispettando i seguenti indici:

Altezza massima all'imposta (Ai): esistente + 20 cm

Lunghezza del prospetto sul quale vengono realizzate le falde inclinate (L) ml. esistente

Altezza massima totale (Amt): $(L:2 \times 0.5) + Ai$

Distanza dai confini: esistente o secondo disposizioni del Codice Civile

Distanze dalle strade: esistente o secondo disposizioni del Codice della strada

NORME PARTICOLARI

- Gli interventi dovranno attenersi al rispetto delle caratteristiche architettoniche della zona.
- È consentita la modifica a fini residenziali di sottotetti non utilizzati (a condizione che essi possano avere le condizioni di corretta abitabilità) con innalzamento massimo di ml. 0.75, o che siano dotati di preesistenze funzionali quali abbaini, finestre, ecc., tali da configurare una consistenza originaria del sottotetto anche in deroga dei parametri di cui ai commi precedenti.
- Tutti i materiali dovranno essere specificati su apposita tavola negli elaborati di progetto o corredata da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte operate.
- La C.E. potrà richiedere campionature e proporre modifiche al fine di rendere l'intervento meglio compatibile alla realtà ambientale.
- Il manto di copertura dovrà essere in pietra oppure in laterizio e/o in cemento purchè di colore rosso
- L'inclinazione delle falde del tetto dovranno avere pendenza compresa tra il 50 ed il 80%
- Nel caso di trasformazione in turistico-ricettivo per ogni posto letto verranno convenzionalmente calcolati 100 mc e per ogni posto letto/abitante bisognerà assicurare 18 mq di aree per pubbliche attrezzature di cui almeno il 50% a parcheggio. Qualora la conformazione dell'area non consenta il reperimento di detta superficie, potrà essere consentito il reperimento delle superfici, all'interno delle aree residenziali , nell'arco di 100 mt dal confine delle proprietà.

ART. 3.10

AREE DI COMPLETAMENTO "C" COMPLETAMENTO CON AMPLIAMENTO "Ca"

Sono parti di territorio edificate all'interno del centro abitato ed in zone dotate di urbanizzazione. Il PRGC destina dette aree alla edificazione a scopi residenziali e le relative pertinenze funzionali.

- Interventi ammessi

- Manutenzione ordinaria (MO)
- Manutenzione straordinaria (MS)
- Restauro conservativo (RC1-RC2)
- Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE1)
- Ristrutturazione edilizia di tipo B (RE2)
- Nuova costruzione (NC)
- Ampliamento (Am)
- Sopraelevazione (S)
- Demolizione senza ricostruzione (DS)
- Demolizione con ricostruzione (DR)

- MODALITA' D'INTERVENTO

- Permesso di costruire e dichiarazione di inizio attività
- L'amministrazione Comunale può richiedere la stipula di convenzione qualora le opere di urbanizzazione risultassero parzialmente mancanti.
- La convenzione è sempre obbligatoria per quei lotti ove è prevista la costruzione e/o l'allargamento di strade o parcheggi pubblici.

- PARAMETRI:

I.F.	<u>Indice di densità fondiario max</u>	1.00 mc/mq.
Rc	<u>Rapporto di copertura</u>	40%
H	<u>Altezza massima fuori terra</u>	10.00 ml o pari all'esistente
df	<u>Visuale libera minima</u>	10,00 ml.
dc	<u>Distanza confini</u>	5.00 mt o inferiore tramite accordo tra le parti confinanti e comunque non inferiori alle distanze prescritte dal Codice Civile.
Ds	<u>Distanza strade</u>	indicazioni cartografiche o tabelle
	<u>N°max piani fuori terra</u>	3 più compresa l'eventuale mansarda
	<u>Parcheggi d'uso privato</u>	1.00 mq / 10 mc
	<u>Parcheggio di uso pubblico esterno la recinzione</u>	1 mq ogni 20 mc o frazione

- Qualora la conformazione dell'area non consenta del 50%, nell'arco di 100 mt dal confine delle proprietà a condizione che insistano in aree edificabili.
- Tutti i materiali dovranno essere specificati su apposita tavola negli elaborati di progetto corredata da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte operate.
- La C.E. potrà richiedere campionature e proporre modifiche al fine di rendere l'intervento meglio compatibile alla realtà ambientale.
- Il manto di copertura dovrà essere in pietra oppure in laterizio, in cemento purchè di colore rosso
- L'inclinazione delle falde del tetto dovranno avere pendenza compresa tra il 50 ed il 80%

ART. 3.11

N.I. AREE DI NUOVO AMPLIAMENTO RESIDENZIALE

Sono quelle porzioni di territorio prevalentemente edificate e mancanti o parzialmente dotate di opere di urbanizzazione.

Tipi di intervento

Nuovo impianto con costruzione di nuovi edifici a prevalente destinazione residenziale.

Destinazioni d'uso ammesse proprie e in contrasto si fa riferimento all'art.8 comma 2

Modalità d'intervento

- permesso di costruire semplice convenzionato

PARAMETRI

I.T.	<u>Indice Territoriale</u>	1.00 mc/mq
I.F.	<u>Indice di densità fondiario</u>	0.80 mc/mq.
Rc	<u>Rapporto di copertura</u>	30%
H	<u>Altezza massima fuori terra</u>	9.00 ml o pari all'esistente
df	<u>Visuale libera minima</u>	10,00 ml.
dc	<u>Distanza confini</u>	5.00 mt o inferiore tramite accordo tra le parti confinanti e comunque non inferiori alle distanze prescritte dal Codice Civile.
Ds	<u>Distanza strade</u>	indicazioni cartografiche o tabelle
	<u>N°max piani fuori terra</u>	2 piu compresa l'eventuale mansarda
	<u>Parcheggi d'uso privato</u>	1.00 mq / 10 mc

La convenzione dovrà obbligatoriamente comprendere che le aree destinate a spazio pubblico da cedere gratuitamente al Comune non devono essere inferiori al 10% della Superficie Fondiaria e almeno 1 mq ogni 20 mc. di costruzione dovrà essere destinata a parcheggio

- Tutti i materiali dovranno essere specificati su apposita tavola negli elaborati di progetto corredata da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte operate.
 - La C.E. potrà richiedere campionature e proporre modifiche al fine di rendere l'intervento meglio compatibile alla realtà ambientale.
 - Il manto di copertura dovrà essere in pietra oppure in laterizio e/o in cemento purchè di colore rosso
 - L'inclinazione delle falde del tetto dovranno avere pendenza compresa tra il 50 ed il 80%
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

CAPO IV

USI PRODUTTIVI

ART. 4.1

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI E/O INDUSTRIALI ESISTENTI O DI COMPLETAMENTO “De”

- Sono le parti di territorio comunale ove sono insediati o insediabili impianti produttivi, industriali o artigianali, nelle quali è ammesso:
 - - il mantenimento, il potenziamento e/o il riordino delle attività produttive esistenti
 - - la realizzazione di nuovi insediamenti.
- Sono ammessi i seguenti interventi:
 - - MO - MS - RC - RE1 - RE2 - Ampliamento - DS con - permesso di costruire semplice
 - - NC - DR con permesso di costruire convenzionato

PARAMETRI:

Rc	Rapporto di copertura	50%
H	<u>Altezza massima fuori terra</u>	10.00 ml o pari all'esistente
df	<u>Visuale libera minima</u>	10,00 ml.
dc	<u>Distanza confini</u>	5.00 mt è ammessa la costruzione in aderenza o la costituzione di servitù per distanze inferiori
Ds	<u>Distanza strade</u>	10.00 mt o secondo le indicazioni di piano
df	<u>Visuale libera minima</u>	10.00 ml.

	<u>Aree a servizi</u>	15 mq ogni 100 mq di superficie utile pavimentata
	<u>Parcheggi privati</u>	1.00 mq / 10 mc
	<u>Abitazione custode e/o proprietario</u>	un'abitazione per un totale di 120 mq di superficie utile (s.u.) per ogni insediamento oltre i 250 mq di s.u.

- Gli edifici ad uso residenziale esistenti sono confermati nella loro destinazione d'uso e valgono le norme relative nelle aree di tipo "B" (tessuti edilizi saturi); è ammesso il cambio d'uso in unità commerciali e direzionali.
- Gli edifici ad uso rurale esistenti sono confermati nelle loro destinazioni d'uso, è ammesso il cambio d'uso in commerciale e direzionale.
- I manti di copertura dovranno essere in pietra oppure in laterizio e/o in cemento purchè di colore rosso laddove per motivati problemi di ordine tecnico-statico non è possibile la posa di alcun materiale di quelli previsti è ammessa in via eccezionale la posa di lamiera di rame.

ART. 4.2

AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI e/o INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO "DI"

- Il PRG è attuato a mezzo di P.E.C.(piani esecutivi convenzionati).

PARAMETRI

Rc	<u>Rapporto di copertura</u>	50% sup. fondiaria
H	<u>Altezza massima fuori terra</u>	10.00 ml (o inferiore per accertate esigenze produttive)
df	<u>Visuale libera minima</u>	10,00 ml.
dc	<u>Distanza confini</u>	5.00 mt è ammessa la costruzione in aderenza o la costituzione di servitù per distanze inferiori
Ds	<u>Distanza strade</u>	10.00 mt o secondo le indicazioni di piano
df	<u>Visuale libera minima</u>	10.00 ml.
	<u>Aree a servizi</u>	20% della superficie totale
	<u>Parcheggi privati</u>	15 mq ogni 100 mq di superficie utile pavimentata
	<u>Abitazione custode e/o proprietario</u>	un'abitazione per un totale di 120 mq di superficie utile (s.u.) per ogni insediamento oltre i 250 mq di s.u.

- Il P.E.C. dovrà prevedere aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi in misura non inferiore al 10% delle superfici territoriali.
- L'U.M.I. deve avere superficie minima pari a 2.000.mq; è possibile ridurre detta superficie a condizione che si dimostri che il P.E.C. non pregiudichi il completo sviluppo dell'area.

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

ART. 4.3

INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI

- Nelle aree di P.R.G.C. ove è ammesso il commercio :
 - - N.A.F Nuclei di antica formazione
 - - Nt Nuclei da tutelare
 - - B Tessuti saturi
 - - C Completamento
 - - Ca Completamento/ampliamento
 - - Ni Nuovi insediamenti

Per le parti inerenti il commercio valgono le norme sotto riportate

Specificazioni delle destinazioni d' uso:

- commercio al dettaglio,
- commercio all' ingrosso,
- esercizi di vicinato con superficie non superiore ai 150 mq.
- Medie e grandi strutture di vendite consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali individuate e riconosciute secondo i criteri della D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003.

Tipi d' intervento ammessi (*):

- - nuova costruzione di fabbricati a destinazione commerciale e direzionale,
- - manutenzione ordinaria,
- - manutenzione straordinaria,
- - ristrutturazione edilizia,
- - demolizione senza ricostruzione,
- - demolizione con ricostruzione,
- - sostituzione edilizia,
- - ampliamento di edifici a destinazione terziaria

(*)I tipi di intervento sono ammessi solo se previsti nell'area normativa specifica.

- La dotazione di aree per attrezzature al servizio insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita inferiore a 400 mq. non possono essere inferiori all'80% alla superficie lorda di pavimento nei casi:
 1. di intervento all'interno dei nuclei di antica formazione
 2. di ristrutturazione urbanistica
 3. di completamento e completamento con ampliamento

al 100% nei casi di:

1. nuovo impianto

Almeno il 50% delle dotazioni di cui sopra devono essere destinate a parcheggio pubblico.

- La dotazione di aree per attrezzature al servizio insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio aventi superficie di vendita superiore a 400 mq. non possono essere inferiori a quelli previsti dagli indirizzi generali e criteri di cui all'art. 25 della D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003.
-
- e presenti nella tabella allegata (C1) . Nel caso fossero inferiori ai parametri di cui al precedente punto, valgono quelli che prevedono una dotazione maggiore di standards. All'interno dei nuclei di antica formazione, la dotazione di parcheggi pubblici è definita all'80% degli standards previsti dall'art. 25 della D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003.
- , fatte salve ulteriori prescrittive aggiuntive stabilite dall'art. stesso.
- per gli interventi esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamenti, il Sindaco richiederà per motivi di interesse pubblico, il reperimento delle aree per le attrezzature in oggetto in misura minima del 100% della superficie complessiva (preesistente e nuova) destinata all'attività.
- le aree occorrenti dovranno essere reperite all'interno dell'area oggetto di intervento edificatorio;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune
- Ai sensi dell'art. 26 comma 2 della D.C.R. 29.10.1999 n° 563 -13414, è ammessa la monetizzazione ; tale possibilità è applicabile solo agli esercizi di vicinato ricadenti negli addensamenti di tipo A1.

Standard e fabbisogno di parcheggi e di altre aree di sosta

- Lo standard relativo al fabbisogno totale dei posti a parcheggio pubblico è determinato nella misura del 50% del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuto dall' applicazione dei parametri della tabella di cui al comma 3 e commi 4 e 6 dell' articolo 25 della D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003.
-

Il fabbisogno totale di posti a parcheggio è calcolato secondo i parametri della tabella che segue:

TABELLA C1

PARAMETRI per il calcolo del fabbisogno totale dei posti parcheggio per tipologie con superficie di vendita 400 mq.

<i>Tipologie delle strutture distributive</i>	Superficie di vendita mq. 4 (S)	Formule da applicare
M-SAM2	400-900	N= 35+0.05(S-400)
M-SAM3	901-1800	N=60+0.10(S-900)
G-SM1	Fino a 4500	N=245+0,20(S-2500)(*)
G-SM2	oltre 4500	N=645+0,25(S-4500)
M-SE2-3-4	401-2500	N=0.045xS
G-SEI 1-2-3-4	da oltre 1501 o 2501 a oltre 6.000	N=0.40+0.08(S-900)
M-CC	151-1500 251-2500	NCC=N+N' (**)
G-CC1	fino 12.000	NCC= N+N'(**)

Note:

(*) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di 2500 mq. di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da 1801 mq. 2500 mq. (M-SE4)

(**) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale

N' è uguale a 0,12 x S', dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

(il coefficiente di trasformazione in superficie - mq.- di ciascun posto a parcheggio è apri a :
a- mq. 26 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati al piano campagna
b- mq. 28 comprensivi della viabilità interna e di accesso qualora situati nella struttura degli edifici o in apposite strutture multipiano)

Contestualità delle autorizzazioni commerciali e del permesso di costruire

I permessi di costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto previsto dalla legge regionale 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, seguendo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali

I permessi di costruire relativi alle grandi strutture di vendita sono rilasciate entro 90 giorni dalla pubblicazione sul B.U.R. della regione PIEMONTE della determinazione assunta dalla conferenza di servizi, che abbia espresso parere favorevole sulla domanda di autorizzazione commerciale in conformità alla decisione di rilascio dell'autorizzazione urbanistica regionale prevista dalla legge regionale 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, assunta con provvedimento espresso.

Le condizioni per il rilascio del permesso di costruire sono dettate dall' art. 26 della legge regionale 56/1977, come risulta modificato dall' art. 7 della legge regionale 12 novembre 1999 n. 28

ART. 4.4

AREE PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA ELETTRICA PUBBLICA E/O PRIVATA “Ce”

- Tali aree sono destinate esclusivamente al mantenimento e installazione di attrezzature ed impianti per la produzione di energia elettrica, o comunque ad essa pertinenti, nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.
- I manti di copertura dovranno essere realizzati fra quelli indicati nell'art. 18.
- Costruzioni per la produzione dell'energia elettrica sono ammesse anche nelle fasce di rispetto dai torrenti.

CAPO V

USI TERZIARI

ART. 5.1

INSEDIAMENTI TURISTICI RICETTIVI ESISTENTI

- Sono quelle parti di territorio ove sono presenti strutture turistico ricettive.

DESTINAZIONI D'USO PROPRIE:

- Servizi e attrezzature per l'utenza turistica (alberghi, bar, ristoranti, pensioni, motel,).
- Destinazioni ammesse
- Le residenze stabili per gli addetti alla condizione della struttura ricettiva, le attività di svago.

TIPO DI INTERVENTO AMMESSO:

- MO - MS - RC1 - RC2 - RE1 - RE2 - D - Am - S - C.U. - N.C.
- Modalità di intervento:
permesso di costruire e dichiarazione di inizio attività a seconda dei casi e nel rispetto della Legge vigente.

PARAMETRI:

I.F.	<u>Indice di densità fondiario max</u>	1.25 mc/mq.
Rc	<u>Rapporto di copertura</u>	40%
H	<u>Altezza massima fuori terra</u>	10 mt o esistente se superiore Le nuove costruzioni non dovranno in ogni caso superare di oltre 1,00 mt. l'altezza della struttura esistente
df	<u>Visuale libera minima</u>	5.00 mt.
dc	<u>Distanza confini</u>	10.00 mt

Arretramenti: se planimetricamente indicati

- Standard urbanistici: per ogni posto letto aggiuntivo verranno convenzionalmente calcolati 100 mc e per ogni posto letto/abitante bisognerà assicurare 22.5 mq di aree per pubbliche attrezzature di cui almeno il 50% a parcheggio.
- I manti di copertura dovranno essere realizzati fra quelli indicati nell'art. 18.

ART.5.2

INSEDIAMENTI TURISTICI RICETTIVI DI NUOVO IMPIANTO

Abrogato a seguito delle osservazioni regionali

ART.5.3

IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE CARBURANTE

- Sono quelle aree destinate dal P.R.G.C. alla distribuzione dei carburanti, ed a quelle attività allegate quali l'assistenza per mezzi motorizzati.

PARAMETRI EDILIZI:

RC: 20% (escluse le pensiline)

H: 4.50 ml

Dc: 5.00 ml

- Impianti di interesse generale per i trasporti possono essere installati anche in terreni che il Consiglio Comunale con propria deliberazione consideri idonei, comunque nel rispetto dei vincoli disposti dal P.R.G.C. e/o dalle vigenti Leggi.
- In carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile ed al Codice della Strada.

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

-

CAPO VI

USI AGRICOLI

Le destinazione delle aree E1-E3-E4-E5 non sono individuate cartograficamente, ma genericamente indicate come area di tipo “ E ” , la classificazione delle aree nelle sottoclassi è stabilita dal certificato catastale e/o da atto notorio prodotto dai proprietari e dal progettista ove si dichiari la coltura in atto.

Art. 6.1. - E1 - terreni ad elevata produttività

1) Oggetto dell'area:

terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati, per colture legnose a rapido accrescimento, nonché aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili, vigneti.

2) destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- seminativi e preti permanenti, abitazioni rurali, attrezzature agricole;
- abitazioni temporanee nel rigoroso rispetto delle norme stabilite negli ultimi due commi dell'art. 6.6. delle presenti NA;
- attività nel settore floro-vivaistico;
- attività zootecniche;

3) Tipi di interventi ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art.2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro o risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (connaturata alla ristrutturazione edilizia) (DR) art. 2.1.7.;
- ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9- 2.1.10
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali-agricole art. 2.1.8.;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.8.
- ricostruzione fabbricati diroccati da adibire a residenza temporanea nel rigoroso rispetto delle norme stabilite negli ultimi due commi dell'art. 6.6. delle presenti NA;

4) Modalità di intervento:

- denuncia di inizio attività od il permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/01 n.380 e s.m.i;

Il rilascio del permesso di costruire dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s. m. e i., nonché quanto disposto nella nota finale, punto 6, del presente articolo per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi.

- Si richiamano i disposti dell'art.6.6

5) Parametri:

H : altezza massima	7 ml. (misurata all'intradosso dell'ultimo solaio di copertura, se inclinato alla sua quota media), per ristrutturazioni e ampliamenti saranno consentite altezze superiori pari a quelle preesistenti;
dc: distanza dai confini distanza minima della stalla da ogni più vicina area residenziale delimitata dal Piano	5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti ml. 300 per suini e ml. 150 per ogni altro animale; nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di aziende esistenti la misura di 150 ml. è ridotta fino a 80 ml.
distanza minima di nuove stalle da ogni più vicino residenziale	ml. 200 per suini ml. 150 per ogni altro animale
RC: rapporto di copertura massimo	30%
Per le abitazioni rurali:	
IF: indice di densità fondiaria	0,02 mc./mq.
H: altezza massima	7,00 ml.
distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla	20,00 ml.

Per le abitazioni rurali di aziende florivivaistiche ed edifici di esposizione valgono i parametri previsti dall'art. 6.6. successivo. Il volume edificabile per le abitazioni rurali si calcola moltiplicando l'indice di densità fondiario per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistono su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura.

6) Nota finale

I permessi di costruire per l'edificazione di residenze rurali sono rilasciate:

- 1) imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9.5.1975 n. 153 e 10.5.1976 n. 352 e della

- L.R. 12.5.1975 n. 27 e 23.8.1982 n.18, anche quali soci di cooperative;
- 2) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla precedente lett. a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- 3) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma della L.R. 12. .1978 n.63 e successive mod. e int. e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m. e i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutti gli altri permessi di costruire previsti dal P.R.G.C. nelle aree agricole sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Art. 6.2 - E2 - Aree boscate

- 1) Oggetto dell'area:

boschi cedui e fustaie.

- 2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse :

- destinazioni proprie: bosco ceduo e fustaia;
- destinazioni ammesse : coltivazioni industriali del legno (escluse comunque le abitazioni);
- abitazioni temporanee nel rigoroso rispetto delle norme stabilite negli ultimi due commi dell'art. 6.6. delle presenti NA;

- 3) Tipi di interventi ammessi:

Non è ammesso alcun tipo d'intervento di nuova costruzione , sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (MO) art.2.1.2.;
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- restauro o risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art; 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (connaturata alla ristrutturazione edilizia) (DR) art. 2.1.7.;
- ricostruzione fabbricati diroccati da adibire a residenza temporanea nel rigoroso rispetto delle norme stabilite negli ultimi due commi dell'art. 6.6. delle presenti NA;

- 4) Modalità di intervento:

- denuncia di inizio attività od il permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/01 n.380 e s.m.i;

- 4) Parametri:

- le aree sono attribuite di un convenzionale indice fondiario pari a 0,001mc./mq., ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole (soggetti di cui all'art. 9 sub a) della Legge 10/1977) si possono utilizzare 5 Ha. di aree boscate in accorpamento ad eventuali altre aree agricole al fine del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali;
- le costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate, ma sole nelle aree a destinazione agricola ove le nuove costruzioni sono ammessi;
- sono ammessi interventi di riuso di edifici inutilizzati nel rispetto delle prescrizioni di cui al successivo art. 6.6.

Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.e.i.

Si richiamano i disposti dell'art.6.6

Art. 6.3. - E3 - Aree agricole marginali

1) Oggetto dell'area:

inculti produttivi e sterili, aree montane con rocce e detriti.

2) Destinazione d'uso proprie e ammesse:

- destinazioni proprie: le destinazioni spontanee in atto;
- destinazioni ammesse : le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione del P.R.G.C.
- abitazioni temporanee nel rigoroso rispetto delle norme stabilite negli ultimi due commi dell'art. 6.6. delle presenti NA;

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria e straordinaria di edifici esistenti, restauro conservativo e ristrutturazione edilizia, costruzione di attrezzature ed infrastrutture ad uso agricolo, ricostruzione fabbricati diroccati da adibire a residenza temporanea nel rigoroso rispetto delle norme stabilite negli ultimi due commi dell'art. 6.6. delle presenti NA;.

4) Modalità di intervento:

- denuncia di inizio attività od il permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/01 n.380 e s.m.i;

Il rilascio dei permessi di costruire dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m. e i. , nonché quanto disposto nella nota finale, punto 6, dell'art. 3.5.1. per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi .

5) Parametri:

per le attrezzature agricole:

H : altezza massima	3,80 ml (computata fino alla linea di gronda del tetto);;
dc: distanza dai confini	5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
distanza minima della stalla da ogni più vicina area residenziale delimitata dal Piano	ml. 300 per suini e ml. 150 per ogni altro animale; nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di aziende esistenti la misura di 150 ml. è ridotta fino a 80 ml.
distanza minima di nuove stalle da ogni più vicino residenziale	ml. 200 per suini ml. 150 per ogni altro animale
RC: rapporto di copertura massimo	30%
<u>Per le abitazioni rurali:</u>	
IF: indice di densità fondiaria	0.001 mc./mq. per abitazioni non superiori a mc. 500 per ogni azienda
H: altezza massima	7,00 ml.
distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla	20,00 ml.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali si calcola, per ogni azienda agricola, moltiplicando l'indice di densità fondiario per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistono su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura.

Per ogni esigenza regolamentare si applicano le norme del Codice Civile;
nel caso di ristrutturazione edilizia è ammesso un incremento volumetrico del 20%.

Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. e i.
Si richiamano i disposti dell'art.6.6

Art. 6.4. - E4 - Aree a pascolo

-

- 1) Oggetto dell'area :
aree a pascolo, aree a prato - pascolo permanente, aree montane a pascolo raso, aree destinate all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole.
- 2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni proprie: pascoli, allevamenti zootecnici, impianti di servizio degli allevamenti, abitazioni rurali;
 - destinazioni ammesse : abitazioni temporanee nel rigoroso rispetto delle norme stabilite negli ultimi due commi dell'art. 6.6. delle presenti NA; attività nel settore florovivaistico;
- 3) Tipi di intervento ammessi:
- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2;
 - manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
 - restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
 - ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
 - demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
 - ampliamento e ampliamento con sopraelevazione (AS) art. 2.1.9. lett. d);
 - demolizione con ricostruzione (connaturata alla ristrutturazione edilizia) (DR) art. 2.1.7.;
 - nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali-agricole art. 2.1.8.;
 - ricostruzione fabbricati diroccati da adibire a residenza temporanea nel rigoroso rispetto delle norme stabilite negli ultimi due commi dell'art. 6.6. delle presenti NA.;

Trattandosi di zone montane per tutti gli interventi ammessi la Commissione Edilizia verificherà in sede di esame della domanda di concessione, la corrispondenza ai seguenti elementi:

- murature e rivestimenti esterni in pietra naturale o legno;
- copertura in lastre di pietra naturale, porfiroide , tegole tipo eternit svizzero o canadese, tegole di cemento di colore grigio, con pendenza compresa tra 70% e 80%;
- gronde con sporgenza non superiore a cm. 40;
- serramenti e scuri, porte e portoni esterni tradizionali in legno;
- scale con struttura e gradini in legno e/o in sasso;
- eventuali balconi o ballatoi in tavole di legno o lastre di sasso con mensole di sostegno in legno o sasso, parapetti in legno secondo i disegni dell'architettura spontanea dei luoghi;
- in caso di nuova costruzione o di ricostruzione l'altezza netta interna del piano terreno non dovrà essere inferiore a quelle previste dal D.M. 5.7.75.

La verifica di tali elementi costituirà un inderogabile vincolo formale.

4) Modalità di intervento:

- denuncia di inizio attività od il permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/01 n.380 e s.m.i;

il rilascio dei permessi di costruire dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m. e i., nonché quanto disposto nella nota finale, punto 6, del precedente articolo per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi.

4) Parametri:
per le attrezzature agricole:

H : altezza massima	3,80 ml (computata fino alla linea di gronda del tetto);
---------------------	--

dc: distanza dai confini	5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
distanza minima della stalla da ogni più vicina area (come tale delimitata dal Piano) residenziale delimitata dal Piano	ml. 300 per suini e ml. 150 per ogni altro animale; nel caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di aziende esistenti la misura di 150 ml. è ridotta fino a 80 ml.
distanza minima di nuove stalle da ogni più vicino residenziale	ml. 200 per suini ml. 150 per ogni altro animale
RC: rapporto di copertura massimo	30%
<u>Per le abitazioni rurali:</u>	
IF: indice di densità fondiaria	0,001 mc./mq. per abitazioni non superiori a mc. 500 per ogni azienda
H: altezza massima	7,00 ml.
dc: distanza minima dai confini	5,00 ml. o a confine mediante accordo tra le parti
distanza minima fra le abitazioni rurali ed attrezzature destinate a stalla	20,00 ml.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato moltiplicando l'indice di densità fondiaria per l'intera proprietà anche non accorpata, anche nei casi in cui le aziende insistano su territori di comuni limitrofi; in tal caso l'accorpamento delle proprietà deve risultare da apposito atto di vincolo (trascritto nei registri della proprietà immobiliare) che regoli il trasferimento di cubatura, destinando a "non aedificandi" la parte di territorio che ha ceduto la propria cubatura. Ai fini del calcolo del volume edificabile si applicano inoltre le norme stabilite agli ultimi commi dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s. m. e i.

Si richiamano i disposti dell'art.6.6

Art. 6.5. - E5 - Terreni a colture orticole e floricole.

1) Oggetto dell'area:

colture orticole e floricole esistenti all'aperto o in serra e nuovi terreni adibiti a tale uso anche non individuati dal Piano.

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- Destinazioni proprie: colture floricole, orticole all'aperto o in serra e attrezzature d'uso;
- Destinazioni ammesse: le attività già insediate comprese le attività residenziali in essere alla data di adozione del P.R.G.C.; l'insediamento di edifici attinenti le attività florivivaistiche.

3) Tipi di intervento ammessi:

- ristrutturazione edilizia art. 2.1.5.;
- demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.;
- demolizione con ricostruzione (connaturata alla ristrutturazione edilizia) art. 2.1.7.
- nuova costruzione di abitazioni ed attrezzature rurali - agricole art. 2.1.8

4) Modalità di intervento:

denuncia di inizio attività od il permesso di costruire ai sensi del Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06/06/01 n.380 e s.m.i;

Il rilascio dei permessi di costruire dovrà rispettare quanto stabilito dall'art. 25 della L.R. 56/1977 e s.m. e i., nonché quanto disposto nella nota finale, punto 6, dell'articolo 3.5.1. per ciò che concerne i soggetti legittimati ad intervenire in rapporto ai loro requisiti ed agli interventi ammessi.

5) Parametri:

per le serre e attrezzature:

H : altezza massima	4,50 ml (misurata al punto più alto della copertura)
dc: distanza dai confini	5,00 ml. o inferiore mediante accordo tra le parti confinanti
RC: rapporto di copertura massimo	30%
Per le abitazioni rurali ed edifici di esposizione:	
IF: indice di densità fondiaria	0,05 c./mq.
H: altezza massima	7,00 ml.
dc: distanza minima dai confini	5,00 ml. o a confine mediante accordo tra le parti

per ogni esigenza regolamentare si applicano le norme del Codice Civile.

Per quanto non dichiarato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Si richiamano i disposti dell'art.6.6

Art. 6.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo adibiti ad usi extra-agricoli o abbandonati.

- E' prevista la seguente casistica:

• **Edifici produttivi utilizzati e non utilizzati:**

la destinazione d'uso è confermata purché si tratti di edifici autorizzati e/o dotati di agibilità e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria art. 21.3.
- restauro e risanamento conservativo art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.

• **Edifici residenziali non rurali utilizzati e non utilizzati:**

valgono le norme dettate per gli edifici in tessuti saturi di cui all'art. 3.11. con l'esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e sostituzione edilizia.

• **Edifici rurali sparsi:**

è confermata la loro utilizzazione ad uso agricolo;

possono comunque essere trasformati solo se destinati a residenza temporanea e/o agrituristica con modalità di cambiamento della destinazione d'uso, in questo caso sono ammessi gli interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO) art.2.1.2.;
- restauro e risanamento conservativo (RC1 - RC2) art. 2.1.4.;
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5 nel rigoroso rispetto delle caratteristiche architettoniche dell'architettura spontanea locale; in particolare: la struttura portante dovrà essere in pietra a vista o, se già intonacata, con intonaco di cemento rustico frattazzato (esclusi quindi tinteggiatura o rivestimenti); la copertura dovrà essere in materiale lapideo con parti viste a spacco, con pendenze uguali alle preesistenti; i serramenti dovranno essere in legno al naturale secondo le forme e i tipi dell'architettura spontanea locale;

Le chiusure esterne dovranno essere esclusivamente con ante costituite da tavoloni di legno al naturale liscio senza intagli e decorazioni (vietata la posa di persiane e tapparelle); le eventuali nuove aperture (finestre) dovranno avere taglio verticale; eventuali scale esterne dovranno essere in legno o pietra e i parapetti in legno nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi; le gronde non potranno avere una sporgenza superiore a 40 cm.

E' altresì ammessa la ricostruzione di tutti quegli edifici rurali che risultano accatastati quali edifici crollati o in rovina . Tali edifici dovranno rispettare l'impronta planimetrica risultante dal catasto nonché le caratteristiche architettoniche dell'architettura spontanea locale.

In particolare la struttura portante dovrà essere in pietra a vista non intonacata (ammessi eventuali rivestimenti in legno solo per il piano sottotetto); la copertura (con pendenze comprese tra 70% e 100%) dovrà essere in materiale lapideo con parti viste a spacco o in tegole di colore nero , i serramenti in legno con antoni lisci senza intagli e decorazioni (escluse persiane e tapparelle); le gronde non potranno sporgere più di 40 cm., con un'altezza massima da terra di ml. 3,80; le finestre dovranno avere taglio verticale; eventuali scale esterne dovranno essere in legno o pietra e i parapetti in legno nelle forme tipiche dell'architettura spontanea dei luoghi; eventuali balconi o ballatoi in tavole di legno o lastre di sasso con mensole di sostegno in legno o sasso, parapetti in legno, secondo i disegni dell'architettura spontanea dei luoghi.

- Per tutti gli interventi ammissibili ai sensi della legge regionale 9/2003 ed in deroga alle disposizioni del presente articolo, nel pieno rispetto delle caratteristiche ambientali e dei parametri

soprafissati , è ammesso l'incremento del 20% del volume esistente o di 15 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare trasformata. La trasformazione degli edifici da rurali a residenziali, nelle aree agricole e/o boscate , comporta la piena conoscenza che l'uso residenziale è concesso in deroga e pertanto l'abitazione realizzata è da considerarsi a tutti gli effetti in zona impropria.

E' vietata l'apertura di nuovi accessi carrai e/o modificazioni dello stato dei luoghi, ad eccezione delle piste agro-silvo-pastorali (previo parere dell'Agenzia Regionale Protezione Ambiente A.R.P.A. e Commissione Regionale Beni Ambientali sez. decentrata Provinciale) che sono da ritenersi ammesse in tutte le aree a destinazione agricola anche se non cartograficamente individuate nelle tavole di P.R.G.C.

ART. 6.7

Area a tutela dell'abitato

AREE DI SALVAGUARDIA ALLA ZONA RESIDENZIALI “E.s”

- Le aree a tutela dell'abitato “Es ” marginali al tessuto edificato sono inedificabili anche per infrastrutture di tipo agricolo in quanto di possibile futuro sviluppo residenziale.
- Sono ammesse esclusivamente le residenze rurali e quant'altro risulti, mediante specifica dichiarazione da parte dei richiedenti il permesso di costruire, assolutamente indispensabile all'attività agricola in atto , secondo i parametri di cui al precedente articolo delle presenti N.T.A.
- Per gli edifici esistenti, sono ammessi interventi MO - MS - RE1 oltre all'ampliamento del 20% della volumetria esistente con un massimo di 150 mc e alla realizzazione di box ed autorimesse private nella misura consentita dalla Legge n° 122/89.
- In queste aree possono essere reperite le superfici a parcheggio pubblico di cui alle aree B - C - Ca.
- E' ammessa la costruzione di autorimesse interrate al fine del soddisfacimento della situazione pregressa di cui alle aree N.A.F. - Nt - B. In caso di accertata impossibilità di realizzare autorimesse interrate, il Consiglio Comunale può autorizzare la realizzazione di autorimesse parzialmente interrate e/o interamente fuori terra; per quanto attiene le distanze dai confini valgono le norme di Codice Civile.
- Sono ammessi il recupero delle strutture esistenti ed i servizi a supporto delle attività agrituristiche (quali parcheggi, locali accessori ecc.) come specificate dalla LR 23.1995 n°38.
- E' ammessa la ricostruzione di quegli edifici rurali, che risultano crollati o in decadenza e di quelli che pur non essendo indicati sulla mappa catastale vigente, possa essere comprovata l'esistenza attraverso la mappa Rabbini o altri titoli legali. Le dimensioni planimetriche dovranno essere quelle rilevabili o dalle mappe o dall'impronta sul terreno e non potranno avere più di un piano fuori terra.
- La ricostruzione è ammessa seguendo i criteri di cui ai punti 1-11 dell'art. 3.2 con le seguenti eccezioni:
 - le finestre dovranno essere necessariamente in legno
 - le pareti dovranno essere realizzate interamente in pietra a vista irregolare, con corsi stilati con malta di cemento o con intonaco tipo “raso pietra” o con struttura in legno
 - L'inclinazione delle falde dovranno avere pendenza compresa tra il 50% ed il 80%.
 - il manto di copertura dovrà essere in pietra oppure in laterizio e/o in cemento purchè di colore rosso
 - le gronde non potranno sporgere più di 50 cm. comprensivo dell'eventuale canale in rame.
- In generale dovrà essere posta particolare cura al rispetto rigoroso di tutte quelle caratteristiche architettoniche tipiche dell'architettura spontanea.
- Il Consiglio Comunale può disporre l'apertura di nuove strade agrico-silvo-passtorali e l'ampliamento di quelle esistenti non previste in P.R.G.C., purché l'uso abbia esclusivamente carattere agricolo e non siano in contrasto con le indicazioni di carattere geologico allegate al presente Piano; tali tracciati, che non devono avere larghezza superiore a mt. 3.00, non possono essere aperte al transito di autovetture o

automezzi non necessari all'attività agricola o agri-turistica, se non a seguito di specifica variante di PRGC.. La realizzazione è subordinata al rispetto della legge regionale 45/89.

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

CAP. VII - USI PUBBLICI

ART. 7.1

AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

Le destinazioni delle aree, necessarie alla copertura degli standard di cui all'art. 21 della Legge Regionale 56/1977, sono illustrate negli elaborati di piano.

Le destinazioni specifiche previste sono le seguenti:

- Sa: aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie inferiori)
 - Sb: aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, socio assistenziali, sanitarie amministrative, mercati centri commerciali pubblici)
 - Sc: spazi pubblici a parco gioco-sport
 - P: parcheggi pubblici
-
- **Sa = aree con attrezzature per l'istruzione** (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
-
- Tipi di intervento

nuovo impianto

- Modalità d'intervento

Il P.R.G. è attuato a mezzo di intervento diretto (singolo permesso di costruire)

- Parametri

Gli indici da rispettare per l'edificazione sono i seguenti:

- Rc: 50%
- H : 10 ml.

- dc : 6 ml.
- ds : 6 ml.
- df : 10 ml.

- **Sb = aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative)** per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia.

In tali aree possono essere realizzati, dietro approvazione del Consiglio Comunale, da enti e associazioni di interesse pubblico anche attrezzature per il tempo libero e lo spettacolo e manifestazioni, tramite concessione di diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempi le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività e la concessione gratuita dell'immobile al Comune, allo scadere della convenzione;

- Tipi di intervento

-

nuovo impianto

- Modalità d'intervento

Il P.R.G. è attuato a mezzo di intervento diretto (singolo permesso di costruire)

- Parametri

Gli indici da rispettare sono i seguenti:

- Rc: 40%
- H : 12 ml.
- dc : 6 ml.
- ds : 6 ml.
- df : 12 ml.

- **Sc = aree a parco per il gioco e lo sport** destinate alla creazione di parchi pubblici, attrezzature per il gioco, nonché attrezzature sportive; è ammesso l'intervento di enti ed associazioni di interesse pubblico per la realizzazione di attrezzature di uso collettivo con le norme di cui al caso precedente; analogamente e alle stesse condizioni sono ammessi modesti interventi (quali chioschi, locali di ristoro e simili) anche da parte di singoli privati.

- **P = aree per parcheggi** destinati alla realizzazione di posti macchina in superficie, autosilos, o all'installazione di autorimesse interrate con superficie destinata a parcheggio.

Il tutto come meglio definito all'art. 8.1

- Nel caso in cui sono previsti interventi pubblici di varia natura e funzioni, integrate fra loro è obbligatorio la redazione di Piani Tecnici Esecutivi di cui all'art. 47 Legge 56/77.
- Le destinazioni d'uso indicate in planimetria di P.R.C. adibite a spazi pubblici hanno valore indicativo e possono subire delle modifiche di destinazione purché l'uso sia di tipo pubblico.
- Le modifiche sopra indicate non determinano variante di piano e possono essere assunte con semplice decisione del Consiglio Comunale

- Valgono i disposti della Legge 1/78 e s.m.i.

CAPO VIII

VIABILITÀ -MURI DI CONTENIMENTO

ART. 8.1

VIABILITÀ - FASCE DI RISPETTO STRADALE

Il P.R.G.C. individua sulle cartografie i tracciati stradali di nuovo esistenti e di impianto e le relative fasce di rispetto.

In carenza di indicazioni cartografiche l'ampiezza delle fasce di rispetto dovrà rispettare quanto indicato nella seguente tabella:

TIPO DI ZONA

TIPO DI STRADA

	A	B	C	D
<u>Nuclei di antica formazione e nuclei da tutelare</u>	esist. o P. di R.	esist.o P.di R.	esist.o P.di R	esist.o P.diR
<u>Tessuti edilizi saturi</u>	PRGC o 6.00	esist.o 3.00	esist.o 3.00	esist.o 3.00
<u>Aree di completamento e completamento ampliamento</u>	PRGC o 6.00	PRGC o 6.00	PRGC o 3.00	PRGC o 3.00
<u>Aree di nuovo impianto</u>	PRGC o 6.00	PRGC o 6.00	PRGC o 3.00	prgc o 3.00
<u>Aree con impianti prod. che si confermano D1</u>	PRGC 10.00	o	esist. o 6.00	esist. o 3.00
<u>Aree di NI e/o compl. prod. D2</u>	PRGC 10.00	o	PRGC o 6.00	PRGC o 3.00
				PRGC o 3.00

Nelle aree agricole vanno rispettate le seguenti distanze:

strade pedonali, veicolari e vicinali con sezione inferiore a mt. 5.00 arretramenti di mt. 3.00 per tutte le altre arretramenti di mt. 20.00.

- A = Strada Provinciale
- B = Strada Comunale
- C = Strada Vicinale
- D = Strada Privata

PRGC = Piano Regolatore Comunale Generale

P. di R. = Piano di Recupero

Esist. = distanza esistente

Nel caso di interventi di demolizione con ricostruzione (DR) relativi a edifici esistenti localizzati lungo la viabilità pubblica ed all'interno dei centri abitati , la ricostruzione dovrà rispettare un arretramento minimo di ml. 1.50 dal ciglio stradale.

All'interno delle fasce di rispetto stradale è vietata ogni edificazione ad eccezione e a titolo di precario degli impianti per la distribuzione del carburante, eventuali locali per l'assistenza meccanica ed il ristoro per gli utenti della strada a condizione che non intralciino la circolazione.

E' ammesso ampliamento degli edifici esistenti a condizione che lo stesso avvenga in allineamento dell'edificio esistente o dalla parte opposta quella che ha generato il vincolo.

Si prescrive altresì il rispetto dei disposti del DPR 16.12.1992, n° 495 e s.m. e i.

ART. 8.2

AREE PER PARCHEGGI PUBBLICI

-

Su tali aree esiste il vincolo di inedificabilità, sono ammesse unicamente la manutenzione ordinaria (MO), la demolizione senza ricostruzione (DS) e la nuova costruzione di impianti urbani di pubblica utilità.

Ove, la morfologia del terreno lo consenta (previo parere vincolante del Consiglio Comunale) è possibile,(con convenzione da stipularsi con i privati proprietari interessati), la realizzazione di parcheggio privato; ricoveri automezzi, ripostigli; sotto la quota del parcheggio pubblico, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.
La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita e l'attrezzatura dell'area destinata ad uso pubblico.

ART. 8.3

RECINZIONI, MARCIAPIEDI E PARCHEGGI LUNGO LA VIA PUBBLICA

- Le recinzioni lungo le strade pubbliche esistenti o previste in P.R.G. devono di norma essere realizzate arretrate di :

- strade statali e provinciali:	ml 1.50
- strade comunali carrozzabili:	ml 1.00
- strade comunali (mulattiere, sentieri, strade vicinali):	ml 0.75

Il Responsabile del Procedimento, sentito la Giunta Comunale, potrà valutare di volta in volta se concedere deroga alle prescrizioni di cui sopra fino all'allineamento nel caso di edifici preesistenti se a distanza inferiore dei minimi previsti, la sistemazione dell'area esterna lungo tali recinzioni è a carico del proprietario e la destinazione è a transito pubblico.

- Ai fini della presente norma, le siepi vive poste a delimitazione della proprietà con strada pubblica sono considerate a tutti gli effetti recinzioni.

- Il Consiglio Comunale all'interno delle aree denominate :

- Nuclei di antica formazione
- Nt - Nuclei da tutelare
- B
- C - Ca

può imporre arretramenti fino ad una larghezza di mt. 1.50 dal ciglio stradale per le realizzazioni di marciapiedi anche nel caso di recinzioni esistenti; in questo caso le spese per l'acquisizione del terreno per la realizzazione del marciapiede così come per l'eventuale demolizione e ricostruzione delle recinzioni sono a carico del Comune .

- Il Responsabile del Procedimento, su conforme parere del Consiglio Comunale può imporre, in caso di attività commerciali e artigianali, o comunque quando il Consiglio Comunale ne ravvisi l'opportunità lungo strade o piazze pubbliche o comunali, per una profondità di m. 3.00, la sistemazione del suolo a marciapiede e/o parcheggio pubblico a totale spesa del proprietario.

- Le cancellate sui passi carrai, se fronteggianti le strade devono distare dal ciglio stradale non meno di m. 4.00; è vietata l'apertura verso strada; non è vincolante tale arretramento quando la disposizione delle cancellate consente uno spazio esterno per la fermata di autoveicoli della profondità di m. 4.00 o il cancello è di tipo automatizzato apribile a distanza.

- E' consentito lo spostamento dei sentieri lungo il perimetro esterno del lotto a condizione che il nuovo tracciato abbia larghezza non inferiore a cm. 150.

-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-
-

CAPO IX

VINCOLI TERRITORIALI

Art. 9

IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA - NORMATIVA GEOLOGICO-TECNICA

9.1. - Generalità e natura dei vincoli

Una volta individuati gli elementi di rischio, Sono state redatte la “Carta di sintesi e dell’idoneità all’utilizzazione urbanistica” a scala 1:10.000 (Elab. G9) e a scala 1:2.000 (Elab. G9a), relativa alla porzione di territorio comunale sulla quale insistono i centri abitati, nelle quali vengono definite porzioni omogenee di territorio, in funzione della trasformazione urbanistica e della vincolistica esistente. In ottemperanza alla Circolare P.G.R. 7/LAP del 06/05/96, le aree omogenee individuate, vengono e assoggettate a tre classi principali, ulteriormente suddivise in sottoclassi, in funzione della pericolosità e dei caratteri morfologici riscontrati, con specifica normativa vincolistica.

Indipendentemente alla classificazione sopracitata, permane l’efficacia delle norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, idrogeologico e geotecnico, alcune delle quali, vengono, inoltre, riportate come le fasce di rispetto dei corsi d’acqua e delle risorse idropotabili.

9.1.1 – Idoneità all'utilizzazione urbanistica

CLASSE II

Ai sensi della Circ. P.G.R. 08/05/1996 n.7/LAP, nella classe II vengono comprese “*porzioni di territorio nelle quali sono emerse condizioni di moderata pericolosità geomorfologica, agevolmente superabili attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo, esclusivamente nell’ambito del singolo lotto edificatorio o dell’intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all’edificabilità.*

Per tali aree risultano, pertanto, necessari, approfondimenti idrogeologici e geologico-tecnici, in ottemperanza al D.M. 11/03/88, atti all’individuazione ed alla progettazione degli accorgimenti tecnici necessari ad eliminare le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica.”

Nell’ambito della classe II si individuano aree caratterizzate sia da settori con acclività medio-bassa, con presenza di terreni a discrete caratteristiche geotecniche, sia da versanti ad acclività medio-elevata con substrato roccioso affiorante o subaffiorante, stabile.

Sono aree caratterizzate da una stabilità generalmente buona, con pericolosità bassa o medio-bassa.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà esaminare gli aspetti legati alla stabilità delle costruzioni su pendio, dei fronti di scavo ed evidenziare le eventuali soluzioni tecniche da adottarsi al fine di garantire la stabilità degli scavi e dell’insieme opera-pendio, valutando anche la circolazione idrica sotterranea. Dovrà, altresì, essere prevista la raccolta e lo smaltimento di acque di ruscellamento superficiale, eventualmente presenti.

Sono ammessi locali tecnici interrati anche sotto le quote del piano campagna, a condizione di garantirne, se necessario, l’impermeabilizzazione e la resistenza a pressioni idrostatiche.

Nel caso tali aree dovessero essere prospicenti a corsi d’acqua, la relazione geologico-tecnica dovrà contenere la valutazione dello stato di fatto, l’individuazione di eventuali interventi atti a garantire il deflusso delle portate di massima piena calcolate con tempi di ritorno di 200 anni.

Dovrà essere comunque garantita la pulizia e la manutenzione ordinaria dei corsi d’acqua.

CLASSE III

Ai sensi della C.P.G.R. la classe III riguarda “*Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente*”.

Nell'ambito della classe III, si individuano le sottoclassi IIIa, IIIb2, IIIb3 e IIIb4, le cui specifiche normative vengono di seguito definite:

CLASSE IIIa

La C.P.G.R. 7/LAP individua, per la classe IIIA “*Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti. In questa classe si annoverano aree dissestate, in frana, aree alluvionabili da acque ad elevata energia. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77.*

Le aree comprese in tale classe sono:

- alvei attivi dei corsi d'acqua;
- aree spondali dei corsi d'acqua soggetti a dinamica idraulica di media o alta energia, o necessarie per la laminazione delle piene;
- versanti montani caratterizzati da elevata acclività e da terreni con caratteristiche geotecniche scadenti.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

In tale classe sono ammissibili:

- interventi, nuove costruzioni o movimenti terra, di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili ai sensi dell'Art. 31 della L.R. 56/77 quali opere previste dal Piano Territoriale, opere dichiarate di pubblica utilità, derivazioni d'acqua, impianti di depurazione, elettrodotti, impianti di telecomunicazione;
- le sistemazioni idrogeologiche e di regimazione delle acque,
- gli interventi di consolidamento dei versanti e di stabilizzazione di fenomeni di dissesto,
- le attività estrattive, autorizzate ai sensi delle leggi di competenza,
- le strade e le piste di servizio di attività agro-silvo-pastorali, della larghezza massima di 3 m, chiuse al traffico.

Possono essere, altresì, ammessi:

- la manutenzione e la ristrutturazione di rustici esistenti, senza che sia previsto il cambio di destinazione d'uso;
- la recinzione di terreni senza modificare le condizioni di stabilità del versante e di deflusso delle acque superficiali.

L'eventuale presenza di edifici sparsi residenziali all'interno di queste aree comporterà l'applicazione delle norme di cui al punto 6.2 della N.T.E. della Circ. P.G.R. 08/05/96 n.7/LAP, di cui si riporta il testo.

- In considerazione della scala alla quale vengono sviluppate le indagini di piano regolatore, con particolare riferimento agli ampi versanti montani e collinari, marginali ai contesti urbani, non è talvolta possibile o d'interesse individuare nel dettaglio i singoli edifici isolati in essi compresi.

A fronte di ciò, nel caso di aree vaste e potenzialmente pericolose, classificate in Classe IIIa o Classe III indifferenziata sarà possibile prevedere, per le abitazioni isolate che vi risultino comprese, specifici dettami nell'ambito delle Norme di Attuazione. **Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente**, tali norme potranno consentire la **manutenzione dell'esistente** e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di **ristrutturazione**.

In questi casi, le ristrutturazioni e gli ampliamenti verranno condizionati, in fase attuativa di P.R.G.C. (a livello di singola concessione edilizia), all'esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica

comprendivi di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio ed a prescrivere gli accorgimenti tecnici atti alla loro mitigazione.

Con specifico riferimento alle attività agricole presenti sui versanti o ubicate in prossimità del reticolo idrografico attualmente non compreso nelle perimetrazioni definite dal P.S.F.F. e dal P.A.I. (Fasce Fluviali A, B, C) – ma site in ambiti comunque esterni a settori riconducibili alla fascia A di detti Piani (alveo ordinario o straordinario in base a criteri idraulici o geomorfologici), al fine di adeguare la normativa di P.R.G. con quanto già previsto dalle Norme di Attuazione del P.S.F.F. e nel Progetto di P.A.I. per le attività agricole di pianura, ubicate in fascia B – anche nei casi sopra citati, **in assenza di alternative praticabili**, si ritiene possibile, **qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano tecnicamente**, la realizzazione di **nuove costruzioni che riguardino, in senso stretto, edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale**.

Si esclude in ogni caso la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi I.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti.

Tali edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola, e la loro fattibilità verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se vùnecessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare /URE e dal D.M. 11.03.88.

La progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici specifici finalizzati alla riduzione ed alla mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità.

Le norme di piano non dovranno comunque risultare in contrasto con quanto previsto dalla normativa di bacino, come indicato con maggior dettaglio al punto 10.2 della presente Nota e riferirsi a quanto previsto dalla Circolare del P.G.R. 8 luglio 1999 n.8/PET, in merito all'"Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali al Piano di Stralcio delle Fasce Fluviali".

CLASSE IIIb

La Circ. P.G.R. n.7/LAP e la Nota Tecnica Esplicativa del Dicembre 1999 individuano nella classe IIIb "Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'Art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità".

La declassificazione non è, invece, possibile per aree classificate in IIIb, in quanto si suppone che l'assegnazione in tale classe deerivi già da approfondite e dettagliate analisi.

All'interno di questa classe sono state individuate ulteriori sottoclassi, la cui normativa viene di seguito definita.

CLASSE IIIb2

Tale classe riguarda aree edificate o non edificate situate nella parte inferiore ed alla base dei versanti, interessate da dinamica gravitativa per caduta localizzata di elementi lapidei isolati già stabilizzati con reti a contatto, o aree parzialmente o completamente edificate, comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua, soggette a modesta dinamica idraulica con energia bassa.

Tali aree devono considerarsi indeficabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia.

L'edificabilità è condizionata alla necessità di programmi di controllo delle opere di difesa realizzate nelle porzioni di versante interessate dalla caduta massi, o alla necessità di difesa da allagamenti ai piani terreni, con accorgimenti quali la sopraelevazione del terreno di imposta e/o regimazioni delle acque superficiali, oltreché ai programmi di controllo delle opere di difesa da realizzarsi o realizzate nella parte medio-alta delle conoidi.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive nel caso della caduta massi, mentre nelle porzioni prossime ai corsi d'acqua dovrà soddisfare le eventuali prescrizioni dei programmi di controllo e manutenzione delle opere di difesa ed individuare le soluzioni più idonee alla difesa di allagamenti dei piani terreni.

Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Tali interventi possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, purché opportunamente approvati, e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

CLASSE IIIb3

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate comprese nelle fasce spondali di corsi d'acqua, prive di opere di difesa o non completamente adeguate se non manutentate, soggette ad alluvionabilità con dinamica idraulica medio-elevata.

In tali classi l'edificabilità è nulla per nuove edificazioni.

Tali aree devono considerarsi indeficabili sino alla realizzazione degli interventi di riassetto necessari all'eliminazione dei pericoli di natura geologica presenti, oppure, nel caso di interventi già realizzati, sino alla verifica della loro efficienza/efficacia.

Nuovi interventi sugli edifici esistenti, che consistono in adeguamenti, in conformità al p.to 7.3 della Nota Tecnica Esplicativa, potranno essere eseguite solo a seguito di opportune indagini di dettaglio.

La relazione geologico-tecnica, oltre alle prescrizioni del D.M. 11/03/88, dovrà evidenziare la tendenza al dissesto ed individuare la tipologia di intervento compatibile, oltre ad indicare le modalità esecutive.

Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Tali interventi possono essere realizzati anche da uno o più soggetti privati, opportunamente approvati e dovranno comunque fare esplicito riferimento agli obiettivi da raggiungere in relazione all'effettiva eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume, a condizione che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative del deflusso idraulico, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

Potranno essere eseguiti adeguamenti tecnici o sanitari alle porzioni edificate esistenti.

CLASSE IIIb4

Tale classe riguarda aree parzialmente o completamente edificate, caratterizzate da acclività mediamente alta soggette a dinamica gravitativa, con opere di riassetto non completamente adeguate se non manutentate.

In tali aree l'edificabilità è nulla.

Anche a seguito della realizzazione e del completamento delle opere di sistemazione, indispensabili per la difesa dell'esistente, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico.

Dovranno essere altresì garantiti programmi di controllo e di manutenzione.

Potranno essere solamente ammessi gli interventi pubblici ammessi per le classi IIIa;

Potranno, altresì, essere ammessi gli spostamenti di volume a condizioni che vi sia diminuzione del rischio o con finalità migliorative, anche in funzione di un programma di controllo e manutenzione degli interventi stessi.

9.2 - Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Tutti i corsi d'acqua demaniali, compresi i canali irrigui appartenenti al demanio (Elab. 10, Carta dei corsi d'acqua), ancorché non iscritti al Registro delle Acque Pubbliche, sono normati dal R.D. 523/1904 che individua all'art. 96 le seguenti distante minime dagli alvei attivi:

- 4 metri per piantagioni di alberi e siepi;
- 4 metri per la realizzazione di recinzioni che non siano amovibili e l'esecuzione di interventi di rimodellamento della superficie topografica;
- 10 metri per l'esecuzione di nuovi fabbricati o comunque interventi sull'esistente che non siano riconducibili a meri adeguamenti igienico – funzionali;
- 10 metri per l'esecuzione di scavi e/o riporti che comportino variazioni dei volumi originari.

Tutti i corsi d'acqua di cui sopra, nonché tutti i corsi d'acqua con alveo privato sono assoggettati alle norme dell'art. 29 della LR 56/77 e s.m.i..

Nell'Elab. 10 "Carta dei corsi d'acqua", sono riportati i corsi d'acqua per i quali le fasce di rispetto, definite ai sensi dell'art. 29, laddove di 15 metri, sono state ridotte sulla base di adeguate indagini morfologiche, entro un massimo:

- 1) di 10 metri nel caso di demanio idrico sul quale vigono i disposti del R.D. 523/1904;
- 2) del 50% nel caso di corsi d'acqua o canali con alveo privato.

Il recepimento di ulteriori riduzioni delle fasce di rispetto che interessano il demanio idrico sono possibili in applicazione della C.P.G.R 14/LAP/PET/98, attraverso specifica variante di PRG.

9.3. – Fasce di rispetto delle risorse idropotabili (D.lgs. n. 152 del 11/05/99 e s. m. e i.)

9.3.1. Zona di tutela assoluta delle risorse idropotabili

La zona di tutela assoluta è definita ai sensi dell'Art. 21, Comma 4 del D.lgs. n. 152 del 11-05-99, ed è adibita esclusivamente ad opere di presa ed a costruzioni di servizio, deve essere recintata e provvista di canalizzazioni per le acque meteoriche e avere estensione di raggio non inferiore a 10 m.

In essa è vietata qualsiasi attività, salvo coltivazioni a prato o a bosco, purché non si impieghino concimi, pesticidi, diserbanti.

9.3.2. Zona di rispetto delle risorse idropotabili

Le zone di rispetto sono definite ai sensi dell'Art. 21, Comma 5 del D.lgs. n. 152 del 11-05-99 ed hanno un'estensione non inferiore a 200 metri di raggio a partire dal punto di captazione. Nell'ambito del P.R.G. comunale sono individuate nell'apposita cartografia tematica in rapporto alla situazione di vulnerabilità della risorsa e della situazione idrogeologica delle singole captazioni.

Nelle zone di rispetto sono vietate le seguenti attività o destinazioni anche temporanee:

- depositi o l'accumulo di rifiuti, scarichi o materiali di demolizione;
- deposito di sali antigelo;
- deposito di rifiuti liquidi industriali;
- deposito di rottami e cimiteri delle macchine;
- autolavaggi;
- stazioni di servizio;

- serbatoi sotterranei di prodotti petroliferi ad uso industriale, commerciale, residenziale o altro;
- depositi e lavorazione di prodotti petroliferi;
- depositi, vendite, lavorazione o sintesi di prodotti chimici;
- deposito o produzione di fertilizzanti;
- deposito, lavorazione e eliminazione di materiali tossici pericolosi;
- industrie per la produzione di materiali bituminosi, per la lavorazione dei metalli, per la lavorazione di materie plastiche, per il montaggio di circuiti elettronici, di vernici;
- industrie estrattive, di galvanoplastica, poligrafiche, cartarie;
- lavorazione del legno;
- studi fotografici incluso lo sviluppo di pellicole e fotografie;
- lavasecco;
- negozi di pesticidi e derattizzazioni;
- fonderie e fornaci;
- deposito e stoccaggio di materiali da costruzione;
- cimiteri;
- garage per la riparazione e manutenzione di autoveicoli;
- reparti per l'assistenza e il montaggio dei motori;
- luoghi per lo smaltimento dei bottini, per l'eliminazione delle acque di scarico;

Per quanto non specificato si fa riferimento all'Art. 21, Comma 5 del citato D.lgs.

Per le opere esistenti sono consentiti solo interventi che possano dimostrare di non trovarsi in situazione di contrasto con quanto stabilito all'Art. 21, Comma 6 del D.lgs. n. 152/99 e non rientrino nelle tipologie sopraelencate.

9.3.3. Zona di protezione delle risorse idropotabili

Le zone di protezione, definite ai sensi dell'Art. 21, Comma 8 del D.lgs. n. 152 del 11-05-99, sono estese a tutto il bacino idrografico, a monte delle opere di presa esistenti e per l'intero bacino idrografico, a monte delle aste minori presso cui sono site le captazioni delle sorgenti.

Nella la zona di protezione non sono ammessi anche temporaneamente:

- trasporto ed immagazzinamento di merci pericolose o potenzialmente inquinanti;
- smaltimento di rifiuti e discariche, eccetto quelle di inerti o di materiale di cava;
- agricoltura intensiva ed allevamento intensivo di bestiame.

Le attività che rientrano nelle tipologie citate, se di nuova costituzione non sono più consentite, se esistenti vanno assoggettate allo stretto e scrupoloso rispetto della normativa concernente gli scarichi, la produzione e il trattamento dei rifiuti, limitando e riducendo, per quanto possibile, il numero di installazioni.

In tali aree, inoltre, vanno limitati gli insediamenti civili, produttivi, turistici e zootecnici, al fine di consentire protezione contro i composti chimici non facilmente degradabili.

Per il resto sono consentiti tutti gli interventi previsti dal P.R.G., purché non siano in contrasto con quanto sopra stabilito.

9.4 Prescrizioni generali

- Sono consentiti solo quegli interventi che comportano il miglioramento delle condizioni di deflusso dei corsi d'acqua;
- è vietata la tombinatura dei corsi d'acqua e l'edificazione al di sopra della medesima;
- non sono ammesse occlusioni, nemmeno parziali, della sezione di deflusso dei corsi d'acqua;
- dev'essere sempre garantita la piena efficienza idraulica degli alvei;
- nelle zone alla base di ripidi versanti dev'essere mantenuta una fascia di rispetto dal piede degli stessi non inferiore a 20 metri, subordinando, inoltre, gli interventi edilizi ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi;
- nelle zone acclivi o poste alla base di versanti una particolare attenzione dev'essere posta nella regimazione delle acque superficiali che vanno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali;

- dev'essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, verificando il loro stato di conservazione;
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
 - nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, devono essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza delle scarpate) dall'orlo delle stesse;
 - nuove opere di attraversamento dei corsi d'acqua con alveo privato sono ammesse solo se non alterano la sezione di deflusso;
 - tutte le opere idrauliche, compresi gli attraversamenti, che interessano il reticolo idrografico demaniale sono subordinate al parere vincolante dell'Autorità idraulica competente;
 - non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone interessate dall'escursione della falda freatica che, in occasione di eventi meteorici intensi e/o prolungati, può coincidere con il piano campagna;
 - il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico, nel corso di fenomeni in piena, tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
 - il presente piano regolatore applica le disposizioni di cui all'art. 18, comma 7, delle NTA del PAI: "i Comuni sono tenuti a informare i soggetti attuatori delle previsioni dello strumento urbanistico sulle limitazioni di cui al precedente art. 9 e sugli interventi prescritti nei territori delimitati come aree in dissesto idraulico o idrogeologico per la loro messa in sicurezza. Provvedono altresì ad inserire nel certificato di destinazione urbanistica, previsto dalle vigenti disposizioni di legge, la classificazione del territorio in funzione del dissesto operata dal presente Piano. Il soggetto attuatore è tenuto a sottoscrivere un atto liberatorio che escluda ogni responsabilità dell'amministrazione pubblica in ordine a eventuali futuri danni a cose e a persone comunque derivanti dal dissesto segnalato";
 - ogni nuova opera pubblica o privata dev'essere progettata nel pieno rispetto delle prescrizioni contenute nel D.M. 11.03.88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione.

Art. 9.5 - Zona di rispetto cimiteriale.

-
- Le zone di rispetto dei cimiteri indicate nelle tavole di P.R.G.C. sono normate dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.e i. e dai relativi riferimenti legislativi in materia.

Art. 9.5 - Zona di rispetto cimiteriale.

-
- Le zone di rispetto dei cimiteri indicate nelle tavole di P.R.G.C. sono normate dall'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.e i. e dai relativi riferimenti legislativi in materia.

Art. 9.6. - Fasce di rispetto e protezione dei nastri ed incroci stradali.

Nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali sono ammessi gli interventi previsti dal 12° e 13° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 e s.m.e i. ed al D.Leg. 495/92 " Nuovo codice della strada"

Nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova costruzione di cui all'art. 2.1.8., fatte salve le eccezioni previste al punto 6) dell'art. 6.1. delle presenti N.T.A., devono essere rispettati i seguenti arretramenti minima dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G.C. :

- Per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private; di sezione inferiore a m.5,00 = arretramenti di m.5
- Per le strade di qualunque tipo di sezione superiore a m.5,00 = arretramenti di m. 20

Art. 9.7. - Fascia di rispetto di elettrodotti ad Alta e Media Tensione.

Le fasce di rispetto agli elettrodotti di A.T. sono normate dai relativi riferimenti legislativi in materia (in particolare L. 1341 del 16.2.1904 e D.P.R. 1062 del 21.6.1968 il quale stabilisce che la costruzione di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di alta e media tensione dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte e che saranno indicate dall'Enel nel nulla-osta per l'intervento che dovrà essere richiesto e trasmesso all'A.C. prima del rilascio della concessione edilizia).

Inoltre si richiama il rispetto di: D.M. 21.3.88; D.M.L.P. 16.1.91; norme CEI 11-4; D.P.C.M. 23.4.92.

Le Fasce non sono state individuate topograficamente poiché non sono costanti, ma variabili in funzione di più parametri.

Art. 9.8. - Fascia di rispetto dei gasdotti.

Le fasce di rispetto dei gasdotti sono normate dai relativi riferimenti legislativi in materia (in particolare C.M. n. 56 del 16.5.1964).

Le fasce stesse, anche se non individuate nella cartografia di Piano avranno le seguenti profondità:

- gasdotto di diametro 34 pollici = 20 ml. per parte.

Art. 9.9. - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto di cui agli art. precedenti sono consentiti interventi di restauro conservativo (RC1 e RC2), ristrutturazione edilizia (RE1), demolizione senza ricostruzione (DS), oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS).

Esclusivamente per gli edifici , impianti ed attrezzature ricadenti all'interno delle fasce di cui ai precedenti art.9.2-9.3-9.6-9.7-9.8., e nel rispetto dei singoli riferimenti legislativi che normano le fasce in oggetto, per gli edifici rurali, ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto, sono ammessi interventi di ampliamento o ampliamento con sopraelevazione(AS) non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche o tecniche.

Gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.

Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione geologica ed a quelli alla classificazione dei tipi di intervento(Tit.II) e degli usi del suolo(Tit.III).

Art. 9.10. - Fasce di rispetto dagli impianti di depurazione.

Dagli impianti di depurazione non sono ammessi interventi di nuova costruzione di cui all'art. 2.1.9. per un raggio di 100 ml, per essi valgono i criteri e metodologie e norme tecniche generali di cui all'art. 2 lett. b), d) ed e) della L. 10.5.1976 n. 319, recante norme per la tutela delle acque dall'inquinamento.

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal PRGC, le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistematiche a verde con piantumazioni o conservate allo stato di natura.

Per esse valgono le prescrizioni di cui al D.P.R. n. 236/88.

Art. 9.11. - Vincoli per i beni ambientali e culturali.

-
-
- Oltre ai vincoli posti dal PRGC mediante individuazione cartografica su edifici o aree si richiamano: l'art. 24 della LR 56/77 e s.m. e i., D.leg. 22/01/2004 n° 42, la LR 20/89, le leggi 1497/1939 e 1089/39.

CAPO X

ATTUAZIONE E GESTIONE DEL PIANO

ART.10.1

STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI PER L'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

- Il P.R.G. si attua mediante:
- Intervento Edilizio Diretto

- Strumento Urbanistico Esecutivo

10.1.2- Intervento edilizio diretto

E' subordinata a permesso di costruire da parte del Sindaco ogni

- attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia nel territorio comunale (art. 1 legge 28/01/1977 n° 10).
- Ogni intervento diretto è subordinato al rilascio di specifico permesso di costruire e dichiarazione di inizio attività
- Costituiscono intervento diretto anche le autorizzazioni di cui all'art. 56 della L.R. n° 56/77 e le dichiarazioni di inizio attività ai sensi della Legge 662/96-

10.1.2b .Modalità dell'intervento diretto

- Nelle zone dove l'intervento diretto è subordinato all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, il rilascio del permesso di costruire e di inizio di attività subordinato alle condizioni previste dalle convenzioni di cui all'art. 35 della Legge 22/10/71 n° 865 per i Piani di edilizia economica e popolare e delle convenzioni di cui all'art. 45 della L.R. n° 56/77.
- Presupposti per il rilascio del permesso di costruire sono:
 - la congruenza dell'intervento con le norme del P.R.G.
 - l'esecuzione dello strumento urbanistico esecutivo nelle zone in cui il rilascio del permesso di costruire è subordinato dal P.R.G; alla preventiva approvazione di esso;
 - la titolarità del diritto di proprietà di superficie o d'uso sull'immobile oggetto dell'intervento da parte di chi richiede il permesso di costruire ;
 - stipula della convenzione di cui all'art. 7, 8 della Legge 28/1/77 n° 10, fra Comune e proprietà, limitatamente agli interventi diretti subordinati all'approvazione di strumenti urbanistici, se ciò è prescritto dal P.R.G.
 - Inoltre il permesso di costruire è subordinato, mediante convenzione o atto d'obbligo unilaterale, dall'impegno del concessionario:
- a) a corrispondere un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione e al costo di costruzione secondo le norme di Legge;
- b) a rispettare le previsioni del progetto oggetto del permesso di costruire in conformità alle Norme, ai parametri, agli indici edilizi e urbanistici prescritti dal P.R.G. e dall'eventuale Piano Urbanistico Esecutivo;
- c) a rispettare le destinazioni d'uso assegnate alle singole unità immobiliari dal progetto approvato;
- d) alla registrazione, presso la conservatoria dei Registri Immobiliari, di eventuali atti di asservimento scaturiti dal trasferimento di quantità teoriche volumetriche da un'immobile ad un altro immobile, anche non limitrofo;
- Il permesso di costruire è attribuito dal Responsabile del Procedimento al proprietario, superficiario usufruente dell'immobile o avente titolo con le modalità, le procedure e degli effetti di cui agli art. 31 e 32 della Legge 17/08/42 n° 1150.
- Per gli immobili appartenenti allo Stato il permesso di costruire è attribuito a coloro che siano muniti di titolo al godimento del bene rilasciato dagli organi competenti della amministrazione.
- Nell'atto del permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
- La convenzione o atto d'obbligo è trascritta nei registri immobiliari a cura e spese del concessionario prima del rilascio del permesso di costruire salvo l'intervento sostitutivo del Comune.
- Per quanto riguarda la vigilanza sulle costruzioni e i relativi atti e le varie sanzioni amministrative relative alle inosservanze di legge e delle presenti Norme si attuano i disposti presenti nell'intero Titolo VII della L.R. n° 56/77.
- Per quanto non espressamente indicato al presente articolo valgono le norme contenute dell'art. 4 della Legge 28/1/77, n° 10 e all'art. 49 e 50 della L.R. n° 56/77.

10.1.3 -Convenzione di cui agli interventi diretti

- Le convenzioni da stipulare ai fini dell'applicazione dell'art. 7 della Legge 28/1/77 n° 10 in sede di rilascio del permesso di costruire devono adeguarsi alla convenzione tipo predisposta dalla regione a norma dell'art. 49 della L.R. n° 56/77.
- Il piano delimita, nella cartografia di progetto, le aree in cui l'intervento di edificazione è subordinato alla stipula della convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, ai sensi del quinto comma dell'art. 49 della L.R. n° 56/77.
- Sono soggetti a convenzionamento, o atto d'obbligo unilaterale da trasciversi nei registri immobiliari, tutti i trasferimenti di quantità teoriche volumetriche consentiti dalle presenti Norme, anche se non individuati graficamente nelle planimetrie del Piano.

10.1.4 - Strumenti Urbanistici Esecutivi

- Ai sensi dell'art. 32 L.R. 56/77 gli strumenti urbanistici esecutivi sono:
 - i piani particolareggiati di cui gli art. 13 e seguenti della Legge 17/08/1842 n° 1150 e successive modificazioni ed agli art. 38, 39 e 40 della L.R. n° 56/77;
 - i piani di recupero di cui alla Legge 05/08/1978 n° 457;
 - i piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori di cui agli art. 43, 44, 45 della L.R. n° 56/77;
 - i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art. 47 della L.R. n° 56/77;
 - i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art. 27 della Legge 22/10/1971, n° 865;
 - i piani di recupero di cui all'art. 28 e 30 della Legge 05/08/1978 n° 457.

10.1.5 - Modalità degli interventi urbanistici esecutivi

a-Piano Particolareggiato

Il contenuto del P.P. è definito dall'art. 38 della L.R. n° 56/77; gli elaborati costituenti il P.P. sono quelli previsti dall'art. 39 della L.R. n° 56/77; le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P. sono indicate all'art. 40 della L.R. n° 56/77;

b-Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi

- Il piano è formato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22 ottobre 1971 n° 865. Il contenuto, gli elaborati ed i procedimenti di formazione del piano si applicano gli art. 38, 39, 40 e 42 della L. 56/77.

c-Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.E.)

- I Piani Tecnici esecutivi di opere pubbliche sono formati ai sensi dell'art. 47 della L.R. n° 56/77 e consistono nella progettazione coordinata, integrata e unitaria ed anche al fine di una ordinata attuazione di opere di varia natura e funzione per consentire vantaggi economici e funzionali.

d)Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori e di libera iniziativa (P.E.C. - P.E.C.O.)

- La formazione e il contenuto ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi convenzionati obbligatori e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dall'art. 43, 44 e 45 della L.R. n° 56/77.

Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all'art. 39 L.R. 56/77.

e)Piani di recupero di iniziativa privata

- Il contenuto e la formazione dei Piani di Recupero sono normati dagli art. 27 e 28 della Legge 05/08/1978 n° 457 e dall'art. 43 della L.R. n° 56/77.

I Piani di Recupero sono formati ed approvati a norma dell'art. 41 bis L.R. n° 56:77.

10.1.6 - Convenzione dei Piani Esecutivi

- Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi è stabilito dall'art. 45 della L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

-

-

-

-

-

-

CAPO XI

-

CRITERI DI GESTIONE DEL PIANO

-

Art. 11.1. - Condizioni per il rilascio dei permessi di costruire

1. Salvo quanto disposto dall'articolo 17, comma 3, il rilascio del permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza degli oneri di urbanizzazione nonché al costo di costruzione, secondo le modalità indicate nel presente articolo.
2. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione è corrisposta al comune all'atto del rilascio del permesso di costruire e, su richiesta dell'interessato, può essere rateizzata. A scomputo totale o parziale della quota dovuta, il titolare del permesso può obbligarsi a realizzare direttamente le opere di urbanizzazione, nel rispetto dell'articolo 2, comma 5, della legge 11 febbraio 1994, n. 109, e successive modificazioni, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, con conseguente acquisizione delle opere realizzate al patrimonio indisponibile del comune.
3. La quota di contributo relativa al costo di costruzione, determinata all'atto del rilascio, è corrisposta in corso d'opera, con le modalità e le garanzie stabilite dal comune, non oltre sessanta giorni dalla ultimazione della costruzione.
4. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche che la regione definisce per classi di comuni in relazione:
 - a) all'ampiezza ed all'andamento demografico dei comuni;
 - b) alle caratteristiche geografiche dei comuni;
 - c) alle destinazioni di zona previste negli strumenti urbanistici vigenti;
 - d) ai limiti e rapporti minimi inderogabili fissati in applicazione dall'articolo 41-quinquies, penultimo e ultimo comma, della legge 17 agosto 1942, n. 1150, e successive modifiche e integrazioni, nonché delle leggi regionali.
5. Nel caso di mancata definizione delle tabelle parametriche da parte della regione e fino alla definizione delle tabelle stesse, i comuni provvedono, in via provvisoria, con deliberazione del consiglio comunale.
6. Ogni cinque anni i comuni provvedono ad aggiornare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria, in conformità alle relative disposizioni regionali, in relazione ai riscontri e prevedibili costi delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria e generale.
7. Gli oneri di urbanizzazione primaria sono relativi ai seguenti interventi: strade residenziali, spazi di sosta o di parcheggio, fognature, rete idrica, rete di distribuzione dell'energia elettrica e del gas, pubblica illuminazione, spazi di verde attrezzato.
8. Gli oneri di urbanizzazione secondaria sono relativi ai seguenti interventi: asili nido e scuole materne, scuole dell'obbligo nonché strutture e complessi per l'istruzione superiore all'obbligo, mercati di quartiere, delegazioni comunali, chiese e altri edifici religiosi, impianti sportivi di quartiere, aree verdi di quartiere, centri sociali e attrezzature culturali e sanitarie. Nelle attrezzature sanitarie sono ricomprese le opere, le

costruzioni e gli impianti destinati allo smaltimento, al riciclaggio o alla distruzione dei rifiuti urbani, speciali, pericolosi, solidi e liquidi, alla bonifica di aree inquinate.

9. Il costo di costruzione per i nuovi edifici è determinato periodicamente dalle regioni con riferimento ai costi massimi ammissibili per l'edilizia agevolata, definiti dalle stesse regioni a norma della lettera g) del primo comma dell'articolo 4 della legge 5 agosto 1978, n. 457. Con lo stesso provvedimento le regioni identificano classi di edifici con caratteristiche superiori a quelle considerate nelle vigenti disposizioni di legge per l'edilizia agevolata, per le quali sono determinate maggiorazioni del detto costo di costruzione in misura non superiore al 50 per cento. Nei periodi intercorrenti tra le determinazioni regionali, ovvero in eventuale assenza di tali determinazioni, il costo di costruzione è adeguato annualmente, ed autonomamente, in ragione dell'intervenuta variazione dei costi di costruzione accertata dall'Istituto nazionale di statistica (ISTAT). Il contributo afferente al permesso di costruire comprende una quota di detto costo, variabile dal 5 per cento al 20 per cento, che viene determinata dalle regioni in funzione delle caratteristiche e delle tipologie delle costruzioni e della loro destinazione ed ubicazione.

1. Nel caso di interventi su edifici esistenti il costo di costruzione è determinato in relazione al costo degli interventi stessi, così come individuati dal comune in base ai progetti presentati per ottenere il permesso di costruire. Al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, per gli interventi di ristrutturazione edilizia di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d), i comuni hanno comunque la facoltà di deliberare che i costi di costruzione ad essi relativi non superino i valori determinati per le nuove costruzioni ai sensi del comma 6.

Riduzione o esonero dal contributo di costruzione

1. Nei casi di edilizia abitativa convenzionata, relativa anche ad edifici esistenti, il contributo afferente al permesso di costruire è ridotto alla sola quota degli oneri di urbanizzazione qualora il titolare del permesso si impegni, a mezzo di una convenzione con il comune, ad applicare prezzi di vendita e canoni di locazione determinati ai sensi della convenzione-tipo prevista dall'articolo 18.

2. Il contributo per la realizzazione della prima abitazione è pari a quanto stabilito per la corrispondente edilizia residenziale pubblica, purché sussistano i requisiti indicati dalla normativa di settore.

3. Il contributo di costruzione non è dovuto:

a) per gli interventi da realizzare nelle zone agricole, ivi comprese le residenze, in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze dell'imprenditore agricolo a titolo principale, ai sensi dell'articolo 12 della legge 9 maggio 1975, n. 153;

b) per gli interventi di ristrutturazione e di ampliamento, in misura non superiore al 20%, di edifici unifamiliari;

c) per gli impianti, le attrezzature, le opere pubbliche o di interesse generale realizzate dagli enti istituzionalmente competenti nonché per le opere di urbanizzazione, eseguite anche da privati, in attuazione di strumenti urbanistici;

d) per gli interventi da realizzare in attuazione di norme o di provvedimenti emanati a seguito di pubbliche calamità;

e) per i nuovi impianti, lavori, opere, modifiche, installazioni, relativi alle fonti rinnovabili di energia, alla conservazione, al risparmio e all'uso razionale dell'energia, nel rispetto delle norme urbanistiche, di tutela artistico-storica e ambientale.

4. Per gli interventi da realizzare su immobili di proprietà dello Stato il contributo di costruzione è commisurato alla incidenza delle sole opere di urbanizzazione.

Contributo di costruzione per opere o impianti non destinati alla residenza

1. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività industriali o artigianali dirette alla trasformazione di beni ed alla prestazione di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari alla incidenza delle opere di urbanizzazione, di quelle necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi e di quelle necessarie alla sistemazione dei luoghi ove ne siano alterate le caratteristiche. La incidenza di tali opere è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base a parametri che la regione

definisce con i criteri di cui al comma 4, lettere a) e b) dell'articolo 16 del T.U., nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

2. Il permesso di costruire relativo a costruzioni o impianti destinati ad attività turistiche, commerciali e direzionali o allo svolgimento di servizi comporta la corresponsione di un contributo pari all'incidenza delle opere di urbanizzazione, determinata ai sensi dell'articolo 16 del T.U., nonché una quota non superiore al 10 per cento del costo documentato di costruzione da stabilirsi, in relazione ai diversi tipi di attività, con deliberazione del consiglio comunale.

3. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del T.U., venga comunque modificata nei dieci anni successivi all'ultimazione dei lavori, il contributo di costruzione è dovuto nella misura massima corrispondente alla nuova destinazione, determinata con riferimento al momento dell'intervenuta variazione.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimento o prelazione di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma dei precedente commi ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria.

La corresponsione del contributo di cui al 1° comma non ha titolo sostitutivo dell'esistenza delle urbanizzazioni.

Art. 11.2. - Opere di urbanizzazione

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi e cioè (per gli effetti del 5° comma punto 2) dell'art. 28 della legge 17.8.1942 n° 1150 e s.m. e i.) :

- I collettori di fognatura, i condotti di adduzione idrica e del gas, le linee elettriche e le sedi viarie che devono essere costruite per collegare gli insediamenti residenziali o produttivi con le corrispondenti reti pubbliche esistenti. Sono in particolare comprese tra tali opere le centrali di smaltimento dei rifiuti solidi o liquidi, le cabine elettriche di trasformazione ed ogni altro impianto necessario a corredo delle reti di cui sopra per consentire il più efficace funzionamento e per realizzare la piena tutela ecologica degli ambienti naturali ed urbanizzati.

Art. 11.3. – Certificato di agibilità

Certificato di agibilità:

1. Il certificato di agibilità attesta la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente.

2. Il certificato di agibilità viene rilasciato dal dirigente o dal responsabile del competente ufficio comunale con riferimento ai seguenti interventi:

- a) nuove costruzioni;
- b) ricostruzioni o sopraelevazioni, totali o parziali;

c) interventi sugli edifici esistenti che possano influire sulle condizioni di cui al comma 1.

3. Con riferimento agli interventi di cui al comma 2, il soggetto titolare del permesso di costruire o il soggetto che ha presentato la denuncia di inizio attività, o i loro successori o aventi causa, sono tenuti a chiedere il rilascio del certificato di agibilità. La mancata presentazione della domanda comporta l'applicazione della sanzione amministrativa pecuniaria da 77 a 464 euro.

4. Alla domanda per il rilascio del certificato di agibilità deve essere allegata copia della dichiarazione presentata per la iscrizione in catasto, redatta in conformità alle disposizioni dell'articolo 6 del regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, e successive modificazioni e integrazioni.

Procedimento di rilascio del certificato di agibilità:

1. Entro quindici giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento, il soggetto di cui all'articolo 24, comma 3, del T.U. è tenuto a presentare allo sportello unico la domanda di rilascio del certificato di agibilità, corredata della seguente documentazione:

- a) richiesta di accatastamento dell'edificio, sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità, che lo sportello unico provvede a trasmettere al catasto;
- b) dichiarazione sottoscritta dallo stesso richiedente il certificato di agibilità di conformità dell'opera rispetto al progetto approvato, nonché in ordine alla avvenuta prosciugatura dei muri e della salubrità degli ambienti;
- c) dichiarazione dell'impresa installatrice che attesta la conformità degli impianti installati negli edifici adibiti ad uso civile alle prescrizioni di cui agli articoli 113 e 127, nonché all'articolo 1 della legge 9 gennaio 1991, n. 10, ovvero certificato di collaudo degli stessi, ove previsto, ovvero ancora certificazione di conformità degli impianti prevista dagli articoli 111 e 126 del presente testo unico.

2. Lo sportello unico comunica al richiedente, entro dieci giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241.

3. Entro trenta giorni dalla ricezione della domanda di cui al comma 1, il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, previa eventuale ispezione dell'edificio, rilascia il certificato di agibilità verificata la seguente documentazione:

- a) certificato di collaudo statico di cui all'articolo 67;
- b) certificato del competente ufficio tecnico della regione, di cui all'articolo 62, attestante la conformità delle opere eseguite nelle zone sismiche alle disposizioni di cui al capo IV della parte II;
- c) la documentazione indicata al comma 1;
- d) dichiarazione di conformità delle opere realizzate alla normativa vigente in materia di accessibilità e superamento delle barriere architettoniche di cui all'articolo 77, nonché all'articolo 82.

4. Trascorso inutilmente il termine di cui al comma 3, l'agibilità si intende attestata nel caso sia stato rilasciato il parere dell'A.S.L. di cui all'articolo 4, comma 3, lettera a). In caso di autodichiarazione, il termine per la formazione del silenzio assenso è di sessanta giorni.

5. Il termine di cui al comma 3 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla domanda, esclusivamente per la richiesta di documentazione integrativa, che non sia già nella disponibilità dell'amministrazione o che non possa essere acquisita autonomamente. In tal caso, il termine di trenta giorni ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

Dichiarazione di inagibilità :

1. Il rilascio del certificato di agibilità non impedisce l'esercizio del potere di dichiarazione di inagibilità di un edificio o di parte di esso ai sensi dell'articolo 222 del regio decreto 27 luglio 1934, n. 1265.

-
-
-
-
-

CAPO XII

DISPOSIZIONI SPECIALI E NORME FINALI E TRANSITORIE

DISPOSIZIONI SPECIALI

Art. 12.1. - Limitazione agli interventi in aree soggette a dissesto

- Si demanda ai disposti della Relazione Geologico - tecnica (normativa e schede) nonché agli elaborati grafici denominati "carta dell'idoneità urbanistica " (in scala 1:2.000 e 1:10.000) hanno valore prescrittivo.

In caso di difformità relativo ai vincoli di carattere geologico ,tra le tavole urbanistiche e quelle geologiche, hanno valore prescrittivo le tavole geologiche.

Gli interventi ammessi dal PRGC sono pertanto da sottoporre a verifica di congruità con quanto stabilito nella Relazione Geologico - tecnica e sue integrazioni allegata al PRGC medesimo.

Si richiama inoltre la normativa dettata dal D.M. 11.03.1988.

Ove ricorra il caso, nuove aree di dissesto non indicate nel P.R.G.C. vengono delimitate con delibera Consigliare senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 12.2. - Autorizzazioni speciali di intervento

Le opere in aree attigue a quelle dell' Amministrazione Provinciale ed in particolare alle relative strade provinciali od in manutenzione alla Provincia sono subordinate al preventivo nulla osta dell'Ente proprietario e/o gestore, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

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

Tutti i progetti relativi a stabili vincolati dalla legge 1.6.1939 n° 1089 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relativi ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici del Piemonte.

Il Comune trasmetterà pertanto a detta Soprintendenza due copie del progetto, una di esse sarà restituita al Comune con il parere della Soprintendenza stessa.

NORME TRANSITORIE

12.3 DEROGHE

- Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico.
- I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/1955 n° 1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale.
- Tra norme legislative o regolamentari o restrittive contrastanti si applica la più restrittiva, fatte salve le eccezioni esplicitamente previste dalle presenti norme.

12.4 ENTRATA IN VIGORE DEL P.R.G.C.

- Il P.R.G.C. entra in vigore al momento dell'esecutività di approvazione da parte della Regione.

- Le aree soggette a Piani esecutivi o a convenzioni, adottati o approvati in data anteriore all'adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G., sono regolate dalle prescrizioni dei Piani Esecutivi stessi che si intendono integralmente recepite.
 - Alla data di scadenza del Piano Esecutivo tali aree saranno assoggettati alle indicazioni e prescrizioni del nuovo P.R.G..
 - Sono ammissibili varianti ai S.U.E., di cui al presente articolo, da approvarsi dal Consiglio Comunale, che non incidano sul dimensionamento globale dei piani esecutivi vigenti o adottati o non comportino sostanziali modifiche di perimetro.
-
- Sono fatte salve le concessioni edilizie e/o i permessi di costruire rilasciati prima dell'adozione del progetto preliminare del presente piano.
 - Per quei permessi di costruire (concessioni) che all'entrata in vigore del presente piano siano scaduti, è ammesso per le parti in contrasto, l'ultimazione solo in attuazione del progetto originario