

COMMITTENTE



COMUNE DI PISCINA

PROVINCIA DI TORINO



TITOLO PROGETTO

VARIANTE PARZIALE N° 2 AL P.R.G.C.
ai sensi del comma 7 dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i.

LIVELLO PROGETTO

PROGETTO DEFINITIVO

OGGETTO DELL'ELABORATO



Norme tecniche di attuazione

CODICE GENERALE ELABORATO

CODICE CLIENTE	CODICE COMMESSA	LOTTO	LIVELLO PROGETTO	TIPOLOGIA ELABORATO	N° ELABORATO	VERSIONE
8815	10006	0	D	U	02	0

IDENTIFICAZIONE FILE: 8815_10006_0_D_U_02_0.doc

versione	data	oggetto
0	18/10/2011	1° Emissione

 <p>S.T.A. agricoltura ambiente territorio</p> <p>S.T.A. Studio Tecnico Associato - Via Bignone 83/B - 10064 Pinerolo (TO) - Tel. 0121/373701 - Fax 0121/373703 - e-mail gtarditi@staassociato.it</p> <p>PROGETTISTA</p> <p>- Arch. Giorgio TARDITI</p>	 <p>SISTEMI DI GESTIONE PER LA QUALITÀ CERTIFICATO SINCERT</p> <p>TIMBRI - FIRME</p>
---	--

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO	FIRMA
----------------------------------	-------

Questo elaborato è di proprietà della S.T.A., qualsiasi divulgazione o riproduzione anche parziale deve essere espressamente autorizzata
S.T.A. Studio Tecnico Associato - Via Bignone, 83/B - 10064 Pinerolo (TO) - Tel 0121 373701 - Fax 0121 373703

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

PRIMA PAGINA INTRODUTTIVA DELLE N.T.A.

PREMESSA PER LA LETTURA

Le integrazioni apportate alla Normativa di Piano in seguito al recepimento delle osservazioni della Regione Piemonte Settori: Direzione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia; Direzione Commercio e Artigianato, Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali; ARPA Piemonte Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico; Direzione Opere Pubbliche, Settore Decentrato OO.PP. e Difesa Assetto Idrogeologico sono riportate con la seguente simbologia: **Carattere di scrittura**

Le integrazioni apportate alla Normativa di Piano in seguito al recepimento delle osservazioni al parere dell'ARPA (Prot. n. 55569/S.S.04.03 del 12.05.2008) ed a seguito del riscontro, durante la verifica complessiva della documentazione di Piano, di alcuni errori materiali sono riportate con la seguente simbologia: **Carattere di scrittura**

Le frasi o le parole in ~~barrato doppio~~ corrispondono a enunciazioni soppresse in seguito al recepimento delle osservazioni della Regione Piemonte Settori: Direzione Strategica, Politiche Territoriali ed Edilizia; Direzione Commercio e Artigianato, Settore Programmazione e Interventi dei Settori Commerciali; ARPA Piemonte Settore Prevenzione Territoriale del Rischio Geologico; Direzione Opere Pubbliche, Settore Decentrato OO.PP. e Difesa Assetto Idrogeologico al recepimento delle osservazioni da parte dell'ARPA (Prot. n. 55569/S.S.04.03 del 12.05.2008) ed a seguito del riscontro, durante la verifica complessiva della documentazione di Piano, di alcuni errori materiali.

Le modifiche introdotte "ex officio" dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 16-11269 in data 23.04.2009 sono riportate con la seguente simbologia: le parole o frasi stralciate in ~~barrato semplice~~ su carattere preesistente, le parole o le frasi aggiunte in carattere normale sottolineato.

Le modifiche ed integrazioni oggetto della "variante parziale n. 1 al P.R.G.C. ai sensi del comma 7, dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i." sono in **campito di colore azzurro** e le parole o frasi stralciate in ~~barrato semplice~~ **campito di colore azzurro**.

Le modifiche ed integrazioni oggetto della presente "variante parziale n. 2 al P.R.G.C. ai sensi del comma 7, dell'art. 17 della L.R. 56/77 s.m. e i." sono in **colore blu grassetto**.

INDICE

PARTE PRIMA

Norme generali

Art. 1 - Elementi costitutivi del P.R.G.C.	pag. 6
Art. 2 - Attuazione del P.R.G.C.	pag. 8
Art. 3 - Attività Edilizia Libera, Permesso di Costruire e Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.)	pag. 9
Art. 4 - Definizioni	pag. 16
• Punto 1-0-0 - Area normativa	pag. 16
• Punto 1-0-1 - Apparato decorativo	pag. 16
• Punto 1-0-2 - Destinazione degli edifici	pag. 16
• Punto 1-0-3 - Fabbricato accessorio	pag. 17
• Punto 1-0-4 - Fabbricati rurali	pag. 17
• Punto 1-0-5 - Fronte di un edificio	pag. 17
• Punto 1-0-6 - Immobile	pag. 17
• Punto 1-0-7 - Parete finestrata	pag. 18
• Punto 1-0-8 - Pertinenza	pag. 18
• Punto 1-0-9 - Stanza (o vano utile)	pag. 18
• Punto 1-0-10 - Vano accessorio	pag. 18
• Punto 2-0 - Verande	pag. 18
• Punto 2-1 - Bassi fabbricati	pag. 19
• Punto 2-2 - Autorimesse interrate	pag. 20
Art. 5 - Strade indicazioni costruttive generali	pag. 21

PARTE SECONDA

Tipi di intervento

Art. 6 - Tipi di intervento	pag. 23
INTERVENTI URBANISTICI, STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	pag. 23
• Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E)	pag. 23
• Piani per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.)	pag. 24
• Piani di Recupero (P.d.R.)	pag. 24
• Piani Esecutivi di edilizia privata convenzionata (P.E.C.)	pag. 25
• Piani Tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa Pubblica (P.T.)	pag. 27
INTERVENTI FONDIARI	
• Manutenzione ordinaria	pag. 28
• Manutenzione straordinaria	pag. 29
• Restauro e risanamento conservativo	pag. 31
• Ristrutturazione edilizia di Tipo A	pag. 36
• Ristrutturazione edilizia di Tipo B	pag. 38
• Sostituzione edilizia o Demolizione con ricostruzione	pag. 39
• Demolizione	pag. 40
• Nuova costruzione	pag. 40
• Mutamento di destinazione d'uso	pag. 41
RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	pag. 41

Art. 7 - Interventi su immobili di particolare interesse pag. 42

PARTE TERZA

Ambiti normativi

Art. 8 - Descrizione delle aree pag. 44

- 1-0 AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 - Aree di interesse storico, artistico, documentario e ambientale **A(ZCS)** pag. 44
 - Aree urbane consolidate primo insediamento **B(ZCUAF)** pag. 44
 - Aree urbane consolidate di recente insediamento **B(ZCUR)** e in corso di realizzazione pag. 44
 - Nuclei rurali **E(ZCUAF)** pag. 44
 - Area residenziali di nuovo impianto **C(RE)** pag. 44
- 2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI
 - Aree produttive o terziarie esistenti **D(ZAE....)** pag. 45
 - Aree produttive o terziarie di nuovo impianto **D(ZAN)** pag. 45
- INSEDIAMENTI IN ATTIVITÀ
 - Insediamenti produttivi confermati **D(pc)** pag. 45
 - Insediamenti commerciali **D(comm.)** pag. 45
 - Insediamenti turistici ricettivi o ricreativi **D(tr1)** e **D(tr2)** pag. 45
- 3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI pag. 45
- 4-0 AREE INEDIFICABILI pag. 47
- 5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE pag. 48
 - Punto 5-1 Aree ove sono esclusi nuovi insediamenti rurali **E(ZA1)** pag. 48
 - **Punto 5-1-1 Aree E(ZA1*)** pag. 48
 - Punto 5-2 Aree **E(ZA)** pag. 48
 - Punto 5-3 Aree ricadenti in fascia di rispetto: delle strade E(fs), del Rio Torto E(fr) nelle quali sono localizzati insediamenti agricoli e residenziali pag. 48
 - Punto 6-0 AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA **SRD** pag. 48
 - Punto 7-0 AREE DESTINATE ALL'INSTALLAZIONE DI PARTICOLARI ANTENNE PER LA TELEFONIA FISSA E MOBILE **TL1** E **TL2** E **TL3** pag. 48

Art. 9 Destinazioni pag. 48

- 1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI
 - Punto 1-1 Aree **A(ZCS)**, **B(ZCUAF)**, **B(ZCUR)**, **C(RE....)** pag. 48
 - Punto 1-2 Aree **E(ZCUAF)** pag. 49
- 2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI
 - Punto 2-1 - Aree **D(ZAE...)** e **D(ZAN...)** pag. 49
- 3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI **SP** pag. 50
 - Punto 3-1 - Aree **SP(SMA)**, **SP(SM)**, **SP(SE)** pag. 50
 - Punto 3-2 - Aree **SP(A)** pag. 50
 - Punto 3-3 - Aree **SP(V)** (**SPORT**) pag. 50
 - Punto 3-4 - Aree **SP(P)** pag. 50
- 4-0 AREE INEDIFICABILI pag. 50
- 5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE pag. 50
 - Punto 5-1 Aree **E(ZA1)** pag. 50
 - **Punto 5-1-1 Aree E(ZA1*)** pag. 51
 - Punto 5-2 Aree **E (ZA)** pag. 51
 - Punto 6-0 Aree ricadenti in fascia di rispetto nelle quali sono localizzati insediamenti agricoli e residenziali Aree E(fs) ed E(fr) pag. 52

• Punto 7-0 AREA SRD	pag. 52
• Punto 8-0 AREE TL1, TL2 e TL3	pag. 52
Art. 10 Condizioni per l'insediabilità	pag. 52
1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	
• Punto 1-1 Aree A(ZCS) , B(ZCUAF) , B(ZCUR) , e C(RE....)	pag. 52
• Punto 1-2 Aree E(ZCUAF.....)	pag. 53
2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI	
• Punto 2-1 - Aree D(ZAE) , D(ZAN)	pag. 53
3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI	pag. 53
4-0 AREE INEDIFICABILI	pag. 53
5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	pag. 53
• Punto 5-1 Aree E(ZA) ed E(ZA1)	pag. 53
• Punto 5-1-1 Aree E(ZA1*)	pag. 54
• Punto 5-2 Aree E(ZCUAF)	pag. 54
• Punto 6-0 AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA	pag. 54
• Punto 7-0 AREE DESTINATE ALL'INSTALLAZIONE DI PARTICOLARI ANTENNE PER LA TELEFONIA FISSA E MOBILE TLC1, TLC2 e TLC3	pag. 55
Art. 11 Prescrizioni	pag. 55
1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	
• Punto 1-1 Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale A(ZCS)	pag. 55
• Punto 1-2 Nucleo urbano consolidato di primo insediamento B(ZCUAF)	pag. 58
• Punto 1-3 Nucleo urbano di recente insediamento B(ZCUR)	pag. 62
• Punto 1-4 Nuclei frazionali E(ZCUAF)	pag. 64
• Punto 1-5 Aree residenziali di nuovo impianto C(RE)	pag. 69
2-0 AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI	
• Punto 2-1 Aree produttive artigianali esistenti D(ZAE)	pag. 70
• Punto 2-2 Aree produttive artigianali di nuovo insediamento D(ZAN)	pag. 76
• Punto 2-5 Insediamenti produttivi confermati D(pc)	pag. 78
• Punto 2-6 Insediamenti commerciali D(comm)	pag. 79
• Punto 2-7 Insediamenti ricettivi o ricreativi D(tr)	pag. 80
3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI	pag. 82
3-1 AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA SRD	pag. 83
3-2 AREE DESTINATE ALL'INSTALLAZIONE DI PARTICOLARI ANTENNE PER LA TELEFONIA TL1, TL2 e TL3	pag. 83
IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO	pag. 84
4-0 AREE INEDIFICABILI	pag. 84
5-0 AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	
• Punto 5-1 Area agricola E(ZA1) ed E(ZA)	pag. 85
• Punto 5-1-1 Aree E(ZA1*)	pag. 91
• Punto 5-2 Aree E(fs) e E(fr)	pag. 91
6-0 PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLE ANALISI GEOLOGICO TECNICHE E URBANISTICHE	pag. 92
PARTE QUARTA	
Art. 12 Caratteristiche delle strade	pag. 96
Art. 13 Requisiti di abitabilità	pag. 96

Art. 14 Distanze	pag. 100
• Punto 1) Distanza dei fabbricati dalla strada	pag. 100
• Punto 2) Distanza di un fabbricato dai confini di proprietà	pag. 101
• Punto 3) Distanza dei fabbricati dai corsi d'acqua	pag. 101
• Punto 4) Distanza dei fabbricati dai muri di sostegno, ponti ecc.	pag. 101
• Punto 5) Distanza delle recinzioni dalle strade pubbliche o di uso pubblico	pag. 101
• Punto 6) Distanza dalle ferrovie Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto	pag. 101
• Punto 7) Distanza dai cimiteri	pag. 102
• Punto 8) Distanza da pozzi e sorgenti di interesse pubblico	pag. 102
• Punto 9) Distanza da impianti di depurazione o di scarica dei rifiuti solidi urbani	pag. 103
• Punto 10) Distanza dai conduttori elettrici principali (elettrodotti)	pag. 103
• Punto 11) Distanza dalle condotte idriche e fognanti	pag. 103

PARTE QUINTA

Disposizioni speciali

Art. 15	Aree riservate alla circolazione ed ai trasporti	pag. 105
Art. 16	Occupazione del suolo - Scavi	pag. 105
Art. 17	Esecuzione di opere pubbliche	pag. 105
Art. 18	Strutture tecniche per servizi di interesse generale	pag. 106
Art. 19	Poteri di deroga	pag. 106
Art. 20	Strutture a carattere precario e/o stagionale su suolo pubblico o privato	pag. 106
Art. 21	Attività in corso ed autorizzazioni temporanee	pag. 107
Art. 22	Norme in contrasto	pag. 107
Art. 23	Validità degli interventi edilizi in atto o previsti	pag. 107
Art. 24	Discariche controllate e concessioni relative	pag. 107
Art. 25	Sfruttamento e tutela delle acque sotterranee	pag. 108

PARTE SESTA

Schede di Compatibilità Urbanistica	pag. 109
-------------------------------------	----------

PARTE PRIMA

NORME GENERALI

ART. 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

ART. 3 - ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA, PERMESSO DI COSTRUIRE E
DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

ART. 4 - DEFINIZIONI

ART. 5 - STRADE INDICAZIONE COSTRUTTIVE GENERALI

Art. 1

ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano i seguenti atti:

1) le presenti ~~Norme~~ **Norme Tecniche** di ~~Attuazione~~

2) le sottoelencate tavole di progetto:

TAV. 1	INQUADRAMENTO TERRITORIALE	scala 1:10000
TAV. 2	PLANIMETRIA GENERALE	scala 1:5000
TAV. 3	ZONIZZAZIONE CONCENTRICO	scala 1:2000
TAV. 4	ZONIZZAZIONE B.T.A. BORGATA CASEVECCHIE	scala 1:2000
TAV. 5	SVILUPPO DEL P.R.G.C. NEGLI EDIFICI DELLE ZONE A(ZCS) B(ZCUAF) ed E(ZCUAF) LIMITI DI INTERVENTO	scala 1:1500
TAV. 6	OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA. SITUAZIONE ESISTENTE ED IN PROGETTO	scala 1:5000
TAV. 7	OPERE DI URBANIZZAZIONE SECONDARIA SITUAZIONE ESISTENTE ED IN PROGETTO	scala 1:5000
TAV. 8	INDIVIDUAZIONE DEGLI EDIFICI VINCOLATI	scala 1:1500
PLANIMETRIA SINTETICA DEL P.R.G.C. RAPPRESENTATIVA DELLE FASCE MARGINALI DEI COMUNI CONTERMINI CON LE SITUAZIONI DI FATTO E LE ESISTENTI PREVISIONI DEI RELATIVI P.R.G.C.		Scala 1:25000 e Scala 1:10000
CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLO- GICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTI- CA SOVRAPPOSTA ALLA ZONIZZAZIONE DI PIANO		Scala 1:5000

3) le ~~tabelle~~ **Schede di Piano** relative alle varie aree regolamentate dal Piano;

Le determinazioni contenute negli atti sopra indicati sono vincolanti e cogenti.

Sono elementi giustificativi delle scelte e dei vincoli di P.R.G. i seguenti atti:

1) la ~~Relazione~~ **Relazione** illustrativa, Relazione di compatibilità ambientale (~~ex art. 20 L.R.
n. 40/1998~~) e Relazione relativa al settore del commercio (~~L.R. n. 28/1999~~);

2/a) **Controdeduzioni alle Osservazioni della variante strutturale al P.R.G.C.**

2/b) ~~le osservazioni~~ **Osservazioni dei privati alla variante approvata a seguito
delle indicazioni regionali**

~~3 2/c) le controdeduzioni alle osservazioni~~ **Controdeduzioni alle osservazioni dei
privati alla variante approvata a seguito delle indicazioni regionali**

3/c Osservazioni della Regione Piemonte Direzione Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia in data Novembre 2007, Correzione errori materiali, Osservazioni dell'A.R.P.A. in data Maggio 2008 e Osservazioni del Settore Protezione Civile in data Giugno 2008

3/d Controdeduzioni alle Osservazioni della Regione Piemonte Direzione Programmazione Strategica Politiche Territoriali ed Edilizia in data Novembre 2007, alla Correzione errori materiali, alle Osservazioni dell'A.R.P.A. in data Maggio 2008 e alle Osservazioni del Settore Protezione Civile in data Giugno 2008

4) le sottoelencate tavole d'indagine:

TAV. GEO1	CARTA GEOLOGICA	scala 1:10000
TAV. GEO2	CARTA GEOMORFOLOGICA	scala 1:10000
TAV. GEO3a	CARTA DELLA SOGGIACENZA DELLA FALDA FREATICA	scala 1:10000
TAV. GEO3b	CARTA DELLA SOGGIACENZA DELLA FALDA FREATICA	scala 1:10000
TAV. GEO3c	CARTA DELLA SOGGIACENZA DELLA FALDA FREATICA	scala 1:10000
TAV. GEO4	CARTA DI SINTESI DELLA PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA E DELL'IDONEITA' ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	scala 1:10000
TAV. GEO5	RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA	

TAV. n. GEO 5/a RELAZIONE GEOLOGICO-TECNICA INTEGRAZIONE DI RISPOSTA AI PARERI ARPA E DELLA REGIONE PIEMONTE-00.PP.

TAV. n. GEO 5/b INTEGRAZIONI DI RISPOSTA ALLE OSSERVAZIONI DELLE OO.PP. DEL 25 Giugno 2007 DELL'ARPA PIEMONTE DEL 19 Luglio 2007 DELLA REGIONE PIEMONTE DEL 20 Novembre 2007 DELL'ARPA PIEMONTE del 12 Maggio 2008 DELLA REGIONE PIEMONTE DEL 20 Maggio 2008 DELLA PROTEZIONE CIVILE DEL 17 Giugno 2008

TAV. INDAG. 01/A STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ~~ZONE A(ZCS)~~
~~B(ZCUAF) ed E(ZCUAF)~~ - scala 1:1500

TAV. INDAG. 01/B STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO scala 1:1500

TAV. INDAG. 01/C STATO DI CONSERVAZIONE DEL PATRIMONIO EDILIZIO scala 1:1500

TAV. INDAG. 02 STATO DI FATTO DEL TERRITORIO - CARTA DELLE COLTURE scala 1:5000

~~TAV. INDAG. 03 PIANO REGOLATORE APPROVATO~~
~~PLANIMETRIA GENERALE~~ scala 1:5000

~~TAV. INDAG. 04 PIANO REGOLATORE APPROVATO~~
~~ZONIZZAZIONE~~ scala 1:1500

TAVOLA UNICA INDIVIDUAZIONE ESERCIZI COMMERCIALI
E ZONE DI INSEDIAMENTO COMMERCIALE scala 1:2000

~~Documentazione illustrativa integrativa — Verifica di congruità nuove proposte urbanistiche rispetto alla Proposta di Zonizzazione Acustica adottata~~

Relazione di compatibilità del nuovo progetto di variante generale al P.R.G.C. con il vigente piano di classificazione acustica comunale.

Scheda quantitativa dei dati urbani

Documentazione relativa alle riduzioni della fascia cimiteriale

Alcuni di questi elaborati di analisi (in particolare quelli relativi alle indagini idrogeologiche ed alla illustrazione dei vincoli) possono riportare delle indicazioni integrative che dovranno in ogni caso essere rispettate in sede progettuale.

Qualora nell'applicazione del Piano, si riscontrassero discordanze fra tavole ed elaborati grafici a scale diverse, sarà ritenuto prevalente e, conseguentemente, vincolante il testo dell'elaborato in scala più dettagliata.

Qualora si riscontrassero discordanze fra le statuizioni degli elaborati grafici e quelle delle Norme Tecniche di Attuazione, sarà ritenuta prevalente, e quindi vincolante, la statuizione della norma.

Qualora inoltre, si riscontrassero discordanze fra le statuizioni degli elaborati grafici e quelle delle Schede di Piano/tabelle sarà ritenuta prevalente, e quindi vincolante, la statuizione della Scheda di Piano/tabelle.

Qualora inoltre, si riscontrassero discordanze fra le statuizioni delle Tabelle e quelle delle Norme Tecniche di Attuazione sarà ritenuta prevalente, e quindi vincolante, la statuizione della norma.

Sono stati rilevati tutti i fabbricati, compresi eventuali fabbricati abusivi; la presenza pertanto dei fabbricati rilevati non legittima in alcun modo i fabbricati stessi e pertanto, se abusivi, rimangono chiaramente tali anche se inseriti in cartografia di Piano.

Altresì per le costruzioni inserite in zone territoriali omogenee nate con diversa destinazione, ad esempio destinazione agricola, è fatto obbligo alla prima richiesta di permesso di costruire, o denuncia di inizio attività di richiedere il cambio di destinazione d'uso secondo l'attività in atto e di pagare gli oneri relativi alla variazione di destinazione d'uso.

Vale comunque la destinazione d'uso dell'ultimo permesso di costruire rilasciato.

Art. 2

ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante gli interventi urbanistici e fondiari definiti nel successivo art. 5 ed art. 6. Nelle tabelle di ogni singola area normativa sono indicate le parti del territorio dove il rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività è subordinato alla formazione ed alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi.

I parametri urbanistici risultano essere quelli elencati nel Regolamento Edilizio adottato ed approvato dal Consiglio Comunale con provvedimento n° 11 del 23.03.2001 ai sensi della L.R. n° 19 del 08/07/1999.

Art. 3

ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA, PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

(ex art. 1 e seg. Legge 28/1/77, n.10; art. 32 - 48 - 56 della Legge Reg. 5/12/77, n. 56 e succ. modificazioni D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia" e s.m.i.)

a) ATTIVITÀ EDILIZIA LIBERA

Salvo più restrittive disposizioni previste dalla disciplina regionale e dagli strumenti urbanistici, e comunque nel rispetto delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, i seguenti interventi possono essere eseguiti senza titolo abilitativo:

- a) interventi di manutenzione ordinaria;
- b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

b) PERMESSO DI COSTRUIRE

1. Costituiscono interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio e sono subordinati a permesso di costruire:

- a) gli interventi di nuova costruzione;
- b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;
- c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

2. Il permesso di costruire è rilasciato al proprietario dell'immobile o a chi abbia titolo per richiederlo.

3. Il permesso di costruire è trasferibile, insieme all'immobile, ai successori o aventi causa. Esso non incide sulla titolarità della proprietà o di altri diritti reali relativi agli immobili realizzati per effetto del suo rilascio. E' irrevocabile ed è oneroso ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i..

4. Il rilascio del permesso di costruire non comporta limitazione dei diritti dei terzi.
5. Il permesso di costruire è rilasciato in conformità alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.
6. Il permesso di costruire è comunque subordinato alla esistenza delle opere di urbanizzazione primaria o alla previsione da parte del comune dell'attuazione delle stesse nel successivo triennio, ovvero all'impegno degli interessati di procedere all'attuazione delle medesime contemporaneamente alla realizzazione dell'intervento oggetto del permesso.
7. In caso di contrasto dell'intervento oggetto della domanda di permesso di costruire con le previsioni di strumenti urbanistici adottati, è sospesa ogni determinazione in ordine alla domanda. La misura di salvaguardia non ha efficacia decorsi tre anni dalla data di adozione dello strumento urbanistico, ovvero cinque anni nell'ipotesi in cui lo strumento urbanistico sia stato sottoposto all'amministrazione competente all'approvazione entro un anno dalla conclusione della fase di pubblicazione.
8. A richiesta del sindaco, e per lo stesso periodo, il presidente della giunta regionale, con provvedimento motivato da notificare all'interessato, può ordinare la sospensione di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio che siano tali da compromettere o rendere più onerosa l'attuazione degli strumenti urbanistici.
9. Il permesso di costruire è rilasciato dal dirigente o responsabile del competente ufficio comunale nel rispetto delle leggi, dei regolamenti e degli strumenti urbanistici.
10. La regione disciplina l'esercizio dei poteri sostitutivi di cui all'articolo 21, comma 2 del D.P.R. 380/2001 e s.m.i., per il caso di mancato rilascio del permesso di costruire entro i termini stabiliti.
11. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali è rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490 e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia.
12. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
13. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, può riguardare esclusivamente i limiti di densità edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.
14. Nel permesso di costruire sono indicati i termini di inizio e di ultimazione dei lavori.
15. Il termine per l'inizio dei lavori non può essere superiore ad un anno dal rilascio del titolo; quello di ultimazione, entro il quale l'opera deve essere completata non può superare i tre anni dall'inizio dei lavori. Entrambi i termini possono essere prorogati, con provvedimento motivato, per fatti sopravvenuti estranei alla volontà del titolare del permesso. Decorsi tali termini il permesso decade di diritto per la parte non eseguita, tranne che, anteriormente alla scadenza venga richiesta una proroga. La proroga può essere accordata, con provvedimento motivato, esclusivamente in considerazione della mole dell'opera da realizzare o delle sue particolari caratteristiche tecnico-costruttive, ovvero quando si tratti di opere pubbliche il cui finanziamento sia previsto in più esercizi finanziari.

16. La realizzazione della parte dell'intervento non ultimata nel termine stabilito è subordinata al rilascio di nuovo permesso per le opere ancora da eseguire, salvo che le stesse non rientrino tra quelle realizzabili mediante denuncia di inizio attività ai sensi dell'articolo 22 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Si procede altresì, ove necessario, al ricalcolo del contributo di costruzione.
17. Il permesso decade con l'entrata in vigore di contrastanti previsioni urbanistiche, salvo che i lavori siano già iniziati e vengano completati entro il termine di tre anni dalla data di inizio.
18. Salvo quanto disposto all'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.
19. La quota di contributo relativa agli oneri di urbanizzazione va 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.
20. 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.
21. L'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria è stabilita con deliberazione del consiglio comunale in base alle tabelle parametriche.
22. 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.
23. Tra gli interventi di urbanizzazione primaria di cui al comma 7 rientrano i cavedi multiservizi e i cavidotti per il passaggio di reti di telecomunicazioni, salvo nelle aree individuate dai comuni sulla base dei criteri definiti dalle regioni.
24. 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.
25. 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) del D.P.R. n. 380/2001.
26. 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.
27. 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; (si veda l'articolo 2135 del codice civile)
- 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.

28. 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 D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., nonché in relazione ai tipi di attività produttiva.

29. 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, 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.

30. Qualora la destinazione d'uso delle opere indicate nei commi precedenti, nonché di quelle nelle zone agricole previste dall'articolo 17 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., 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.

31. La domanda per il rilascio del permesso di costruire, sottoscritta da uno dei soggetti legittimati ai sensi dell'articolo 11 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., va presentata allo sportello unico corredata da un'attestazione concernente il titolo di legittimazione, dagli elaborati progettuali richiesti dal regolamento edilizio, e quando ne ricorrano i presupposti, dagli altri documenti previsti dalla parte II, nonché da un'autocertificazione circa la conformità del progetto alle norme igienico-sanitarie nel caso in cui il progetto riguardi interventi di edilizia residenziale ovvero la verifica in ordine a tale conformità non comporti valutazioni tecnico-discrezionali.

32. Lo sportello unico comunica entro dieci giorni al richiedente il nominativo del responsabile del procedimento ai sensi degli articoli 4 e 5 della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. L'esame delle domande si svolge secondo l'ordine cronologico di presentazione.

33. Entro sessanta giorni dalla presentazione della domanda, il responsabile del procedimento cura l'istruttoria, acquisisce il parere della C.E. comunale e avvalendosi dello sportello unico, i prescritti pareri dagli uffici comunali, nonché i pareri di cui all'articolo 5, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., sempre che gli stessi non siano già stati allegati alla domanda del richiedente e, valutata la conformità del progetto alle normativa vigente, formula una proposta di provvedimento, corredata da una dettagliata relazione, con la qualificazione tecnico giuridica dell'intervento richiesto.

34. Il responsabile del procedimento, qualora ritenga che ai fini del rilascio del permesso di costruire sia necessario apportare modifiche di modesta entità rispetto al progetto originario, può, nello stesso termine di cui al comma precedente, richiedere tali modifiche, illustrandone le ragioni. L'interessato si pronuncia sulla richiesta di modifica entro il termine fissato e, in caso di adesione, è tenuto ad integrare la documentazione nei successivi quindici giorni. La richiesta di cui al presente comma sospende, fino al relativo esito, il decorso del termine di cui al comma precedente.

35. Il termine di cui al comma 33 può essere interrotto una sola volta dal responsabile del procedimento, entro quindici giorni dalla presentazione della domanda, esclusivamente per la motivata richiesta di documenti che integrino o completino la documentazione presentata e che non siano già nella disponibilità dell'amministrazione o che questa non possa acquisire autonomamente. In tal caso, il termine ricomincia a decorrere dalla data di ricezione della documentazione integrativa.

36. Nell'ipotesi in cui, ai fini della realizzazione dell'intervento, sia necessario acquisire atti di assenso, comunque denominati, di altre amministrazioni, diverse da quelle di cui all'articolo 5, comma 3 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater della legge 7 agosto 1990, n. 241, e successive modificazioni. Qualora si tratti di opere pubbliche incidenti su beni culturali, si applica l'articolo 25 del decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.

37. Il provvedimento finale, che lo sportello unico provvede a notificare all'interessato, è adottato dal dirigente o dal responsabile dell'ufficio, entro quindici giorni dalla proposta di cui al comma 3, ovvero dall'esito della conferenza di servizi di cui al comma 6. Dell'avvenuto rilascio del permesso di costruire è data notizia al pubblico mediante affissione all'albo pretorio. Gli estremi del permesso di costruire sono indicati nel cartello esposto presso il cantiere, secondo le modalità stabilite dal regolamento edilizio.

38. Decorso inutilmente il termine per l'adozione del provvedimento conclusivo, la domanda di permesso di costruire si intende formato il silenzio-rifiuto.

39. Il procedimento previsto dal presente articolo si applica anche al procedimento per il rilascio del permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici, a seguito dell'approvazione della deliberazione consiliare di cui all'articolo 14 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..

40. Il termine per il rilascio del permesso di costruire per gli interventi di cui all'articolo 22, comma 7 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., è di sessanta giorni dalla data di presentazione della domanda.

41. In caso di mancata adozione, entro i termini previsti dall'articolo 20 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., del provvedimento conclusivo del procedimento per il rilascio del permesso di costruire, l'interessato può, con atto notificato o trasmesso in piego raccomandato con avviso di ricevimento, richiedere allo sportello unico che il dirigente o il responsabile dell'ufficio di cui all'articolo 13 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., si pronunci entro quindici giorni dalla ricezione dell'istanza. Di tale istanza viene data notizia al sindaco a cura del responsabile

del procedimento. Resta comunque ferma la facoltà di impugnare in sede giurisdizionale il silenzio-rifiuto formatosi sulla domanda di permesso di costruire.

42. Decorso inutilmente anche il termine di cui al comma 1, l'interessato può inoltrare richiesta di intervento sostitutivo al competente organo regionale, il quale, nei successivi quindici giorni, nomina un commissario ad acta che provvede nel termine di sessanta giorni. Trascorso inutilmente anche quest'ultimo termine, sulla domanda di intervento sostitutivo si intende formato il silenzio-rifiuto.

c) DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' (D.I.A.)

1. Sono realizzabili mediante denuncia di inizio attività gli interventi non riconducibili all'elenco di cui all'articolo 10 e all'articolo 6 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. , che siano conformi alle previsioni degli strumenti urbanistici, dei regolamenti edilizi e della disciplina urbanistico-edilizia vigente.

2. Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.

3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:

a) gli interventi di ristrutturazione di cui all'articolo 10, comma 1, lettera c) del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ;

b) gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti; qualora i piani attuativi risultino approvati anteriormente all'entrata in vigore della legge 21 dicembre 2001, n. 443, il relativo atto di ricognizione deve avvenire entro trenta giorni dalla richiesta degli interessati; in mancanza si prescinde dall'atto di ricognizione, purché il progetto di costruzione venga accompagnato da apposita relazione tecnica nella quale venga asseverata l'esistenza di piani attuativi con le caratteristiche sopra menzionate;

c) gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.

4. Gli interventi di cui al comma 3 sono soggetti al contributo di costruzione ai sensi dell'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.. Le regioni possono individuare con legge gli altri interventi soggetti a denuncia di inizio attività, diversi da quelli di cui al comma 3, assoggettati al contributo di costruzione definendo criteri e parametri per la relativa determinazione.

5. La realizzazione degli interventi di cui ai commi 1, 2 e 3 che riguardino immobili sottoposti a tutela storico-artistica o paesaggistica-ambientale, è subordinata al preventivo rilascio del parere o dell'autorizzazione richiesti dalle relative previsioni normative. Nell'ambito delle norme di tutela rientrano, in particolare, le disposizioni di cui al decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490.
6. È comunque salva la facoltà dell'interessato di chiedere il rilascio di permesso di costruire per la realizzazione degli interventi di cui ai commi 1 e 2, senza obbligo del pagamento del contributo di costruzione di cui all'articolo 16 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., salvo quanto previsto dal secondo periodo del comma 4. In questo caso la violazione della disciplina urbanistico-edilizia non comporta l'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 44 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i. ed è soggetta all'applicazione delle sanzioni di cui all'articolo 37 del D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i..
7. Il proprietario dell'immobile o chi abbia titolo per presentare la denuncia di inizio attività, almeno trenta giorni prima dell'effettivo inizio dei lavori, presenta allo sportello unico la denuncia, accompagnata da una dettagliata relazione a firma di un progettista abilitato e dagli opportuni elaborati progettuali, che asseveri la conformità delle opere da realizzare agli strumenti urbanistici approvati e non in contrasto con quelli adottati ed ai regolamenti edilizi vigenti, nonché il rispetto delle norme di sicurezza e di quelle igienico-sanitarie.
8. La denuncia di inizio attività è corredata dall'indicazione dell'impresa cui si intende affidare i lavori ed è sottoposta al termine massimo di efficacia pari a tre anni. La realizzazione della parte non ultimata dell'intervento è subordinata a nuova denuncia. L'interessato è comunque tenuto a comunicare allo sportello unico la data di ultimazione dei lavori.
9. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela compete, anche in via di delega, alla stessa amministrazione comunale, il termine di trenta giorni di cui al comma 7 decorre dal rilascio del relativo atto di assenso. Ove tale atto non sia favorevole, la denuncia è priva di effetti.
10. Qualora l'immobile oggetto dell'intervento sia sottoposto ad un vincolo la cui tutela non compete all'amministrazione comunale, ove il parere favorevole del soggetto preposto alla tutela non sia allegato alla denuncia, il competente ufficio comunale convoca una conferenza di servizi ai sensi degli articoli 14, 14-bis, 14-ter, 14-quater, della legge 7 agosto 1990, n. 241. Il termine di trenta giorni di cui al comma 7 decorre dall'esito della conferenza. In caso di esito non favorevole, la denuncia è priva di effetti.
11. La sussistenza del titolo è provata con la copia della denuncia di inizio attività da cui risulti la data di ricevimento della denuncia, l'elenco di quanto presentato a corredo del progetto, l'attestazione del professionista abilitato, nonché gli atti di assenso eventualmente necessari.
12. Il dirigente o il responsabile del competente ufficio comunale, ove entro il termine indicato al comma 1 sia riscontrata l'assenza di una o più delle condizioni stabilite, notifica all'interessato l'ordine motivato di non effettuare il previsto intervento e, in caso di falsa attestazione del professionista abilitato, informa l'autorità giudiziaria e il consiglio dell'ordine di appartenenza. È comunque salva la facoltà di ripresentare la denuncia di inizio attività, con le modifiche o le integrazioni necessarie per renderla conforme alla normativa urbanistica ed edilizia.
13. Ultimato l'intervento, il progettista o un tecnico abilitato rilascia un certificato di collaudo finale, che va presentato allo sportello unico, con il quale si attesta la conformità dell'opera al progetto presentato con la denuncia di inizio attività.

Art. 4

DEFINIZIONI

1-0-0 AREA NORMATIVA:

è la porzione di territorio caratterizzata al suo interno da omogeneità di condizioni e da uniformità di prescrizioni.

E' il campo di applicazione delle prescrizioni contenute nelle tabelle relative alle singole aree normative delle presenti norme.

1-0-1 APPARATO DECORATIVO

Costituiscono l'apparato decorativo di un immobile edificio e/o manufatto:

- edicole votive e celebrative in genere;
- lapidi e targhe commemorative;
- vasche e fontane in pietra naturale;
- parapetti naturali eseguiti con pietra a spacco;
- portali e cornici in pietra;
- pavimentazioni eseguite in ciottoli di fiume, in quadrotti di pietra a spacco o in legno;
- opere in materiale lapideo o ligneo non costituenti il sistema statico, eseguite in epoca precedente al 1930;
- strutture linee e lapidee portanti balconate od aggetti di qualsiasi tipo , all'esterno degli edifici;
- parapetti in legno o in ferro eseguiti nella forma originaria;
- pantalone in legno di coronamento di cornicioni;
- quadri iconici e/o pitture murali;
- scritte murali segnalanti pubblici esercizi , insegne , targhe e tabelloni di qualsiasi genere , di esecuzione precedente al 1930;
- opere da decoratore all'esterno degli edifici a carattere simulativo (rappresentazioni di elementi architettonici , giochi di luce ,ecc..), originariamente eseguiti in epoca precedente al 1930.
- opere da decoratore all'interno degli edifici eseguite con la tecnica dell'affresco;
- manufatti decorativi di qualsiasi genere e fattura di epoca precedente al 1930.

L'apparato decorativo di un immobile non può essere impoverito; esso va documentato negli atti progettuali , e può essere sottoposto , previo conseguimento della prescritta denuncia di inizio attività, a intervento conservativo , di ripristino o di rifacimento ove lo stato di degrado lo richieda.

1-0-2. DESTINAZIONE DEGLI EDIFICI

La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal permesso di costruire o dalla denuncia di inizio attività' e, in assenza o indeterminazione di tali atti, dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti.

Le destinazioni d'uso degli edifici sono così definite:

a) Edificio residenziale:

si intende quel fabbricato urbano o rurale , destinato per la maggior parte (e cioè per più del 50% della sua superficie utile) ad uso d'abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione catastale.

- b) Edificio o impianto produttivo industriale , artigianale o commerciale:
si intende quell'edificio o in genere fabbricato o parte, costituito per le esigenze di un'attività industriale , artigianale o commerciale e non suscettibile di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II della classificazione catastale.
- c) Edificio commerciale , ricettivo o terziario in genere:
si intende quel fabbricato , ascrivibile per la maggior parte (e cioè più del 50% della superficie utile) ai gruppi B e/o C della classe I della classificazione catastale.

Mutamenti delle destinazioni d'uso:

Costituisce mutamento di destinazioni d'uso, subordinato a permesso di costruire, il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie:

- a) destinazioni residenziali;
- b) destinazioni produttive, industriali o artigianali;
- c) destinazioni commerciali;
- d) destinazioni turistico-ricettive;
- e) destinazioni direzionali;
- f) destinazioni agricole.

1-0-3 FABBRICATO ACCESSORIO.

Si dicono "accessori " quei fabbricati non abitabili che ~~non~~ sono destinati al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, ecc..

Essi non possono essere autorizzati se non contestualmente al fabbricato "principale" o a servizio di un fabbricato "principale" esistente dei quali costituiscono pertinenza.

1-0-4 FABBRICATI RURALI

A norma dell'art. 39 del D.P.R. 1.12.1949 n. 1142 sono le costruzioni e porzioni di costruzioni con accessori appartenenti allo stesso proprietario e avente titolo di terreni cui servono e siano destinati:

- a) All'abitazione di coloro che attendono col proprio lavoro alla manuale coltivazione della terra, ritenendosi per tali anche guardiani o custodi dei fondi , del bestiame e degli edifici rurali, nonché coloro che, col nome di capi-squadra, sorveglianti, campari o altro equivalente , conducano o assistono materialmente ai giornalieri e gli operai;
- b) al ricovero del bestiame necessario per quella coltivazione o alimentato da quei terreni;
- c) alla conservazione e prima manipolazione dei prodotti agrari dei terreni, nonché alla custodia e conservazione delle macchine e degli attrezzi che servono alla coltivazione dei terreni medesimi.

1-0-5 FRONTE DI UN EDIFICIO

(Vedasi articolo 13 Regolamento Igienico Edilizio)

1-0-6 IMMOBILE

A norma dell'art. 812 del Codice Civile sono beni immobili il suolo , le sorgenti ed i corsi d'acqua, gli alberi , gli edifici e le altre costruzioni anche se unite al suolo a scopo transitorio , e in genere tutto ciò che naturalmente o artificialmente è incorporato al suolo.

1-0-7 PARETE FINESTRATA

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione con aperture finestrate , da cui è possibile l'affaccio. Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche il filo dei balconi e terrazzi , se aggettanti più di m 2,00.

1-0-8 PERTINENZA

A norma dell'art. 817 del Codice Civile sono pertinenze le cose destinate in modo durevole al servizio od ornamento di un'altra cosa. Gli atti giuridici, e quindi gli atti autorizzativi e concessori, che hanno per oggetto la cosa principale comprendono anche le pertinenze .Le pertinenze non possono formare oggetto di atti giuridici separati Le pertinenze sono oggetto di denuncia di inizio attività se costituiscono a catasto servizio complementare e se sono funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso dell'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito. Le pertinenze non devono comunque comportare aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria, e secondaria (art. 56, 1c lett. g).

1-0-9 STANZA (o vano utile)

Per stanza o vano utile si intendono le camere da letto, le camere da pranzo , da studio, da soggiorno , le soffitte abitabili , le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni , separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto , che abbiano luce ed aria dirette ed un'ampiezza almeno di mq. 9 ed il cui soffitto si trovi ad una altezza almeno pari a quella minima stabilita per i locali abitabili.

1-0-10 VANO ACCESSORIO (in riferimento al P.R. e non al calcolo per il costo di costruzione)

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinati ai servizi, ai disimpegni, ecc., nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

2-0 Verande

Sugli edifici esistenti, ultimati ed accatastati alla data del 31/12/1990 è ammessa l'esecuzione di manufatti di tamponamento provvisorio di balconi e terrazze alle seguenti condizioni:

- il tamponamento avvenga con pannelli aventi le caratteristiche di serramento, trasparenti , ed amovibili, di tipo accettato dal Comune;
- non risultino incluse nel tamponamento finestre di aerazione di servizi igienici, bocche di immissione nei condotti di trasporto alle immondizie e comunque finestre per l'aerazione di locali ad uso indipendente da quello delle verande e/o non da esse direttamente accessibili;
- non venga alterata la sagoma dell'edificio determinata dai solai permanenti esistenti;
- non interessino fronti degli edifici direttamente prospettanti su spazi pubblici.
- vengano rispettate le condizioni previste dalla vigente normativa dell'A.S.L.

Nel caso di edifici a più unità immobiliari la denuncia di inizio attività può essere concessa solo ove sia riferita alla contemporanea esecuzione delle verande in tutte le unità immobiliari che hanno accesso dalla stessa scala, o sulla base di progetto tipo approvato dai condomini cui sono da uniformare le singole realizzazioni.

2-1 Bassi fabbricati.

In tutte le zone, ad eccezione delle zone A(ZCS) è ammessa l'esecuzione di bassi fabbricati a servizio di fabbricati esistenti.

Sono considerati bassi fabbricati quelle costruzioni chiuse od aperte che si elevano per un'altezza non superiore a ml 4,00 dal piano di campagna sistemato o comunque dal piano stradale, alla sommità più alta della costruzione.

Tali bassi fabbricati possono avere le seguenti destinazioni d'uso:

- Autorimessa
- Deposito attrezzature da giardino e varie
- Servizi vari per l'abitazione.

E' vietato destinare i bassi fabbricati all'abitazione.

Dovranno comunque rispettare le seguenti caratteristiche:

- superficie coperta massima per i bassi fabbricati sarà di mq 40/unità abitativa;
- superficie coperta che comunque non dovrà superare i 25 mq ogni 250 mc di volume abitabile;
- rapporto di copertura 1/6 della superficie del lotto libera dal fabbricato residenziale;
- distanza dal confine ml 3,00, però nel caso che i bassi fabbricati costituiscano corpi di fabbrica accessori indipendenti dal corpo principale della costruzione e siano distanti da essa almeno 3,00 mt è ammessa la loro edificazione sul confine purchè la parete in vista prospiciente la proprietà confinante sia rifinita a regola d'arte ed esista parere preventivo favorevole del confinante con scrittura privata, registrata e trascritta;
- distanza da altri fabbricati ml 3,00 anche se detti altri fabbricati risultano edificati a distanza minore di ml 3,00 dal confine;
- distanza dai cigli stradali ml 6,00 in ogni caso.
- altezze massime misurate: ml 3,00 alla gronda e ml 4,00 al colmo.
Nel caso di tetti piani ml 3,50 estradosso solaio.

Tali Bassi Fabbricati possono essere costruiti in aderenza al fabbricato principale ed in questo caso distare almeno ml. 3,00 dal confine; oppure possono essere costruiti a confine previo consenso del confinante mediante atto registrato, in questo caso devono distare almeno ml. 6,00 dal fabbricato principale della stessa proprietà.

2-2 Autorimesse interraste

In alternativa ai bassi fabbricati, in tutte le zone normative, ricadenti in Classe I, e limitatamente ai casi di effettiva e documentata impossibilità di costruirli fuori terra,

è ammessa la realizzazione di locali uso autorimesse interraste, ad uso delle abitazioni, nella porzione di 25 mq lordi ogni 250 mc di volume abitativo esistente.

La superficie lorda massima per detti locali o autorimesse interraste sarà di mq 40/unità abitativa.

Detti locali sotterranei di altezza massima netta di ml 2,50 potranno fuoriuscire al massimo di ml 0,30 dal piano di campagna misurato sull'estradosso di soletta e dovranno avere la copertura agibile in tutti i sensi, in modo da lasciare inalterato il cortile servente le abitazioni e le caratteristiche della zona.

La rampa di accesso ed i locali dovranno altresì rispettare le prescrizioni e le norme previste dal vigente regolamento dei Vigili del Fuoco.

Nelle aree ricadenti in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), ove la pericolosità geomorfologica è nulla, per le nuove edificazioni, con esclusione degli ampliamenti residenziali, dei bassi fabbricati **e delle autorimesse interraste**, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Nelle aree ricadenti in Classe II (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), ove le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate seguendo le indicazioni esplicitate nel D.M. 11/03/88, n. 127 e s.m.i., per le nuove edificazioni, con esclusione degli ampliamenti residenziali, dei bassi fabbricati **e delle autorimesse interraste**, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologia (problematiche geotecniche, modesti allagamenti a bassa energia, drenaggio insufficiente).

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda.

Solo dopo le verifiche e l'esecuzione degli interventi prescritti ai commi precedenti, sono consentiti:

- nuove edificazioni civili ed agricole;
- ristrutturazioni anche con ampliamento di superficie e volume e manutenzioni;
- interventi di adeguamento igienico;
- piani interrati predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno a un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Le aree ricadenti in Classe IIIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), soggette a condizioni di pericolosità geomorfologia, (soggette a pericolo di esondazione da parte del Rio Torto) sono inedificabili.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'art. 31 L.R. 56/77 e s.m.i..

La realizzazione di eventuali fabbricati ad uso agricolo nelle immediate vicinanze delle aziende agricole insediate, è ammessa a condizione che sia redatto uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologia.

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda

La realizzazione di ampliamenti residenziali, bassi fabbricati è consentita senza la redazione di studio geologico-geotecnico.

ART. 5

STRADE INDICAZIONI COSTRUTTIVE GENERALI

Nell'apertura di nuove strade e nell'eventuale rifacimento di strade esistenti i soggetti attuatori dovranno proporre al Comune, oltre che gli eventuali andamenti planimetrici, anche l'esatta definizione delle nuove quote del piano viario. Nell'esaminare l'andamento altimetrico della strada l'Amministrazione comunale valuterà oltre alle quote nell'intorno del territorio, anche l'escursione della falda acquifera. Quest'ultimo punto è conseguenza di quanto previsto nelle presenti norme relativamente alle quote dei solai dei fabbricati in relazione alla quota della strada.

Nei limiti del possibile e qualora la soluzione proposta possa essere accettata nel contesto ambientale e viario ove viene inserita saranno ammissibili innalzamenti del piano stradale rispetto al livello del terreno originario sino a ml. 1,20.

Tale ultima indicazione è in relazione al fatto che con questa soluzione il piano di calpestio dei locali interrati sarà posto a quota non inferiore alla quota di falda.

Si badi bene che questa possibilità esiste solo ove si individui e dimostri la reale ed effettiva necessità. Negli altri casi non sarà possibile eseguire le nuove strade così in rilevato, ma saranno ammessi gli usuali 40 cm. di dislivello massimo tra il piano strada ed il piano del terreno originario.

PARTE SECONDA

TIPI D'INTERVENTO

ART. 6 - TIPI DI INTERVENTO

ART. 7 - INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE INTERESSE

ART. 6

TIPI D'INTERVENTO

Il Piano Regolatore Generale individua i principali tipi d'intervento per tutte le destinazioni d'uso, anche non residenziali, oltreché quelle di attuazione dell'art. 31 della L.R. 5/8/78 n. 457 e riguardano:

- INTERVENTI URBANISTICI - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli interventi urbanistici realizzano le previsioni del P.R.G., comportano la presenza di uno strumento urbanistico esecutivo a cui è demandata la specificazione degli interventi Fondiari relativi alle singole aree od entità edilizie. Sono interventi di tipo complesso, interessano una intera area normativa o parte di essa.

Gli interventi urbanistici, elencati all'art. 32 L.R. n. 56/77, sono:

- Piani Particolareggiati di Esecuzione (P.P.E.) cui agli articoli 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942 n. 1150, e s.m. e all'art. 27 della L. 22/10/1971 n. 865 ed artt. 38-39-40 L.R. 56/77;
- Piani per l'edilizia economica popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18 aprile 1962 n. 167, e s.m. art. 41 L.R. n.56/77;
- Piani di recupero (P.d.R.) di cui alla legge 5 agosto 1978 n. 457, art. 41 bis L.R. 56/77.
- Piani Esecutivi di edilizia privata convenzionata (P.E.C.), di cui all'art. 43 L.R. 56/1977.
- Piani Tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.) di cui all'art. 47 della L.R. 56/77.

PIANI PARTICOLAREGGIATI DI ESECUZIONE (P.P.E.).

I P.P.E. sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli art. 13 e segg. della legge 17/08/1942, n.1150 e succ. modificazioni .

Il P.P.E. deve contenere:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;
- 2) l'individuazione degli immobili già espropriati o da espropriare al fine di realizzare gli interventi previsti dal piano;
- 3) la precisazione delle destinazioni d'uso delle singole aree e l'individuazione delle unità di intervento con l'indicazione delle relative opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- 4) la definizione delle tipologie edilizie costruttive e d'uso da adottare negli interventi attuativi con le relative prescrizioni plani-volumetriche;
- 5) l'individuazione degli immobili o di parte dei medesimi da espropriare o da sottoporre ad occupazione temporanea ,al fine di realizzare interventi di risanamento e di consolidamento;
- 6) i termini di attuazione del Piano ed i tempi di attuazione degli interventi previsti con l'indicazione delle relative priorità;
- 7) le norme tecniche di attuazione del P.P.E.;

8) La previsione della spesa occorrente per l'attuazione del P.P.E.

Gli elaborati del P.P.E. sono quelli indicati dall'art. 39 della L.R. Piem. 56/77 e succ. modificazioni.

Il P.P.E. adottato dal Consiglio Comunale e depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per 30 gg. consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 gg., osservazioni nel pubblico interesse.

Sono comunque fatte salve le disposizioni fissate dall'art. 40 della L.R. 56/77 e succ. modif..

Il P.P.E. viene approvato con la deliberazione del Consiglio Comunale con la quale vengono decise le osservazioni ed assume efficacia con la pubblicazione sul B.U.R., della deliberazione di approvazione, divenuta esecutiva ai sensi di legge.

La deliberazione di approvazione conferisce carattere di pubblica utilità alle opere previste dal P.P.E..

L'azione di aggregazione delle proprietà interessate dal P.P.E. svolta dal Comune mediante richiesta di adesione volontaria delle proprietà stesse alla attuazione del Piano Particolareggiato.

Il P.P.E. può prevedere la formazione di comparti edificatori secondo le norme e con la procedura di cui all'art. 23 della legge 1150/42 e succ. modif.

PIANI DI EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P.).

I P.E.E.P. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della legge 18/04/1962, n.167 e succ. modif..

Per il contenuto, gli elaborati ed il procedimento di formazione e di approvazione del P.E.E.P., si applicano le norme di cui agli art. 38,39 e 40 della L.R. Piem. 56/77 e succ. modif.

L'approvazione del P.E.E.P. equivale anche a dichiarazione di indifferibilità ed urgenza di tutte le opere, impianti ed edifici in esso compresi.

PIANI DI RECUPERO (P.d.R.).

I P.d.R. sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili e delle aree comprese nelle zone di recupero.

I P.d.R. possono essere proposti:

- dai proprietari singoli
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale,
 - almeno i $\frac{3}{4}$ del valore degli immobili interessati (art. 43 L.R. 56/77);
- dal Comune nei casi previsti dal citato art. 28 della L. 457/78.

I P.d.R. devono essere intesi come strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla riorganizzazione ed alla riqualificazione del tessuto urbano storico-documentario ed essere quindi estesi ad ambiti urbanisticamente significativi, comprendendo gli immobili principali, i loro accessori e le pertinenze, caratterizzati da uniformità tipologica ed unica origine costruttiva; gli stessi devono contenere:

- 1) la delimitazione del perimetro del territorio interessato;

- 2) la precisazione delle destinazioni d'uso degli immobili, aree ed edifici, con l'indicazione delle opere di urbanizzazione esistenti e da realizzare secondo le prescrizioni del P.R.G.C.
- 3) l'analisi dello stato di consistenza e di degrado degli immobili e delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria con l'indicazione degli interventi di recupero proposti.
Le analisi debbono documentare i valori storico-ambientali le condizioni igienico-sanitarie e la consistenza statica degli edifici e delle loro strutture;
- 4) la definizione progettuale degli interventi suddetti con la valutazione sommaria dei relativi costi.

Il progetto deve documentare gli interventi edilizi previsti con l'indicazione delle tipologie edilizie e delle destinazioni d'uso con piante, profili e sezioni nella scala adeguata a definire le caratteristiche degli interventi e dimostrare la loro fattibilità.

- 5) la individuazione degli immobili da espropriare per la realizzazione di attrezzature pubbliche o comunque di opere di competenza comunale.
E' facoltà del comune consentire che le aree per i servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., anziché essere reperite entro il perimetro del P.d.R., siano monetizzate.
- 6) I tempi previsti per l'attuazione del piano con l'indicazione delle relative priorità.

Gli elaborati del P.d.R. sono quelli elencati all'art. 39 della L.R. 56/77 cui va aggiunto lo schema di convenzione con i contenuti di cui all'art. 45 della citata legge regionale, nel di P.d.R. di iniziativa privata.

I P.d.R., adottati dal Comune, sono depositati presso la Segreteria e pubblicati per estratto all'albo pretorio del Comune per la durata di 30 giorni consecutivi, durante i quali chiunque può prenderne visione e presentare, entro i successivi 30 giorni, osservazioni nel pubblico interesse. Il Consiglio Comunale, decorsi i termini del precedente punto, controdeduce alle osservazioni con la deliberazione di approvazione del piano, apportando eventuali modifiche. Qualora non vengano presentate osservazioni la deliberazione di approvazione del piano dovrà farne espressa menzione.

Il P.d.R. assume efficacia con la pubblicazione sul B.U.R. della deliberazione di approvazione divenuta esecutiva ai sensi di legge.

Il P.d.R. che interessi ambiti posti all'interno del Centro Storico, individuato ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. - ovvero che comprenda immobili definiti dal P.R.G.C. beni culturali-ambientali è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela dei beni culturali, come previsto dall'ultimo comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per quanto non previsto dal presente articolo, si applicano al P.d.R. le condizioni previste per i Piani Particolareggiati (P.P.E. e P.E.C.).

Sono comunque fatti salvi i disposti di cui all'art. 41/bis della L.R. 56/77 e s.m.i

PIANI ESECUTIVI DI EDILIZIA PRIVATA CONVENZIONATA (P.E.C.).

I P.E.C. sono strumenti urbanistici esecutivi redatti da privati ed approvati dal Comune; possono essere di libera iniziativa od obbligatori.

Il progetto di P.E.C. comprende gli elaborati di cui all'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i. ed è presentato al Responsabile del Servizio unitamente allo schema della convenzione da stipulare con il Comune.

La convenzione deve prevedere:

1) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria, queste ultime in misura non inferiore a quanto richiesto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Ove il Comune accerti l'impossibilità da parte del privato proponente il P.E.C., di acquisire le aree per i servizi sociali necessarie a raggiungere i minimi di legge può consentire la monetizzazione delle aree stesse ~~ed in alternativa può imporre al soggetto attuatore l'acquisizione di aree, in zone limitrofe, per la realizzazione di opere di urbanizzazione secondaria (parcheggi pubblici e verde) e successiva cessione al Comune~~ **ad esclusione delle quote riferite ai parcheggi pubblici ed al verde che devono essere effettivamente reperiti all'interno dell'area di intervento;**

2) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della Legge 10/77 e s.m.i. ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere siano eseguite a cura e spese del proprietario o di altro soggetto privato, la convenzione deve prevedere le relative garanzie finanziarie, la modalità di controllo sulla esecuzione delle opere nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta a norma dell'art. 11 della Legge 10/77 e s.m.i. e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

3) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione;

4) le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate dal programma di intervento.

Entro 90 giorni dalla presentazione del progetto il Responsabile del Servizio decide l'accoglimento o il motivato rigetto.

Il progetto è quindi depositato presso la Segreteria e pubblicato per estratto all'Albo Pretorio del Comune per la durata di 15 giorni consecutivi durante i quali chiunque può prenderne visione. Entro i 15 giorni successivi alla scadenza del deposito del piano possono essere presentate osservazioni e proposte scritte.

Il progetto di piano esecutivo ed il relativo schema di convenzione sono approvati dal Consiglio Comunale. La deliberazione di approvazione diviene esecutiva ai sensi di legge.

Le destinazioni d'uso fissate dal P.E.C. approvato, hanno efficacia nei confronti di chiunque.

I P.E.C. obbligatori devono essere presentati al Comune entro 60 gg. dalla data di approvazione della apposita delibera di intenti di C.C. che li prevede. Decorso inutilmente tale termine il Comune invita i proprietari alla formazione del piano entro il termine di 30 giorni; ove i proprietari non aderiscano all'invito, il Sindaco provvede alla compilazione d'ufficio del P.E.C.O.

Il Progetto di P.E.C.O. e lo schema di convenzione sono notificati, secondo le norme del codice di procedura civile, ai proprietari degli immobili con invito a dichiarare la propria accettazione entro 30 gg. dalla data della notifica, in difetto di accettazione e su richiesta dei proprietari il Sindaco ha facoltà di variare il progetto e lo schema di convenzione.

Esperate le procedure di cui al 5° e 6° comma del presente articolo, il P.E.C.O. viene approvato dal Consiglio Comunale.

Ad approvazione avvenuta il Comune procede alla espropriazione degli immobili dei proprietari che non abbiano accettato il progetto di P.E.C.O. per cederli in proprietà o in diritto di superficie a soggetti privati, con diritto di prelazione agli originari proprietari, previa approvazione degli interventi da realizzare e previa stipula della convenzione di cui all'art. 35 della legge 22/10/1971, n.865.

La convenzione dovrà prevedere il rimborso al Comune delle spese sostenute per la compilazione d'ufficio del Piano esecutivo.

Valgono comunque sempre le disposizioni fissate dagli art. 43,44,45 della L.R. 56/77 e succ. modif.

PIANI TECNICI (P.T.).

I P.T. di cui all'art. 47 della L.R. Piem. 56/77 e succ. modif., sono strumenti urbanistici esecutivi finalizzati alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

Il P.T. è formato dal Comune o da un consorzio di Comuni, di intesa con gli enti pubblici di cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

Il P.T. può interessare esclusivamente aree destinate dal P.R.G. a spazi pubblici; è approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed è vincolante nei confronti delle pubbliche amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle amministrazioni statali.

L'approvazione del P.T. comporta la dichiarazione di pubblica utilità, urgenza ed indifferibilità delle opere.

----- O----- O----- O ----- O -----

I piani esecutivi, in coerenza con gli indirizzi indicati nello strumento urbanistico generale, tendono al conseguimento dei seguenti obbiettivi:

- l'integrazione tra le diverse componenti sociali e tra queste e la realtà urbana perseguita attraverso lo sviluppo delle possibilità di instaurare relazioni, al miglior utilizzo degli spazi urbani ed alla massima accessibilità ai servizi;
- il corretto inserimento degli insediamenti nell'ambiente circostante con particolare attenzione agli elementi che caratterizzano lo stato dei luoghi, alla valorizzazione delle nuove componenti progettuali ed alle iniziative atte a riqualificare i tessuti urbani e l'ambiente;
- la razionale organizzazione del territorio, che garantisca la tutela dei valori storici, artistici e documentari, l'equilibrata distribuzione degli insediamenti residenziali e produttivi, l'organica dotazione di infrastrutture ed attrezzature di servizio.

- INTERVENTI FONDIARI

Gli interventi fondiari sono l'insieme delle operazioni edilizie e non, che investono singole aree e singole entità edilizie non comportano presenza di strumenti urbanistici esecutivi.

Gli interventi fondiari sono:

- a) manutenzione ordinaria;
- b) manutenzione straordinaria;
- c) restauro e risanamento conservativo;
- d) ristrutturazione edilizia;
- e) demolizione con ricostruzione

- f) demolizione
 - g) nuova costruzione
 - h) mutamento di destinazione d'uso
- Gli interventi menzionati sopra vengono definiti come segue:

a) - MANUTENZIONE ORDINARIA

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

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente volta a mantenere in efficienza gli edifici.

Consiste, quindi, in interventi di:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Opere ammesse:

- riparazione, rinnovamento e 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

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Opere ammesse:

- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse:

- riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge ecc.) siano mantenuti i caratteri originari

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse:

- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

Opere ammesse:

- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

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.

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesto nè permesso di costruire nè denuncia di inizio attività'.

Fanno eccezione gli immobili vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 490 in data 29/10/1999 per i quali si applicano i contenuti previsti dall'art. 7 N.T.A.

b) - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono le opere e le 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 comportano modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali, del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Consiste quindi in interventi di:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Opere ammesse:

- 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)

Opere ammesse:

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

Opere ammesse:

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non é ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate di tramezzature; 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 dei 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 alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse:

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse:

- 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, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

Opere ammesse:

- 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 dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e 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 configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva e commerciale.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio della denuncia di inizio attività, gratuita, da parte del Sindaco, ovvero è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio - accoglimento sull'istanza, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli previsti DAL D.Lgs. N° 490 DEL 29/10/1999 (cfr. Legge n. 457/1978, art. 48; Legge Regionale 56/77, art. 56; Legge n. 10/77, per quanto ancora in vigore e s.m.i..

In questi casi si procederà secondo i contenuti dell'art. 7 delle presenti N.T.A.

c) - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione ed alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi non riguardano soltanto gli edifici che, a norma dell'art. 24, 4° c., lett. a), della L.R. n. 56/1977 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo, ma 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 pertanto due tipi di intervento:

a) - il 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 modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Consiste quindi in interventi di:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Opere ammesse:

ripristino, sostituzione e integrazione 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 e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Opere ammesse:

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. 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 alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. 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 comportino aumenti di 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 alterazione 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

Opere ammesse:

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 INTERNE

Opere ammesse:

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. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse:

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

Opere ammesse:

Realizzazione ed 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, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

Opere ammesse:

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 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 e la sicurezza degli edifici e 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.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico - artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi del citato art. 24, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni ed integrazioni dell'organismo edilizio.

b) - il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico - artistico architettonico o ambientale.

Consiste quindi in interventi di:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Opere ammesse:

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, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Opere ammesse:

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 materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed 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

Opere ammesse:

restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamento esterno qualora siano degradate o crollate, purché né 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 INTERNE

Opere ammesse:

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, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse:

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse:

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, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

Opere ammesse:

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.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo erano tutti subordinati al rilascio di concessione a norma della Legge n. 10/1977 e s.m.i.. A seguito dell'entrata in vigore del D.L. n. 9/1982 convertito con modificazioni in Legge n. 94/1982, si devono ritenere soggetti al rilascio di denuncia di inizio attività anziché di permesso di costruire, gli interventi di restauro e di risanamento conservativo che riguardano edifici ad uso residenziale, senza mutamento della destinazione in atto.

Per questi ultimi sarà sufficiente la formazione del silenzio - accoglimento sull'istanza dopo 90 giorni, qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. 490/1999, 1° comma, D.L. citato e art. 48, legge n. 457/1978.

Gli interventi di restauro di manufatti devono comunque essere assoggettati a denuncia di inizio attività, in quanto assimilabili per l'entità delle opere ammesse, ad interventi di manutenzione straordinaria. Infine va precisato che gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n. 56/77 o definiti di interesse storico - artistico nelle prescrizioni di Piano Regolatore Generale, saranno determinati secondo i contenuti dell'art. 7 delle presenti N.T.A.

Questa disposizione che, al fine di assicurare la tutela dei suddetti beni, subordina il rilascio della concessione al parere vincolante della commissione per i Beni Culturali ed Ambientali prevista agli articoli 49 e 91 bis della L.R. 56/77, deve intendersi estesa anche al rilascio della denuncia di inizio attività, prevista nei casi considerati in luogo della concessione.

Si noti, inoltre, che il silenzio - accoglimento sull'istanza di denuncia di inizio attività è escluso quando si tratti di immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9, mentre può ritenersi ammissibile per gli immobili definiti di interesse storico - artistico dal P.R.G., ma non inseriti nei suddetti elenchi. In questo ultimo caso sarà però onere del richiedente la denuncia di inizio attività che intenda avvalersi del termine per il silenzio - accoglimento, provvedere a richiedere il parere della commissione per i Beni Culturali ed Ambientali, da presentare a corredo dell'istanza di denuncia di inizio attività (art. 7, ultimo comma e art. 8, 3° e 4° comma D.L. n. 9/1982 convertito in Legge n. 94/1982).

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la

realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a permesso di costruire.

Tali interventi non sono ammissibili sugli immobili soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. N° 490 in data 29/10/1999

d) - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA:

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

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo d'intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio. Le possibilità di trasformazione - all'interno della sagoma dell'edificio - sono ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali. E' quindi particolarmente importante il controllo degli effetti urbanistici degli interventi di ristrutturazione, in quanto in misura maggiore degli altri possono influire su capacità e carichi insediativi nonché sulle destinazioni d'uso, determinando trasformazioni urbanistiche anche rilevanti.

Al fine, quindi, di conseguire un maggior controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia.

Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - 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 - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi. 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. Si ricorda che non possono essere previsti interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico - artistico indicati dall'art. 24, 4° c., lett. a), Legge Regionale 56/77.

- Ristrutturazione edilizia di tipo A:

prevede il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude trasformazioni urbanistiche di rilievo e maggiori "carichi urbanistici".

Consiste quindi in:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Opere ammesse:

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Opere ammesse:

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti nonché delle quote d'imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purché specificatamente prevista dagli strumenti urbanistici. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

Opere ammesse:

conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

sono ammesse per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

E. FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse:

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

I soppalchi sono ammessi alla condizione che la parte a tutta altezza del locale abbia un volume di almeno 40 mc ed un'altezza minima di m. 5,10 e che la parte soppalcata non copra più del 60% del locale con un'altezza di m. 2,40 per il locale sotto il soppalco e di m. 2,40 per il locale sul soppalco.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse:

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, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale ed 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 e la sicurezza degli edifici e 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.

- Ristrutturazione edilizia di tipo B:

prevede la possibilità di apportare sostanziali modifiche all'impianto originario dell'edificio, consentire l'incremento delle superfici utili e il riutilizzo di volumi esistenti ad usi diversi.

Consiste quindi in:

A. FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Opere ammesse:

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

B. ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Opere ammesse:

consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché né sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti, delle scale e delle quote di imposta e di colmo delle coperture senza variarne la pendenza, al fine di raggiungere altezze interne dei locali conformi ai minimi di legge. In tal caso la linea di imposta della copertura a falde potrà elevarsi fino ad un massimo di m.1.00, fatte salve le norme del Codice Civile e gli eventuali accordi fra i privati.. 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. 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) all'esterno dei fabbricati.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

Opere ammesse:

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse:

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)

Opere ammesse:

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse:

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, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi)

Opere ammesse:

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.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio di permesso di costruire.

Tali interventi non sono ammissibili sugli immobili soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. n° 490 in data 29/10/1999, nonché su quelli individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.

e) – SOSTITUZIONE EDILIZIA O DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE

Prevede la totale sostituzione delle strutture sia portanti che portate ed il loro successivo rifacimento ~~senza vincoli di mantenimento di forme e materiali originali.~~

L'intervento può anche attuarsi nelle aree A(ZCS) E B(ZCUAF), quando è dimostrabile l'impossibilità del recupero dovuto alla povertà dei materiali ed allo stato di conservazione dimostrato da una perizia asseverata redatta da un tecnico abilitato.

~~L'intervento deve essere attuato mantenendo le forme ed i materiali originali anche ove venga attuato,~~

In tale caso si prevede quindi il L'intervento deve essere attuato mantenendo in ogni caso le forme ed i materiali originari, anche nel caso di rifacimento integrale dei muri perimetrali portanti; la capacità ricettiva non può essere modificata e devono essere rispettate nella ricostruzione i caratteri compositivi dei prospetti per non alterare il complesso ambientale preesistente. Per la realizzazione degli interventi di ricostruzione è necessario il rilascio di permesso di costruire.

Solo nel caso di strumenti urbanistici esecutivi, è possibile ridefinire posizionamenti di volumi, all'interno dell'area oggetto dello strumento, per esigenze costruttive e distributive specifiche. E' comunque essenziale che tutte le murature costituenti i prospetti aggettanti le pubbliche vie siano mantenuti nelle posizioni originarie.

Soltanto in caso di esplicita richiesta da parte della Amministrazione Comunale potranno essere previsti arretramenti o nuovi allineamenti (così come indicato per l'intervento sugli immobili contrassegnati con apposito simbolo nella cartografia di Piano – Tavola 3 -)

Tali interventi non sono ammissibili sugli immobili soggetti ai vincoli di cui al D.Lgs. N° 490 in data 29/10/1999, né quelli individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

f) - DEMOLIZIONE

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un unico permesso di costruire.

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti a denuncia di inizio attività, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui al D.Lgs. n° 490 in data 29/10/1999.

Sull'istanza di denuncia di inizio attività, ai sensi delle leggi vigenti, si forma il silenzio - accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

g) - NUOVA COSTRUZIONE

Sono interventi che interessano lotti liberi o resi liberi da costruzioni esistenti.

A seconda delle trasformazioni urbanistiche che ne consegue, si ritiene opportuno distinguerli in due tipi di intervento.

Il primo, di completamento, sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici indicate nelle apposite tabelle. Per la realizzazione è necessario il rilascio del permesso di costruire. Il secondo, di nuovo impianto, sono gli interventi

finalizzati alla realizzazione di nuove opere su aree inedificate disciplinate con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche indicate nelle apposite tabelle.

Per la realizzazione, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla preventiva predisposizione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo quale il piano convenzionato di libera iniziativa.

h) - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO

Il mutamento di destinazione d'uso di immobili (aree o edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, a norma dell'art. 48, 1° comma, della L.R. n. 56/1977, è subordinato al rilascio di permesso di costruire.

Qualora la modificazione di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizia, la richiesta di permesso di costruire per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio.

Per tutti gli interventi indicati è comunque fatta salva la facoltà del Sindaco di imporre ulteriori particolari prescrizioni per il rispetto dei valori ambientali ed architettonici.

- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Tali interventi, sempre soggetti ad uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica dovranno rispettare i seguenti parametri:

- cubatura pari all'esistente
- superficie coperta pari all'esistente
- altezza massima edifici pari all'esistente o tali che con lievi modifiche alle altezze dei piani abitativi si ottengano altezze interne minime pari a ml. 2,70.
- distanza da pareti finestrate pari all'esistente; salvo i casi di impossibilità documentata nei quali si applicano le distanze stabilite dal codice civile
- distanza dai confini privati pari all'esistente; salvo i casi di impossibilità documentata nei quali si applicano le distanze stabilite dal codice civile.
- distanze dal centro strada ml. 9,30; salvo i casi di impossibilità documentata nei quali la distanza dal centro strada sarà pari a ml. 5,30.

Anche per questo intervento è comunque fatta salva la facoltà del Sindaco di imporre ulteriori particolari prescrizioni per il rispetto dei valori ambientali ed architettonici.

Art. 7

INTERVENTI SU IMMOBILI DI PARTICOLARE INTERESSE

La tavola 8 in scala 1:1500 individua sia gli edifici vincolati in base al D.Lgs. 490/1999 (interventi soggetti ad obbligo del parere della soprintendenza) che gli immobili di interesse storico artistico vincolati ai sensi artt. 24/49 L.R. 56/77 e s.m.i. (interventi soggetti ad obbligo di parere della commissione ex art. 91/bis L.R. 56/77 e s.m.i.).

L'esecuzione degli interventi edilizi ammessi comporta particolari cautele dirette a:

- uniformare materiali e colori della superficie delle facciate al contesto ambientale originario;
- recuperare gli elementi architettonici e decorativi esistenti, o sostituirli con gli stessi materiali;
- evitare alterazioni al profilo dei tetti;
- usare, in caso di sostituzione di elementi costruttivi architettonici, forme e modelli uguali a quelli originari.

Edifici ed ambiti vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 490 del 29/10/1999

Il rilascio del permesso di costruire o di denuncia di inizio attività ad effettuare l'intervento ammesso è subordinato, dal parere vincolante della Soprintendenza. La progettazione degli interventi edilizi ammessi sulle entità di cui al presente articolo deve tener conto, documentando congruamente tale aspetto dell'opera progettuale, degli studi e delle indagini risultanti agli atti del Comune in ordine all'entità medesima.

Il parere della Soprintendenza può essere richiesto a discrezione del Sindaco sentita la C.I.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale la cui esistenza sia documentata nei catastri storici antecedenti al 1940. La richiesta di parere interrompe i termini stabiliti dalle Leggi e Regolamenti vigenti per il rilascio dei permessi di costruire.

Edifici ed ambiti vincolati ai sensi dell'art. 24 della legge 56/77 e s.m.i.:

Il rilascio del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività ad effettuare l'intervento ammesso è subordinato, sia nel caso di interventi singolarmente indicati in cartografia e sia nel caso di interventi indicati sulla cartografia relativa al centro storico, al parere vincolante della Commissione Provinciale per la tutela dei beni culturali ed ambientali di cui agli art. 49 e 91/bis della Legge Regionale n. 56 e successive modificazioni.

La progettazione degli interventi edilizi ammessi sulle entità di cui al presente articolo deve tener conto, documentando congruamente tale aspetto nell'opera progettuale, degli studi e delle indagini risultanti agli atti del Comune in ordine all'entità medesima.

Il parere della Commissione di cui all'art. 91/bis della L.R. 56/1977 può essere richiesto a discrezione del Sindaco sentita la C.I.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale la cui esistenza sia documentata nei catastri storici antecedenti al 1940. La richiesta di parere interrompe i termini stabiliti dalle Leggi e Regolamenti vigenti per il rilascio dei permessi di costruire.

PARTE TERZA

AMBITI NORMATIVI

ART. 8 - DESCRIZIONE DELLE AREE

ART. 9 - DESTINAZIONI

ART. 10 - CONDIZIONI PER L'INSEDIABILITA'

ART. 11 - PRESCRIZIONI

Art. 8

DESCRIZIONE DELLE AREE

Ai fini della disciplina dell'uso del suolo il P.R.G. suddivide il territorio comunale in aree omogenee individuandole nella cartografia e nelle tabelle con simboli e numeri. Tali aree sono suddivise in 5 gruppi e precisamente:

- aree destinate agli insediamenti residenziali
- aree destinate agli insediamenti produttivi e terziari
- aree a servizi
- aree inedificabili
- aree agricole

1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

In tali aree individuiamo:

1-1 - aree di interesse storico, artistico, documentario ed ambientale – A(ZCS) -

costituita da strutture urbane per isole, in maglie stradali irregolari, con costruzione a schiera in linea su fronte strada e con presenza di preesistenze storiche artistiche ed ambientali.

La prevalente utilizzazione è quella residenziale; il numero dei piani varia da due a tre.

1-2 - aree urbane consolidate di primo insediamento – B(ZCUAF) -

costituite da strutture urbane come quelle sopra descritte, oggi utilizzate come residenza ma in origine come residenze rurali. Sono presenti in notevoli quantità preesistenze strutturali agricole (porticati - stalle) sottoutilizzate od abbandonate, ubicate prevalentemente all'interno del cortile, in costruzioni costituenti elemento lineare continuo, parallele alle costruzioni su fronte strada. Il numero dei piani varia da uno a due.

1-3 -aree urbane consolidate di recente insediamento e in corso di realizzazione – B(ZCUR) -

costituite da agglomerati a grappolo di case unifamiliari frammiste a case mono o bifamiliare generate dal frazionamento di aree connesse con la rete viaria esistente.

1-4 - nuclei rurali – E(ZCUAF) -

costituiti da agglomerati di poche case poste lungo la strada di collegamento che porta al concentrico e dove, oltre alle residenze agricole, si hanno residenze di non agricoltori

1-5 - nuova espansione residenziale – C(RE...) -

costituita da aree inedificate da destinare alla residenza ed ai relativi servizi da utilizzare secondo le prescrizioni fissate per ogni zona.

2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

in tali aree individuiamo:

2-1 - aree produttive terziarie esistenti – D(ZAE.....) -

sono aree già edificate e dove viene confermata la destinazione in atto.

2-2 - aree produttive o terziarie di nuovo impianto – D(ZAN....) -

sono aree inedificate da destinare ad attività produttive o terziarie secondo le prescrizioni fissate.

~~Inoltre in aree a destinazione diversa da quella produttiva o terziaria si individuano insediamenti di attività.~~

Tali insediamenti sono:

2-5 - insediamenti produttivi confermati D(pc)

sono insediamenti utilizzati a fini produttivi industriali o artigianali per i quali è confermata la destinazione produttiva medesima anche se ubicati in aree con diversa destinazione.

2-7 - insediamenti commerciali D(comm)

sono insediamenti utilizzati ai fini commerciali per i quali è confermata la destinazione produttiva medesima.

2-8 - insediamenti turistici ricettivi o ricreativi D(tr...)

sono insediamenti utilizzati a fini ricettivi o ricreativi localizzati in zone agricole, per i quali è confermata la loro destinazione.

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI

costituite da aree dove sono insediate attrezzature di servizio comune e dove ne è prevista la realizzazione in applicazione al D.M. del 02/04/1968 n. 1444 e nelle quantità minime previste all'art. 21 della L.R. n. 56 del 15/12/1977 e successive modificazioni ed integrazioni.

Per tutti gli interventi edilizi relativi ad attività commerciali in aree già urbanizzate, la dotazione minima di superfici a parcheggio verrà verificata in sede di approvazione dei progetti e se ritenuto ammissibile da parte dell'Amministrazione Comunale, le stesse superfici potranno essere monetizzate **ove consentito dall'art. 25 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultimo modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 56-10831.**

Per nuovi insediamenti, cambi di destinazione d'uso dei locali, ristrutturazioni ed ampliamenti, con interventi edilizi finalizzati ad attività commerciali in sede fissa, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per le medie strutture di vendita, il fabbisogno di parcheggi e di aree di sosta è stabilito dall'art. 25 ~~D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.99 integrata con D.C.R. n° 347-42514 del 23.12.2003~~ **D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultima modificato dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 56-10831** con il prospetto che segue ed al quale dovrà essere fatto riferimento per la quantificazione.

La superficie lorda di pavimento relativa a:

- ~~- impianti per attività commerciali dove intendersi la superficie di vendita così come stabilito dall'art. 3 del D.Lgs del 31.03.1998 n° 114~~ **impianti per attività commerciali deve intendersi la superficie lorda**

dipavimento costituita da superficie di vendita, espositiva, magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi;

- impianti per attività ricettive, case di riposo, assistenziali e alberghi la superficie lorda di pavimento deve intendersi la superficie della camera e del servizio igienico occupata dall'utente della struttura, inoltre concorrono al conteggio anche le superfici dei locali entro i quali vengono svolte attività sussidiarie quali gabinetti diagnostici, palestra, bar e ristoranti, negozi in genere;
- impianti per attività sanitarie devono intendersi le superfici dei locali entro i quali vengono svolte le attività proprie e quelle sussidiarie quali gabinetti analisi, palestra, negozi in genere.

Per posto auto a parcheggio vengono stabiliti:

- m² 26 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati al piano campagna
- m² 28 comprensivi della viabilità interna di accesso, se situati in struttura di edifici o silos pluripiano.

La dotazione di aree a parcheggio pubblico, commisurata alla superficie di intervento, come sopra precisato, assolve alle prescrizioni dell'articolo 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le attività commerciali sono regolate da apposita delibera del C.C. che disciplina il commercio al dettaglio in sede fissa, nel rispetto della L.R. 28 del 12.11.99 e della ~~D.C.R. 563-13414/99 e D.C.R. 347-42514/2003~~ **D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 come da ultima modificata dalla D.C.R. 24.3.2006 n. 56-10831.**

Per i centri commerciali al cui interno sono previsti pubblici esercizi o impianti destinati allo svago e al tempo libero, per una superficie utile complessiva non superiore al 20 per cento, il fabbisogno di posti a parcheggio e la relativa superficie non subisce incrementi. Per superfici eccedenti il suddetto 20 per cento è stabilito un incremento di 1 posto a parcheggio ogni 20 m².

Per gli esercizi di vicinato e per le medie strutture, compresi i centri commerciali ubicati negli addensamenti storici rilevanti (A.1), non è richiesto il soddisfacimento di fabbisogno di posti a parcheggio previsto; è comunque fatto salvo quanto prescritto dall'art. 21 primo comma, numero 3) della L.R. 56/77 e s.m.i.

TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO		
PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
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	$N=645+0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401 - 2500	$N=0,045 \times S$
G-SE1	DA 1501 O 2501 A OLTRE 6000	$N=40+0,08(S-900)$
G-SE2		
G-SE3		
G-SE4		
M-CC	151 - 1500 251 - 2500	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC=N+N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC=(N+N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

4-0 AREE INEDIFICABILI

Aree dove non è ammesso alcun intervento edificatorio, fatte salve le normali manutenzioni sulle strutture già esistenti e le nuove particolari edificazioni che possono essere previste in tali aree (cabina ENEL, gas, SIP ecc.) o quanto specificatamente previsto per attività già insediate.

In tali aree individuiamo:

- le aree di rispetto a protezione dei nastri stradali e degli incroci;
- le aree di rispetto a protezione delle ferrovie;
- le aree di rispetto dei cimiteri;
- le aree di rispetto a protezione degli impianti di depurazione;
- le aree a protezione delle sponde dei fiumi e dei principali canali irrigui;
- le aree di interesse naturalistico a salvaguardia dell'ambiente;

- le aree soggette a vincolo idrogeologico.

L'ampiezza delle fasce e delle zone a protezione dei nastri e degli incroci stradali esterni all'abitato, nonché delle sponde dei corsi d'acqua, è stabilita nella misura fissata dalla legge, salvo che sia rappresentata nelle tavole del P.R.G. una minore ampiezza ai sensi art. 29 comma 2° della L.R. 56/77 e s.m.i.; in questo caso l'ampiezza della fascia e zona di rispetto è quella stabilita dal piano. L'ampiezza della fascia e zona di rispetto del cimitero è fissata nelle tavole del P.R.G.

5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Tali aree rappresentano la parte maggiore del territorio comunale.

In ciascuna di queste aree si individuano:

5-1 - Aree E(ZA1) destinate esclusivamente alle attività agricole di vecchio impianto, escluse le attività agricole di nuovo impianto di qualunque tipo ed entità.

Sono comunque ammesse trasformazioni di destinazioni tra attività agricola zootecnica e non zootecnica secondo le esigenze aziendali. Non è altresì ammessa la conversione degli attuali allevamenti bovinicoli in sunicoli, mentre è possibile la conversione per tutte le altre attività agricole.

5-1-1 - Aree E(ZA1*) destinate esclusivamente alle attività agricole di vecchio impianto; non è ammesso l'insediamento di aziende agricole di nuovo impianto di qualunque tipo ed entità e non sono ammessi interventi edilizi connessi all'insediamento di nuove attività agricole.

5-2 - Aree E(ZA) destinate esclusivamente alle attività agricole di vecchio e nuovo impianto, comprese le attività zootecniche anche con allevamenti di tipo industriale.

5-3 – Aree E(fs) e E(fr) Aree ricadenti in fascia di rispetto delle strade e del Rio Torto nelle quali sono localizzati insediamenti agricoli e residenziali

6-0- AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA

E' un'area ineditata da destinare a Servizio di Raccolta Differenziata dei rifiuti solidi e urbani secondo le prescrizioni fissate.

7-0 – AREE DESTINATE ALL'INSTALLAZIONE DI PARTICOLARI ANTENNE PER LA TELEFONIA FISSA E MOBILE TL1 TL2 e TL3

Sono aree inedificate da destinare alla installazione di particolari antenne per la telefonia fissa e mobile secondo le prescrizioni fissate.

Art. 9

DESTINAZIONI

1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1-1 - aree A(ZCS), B(ZCUAF), B(ZCUR), e C(RE....)

Tali aree sono destinate esclusivamente alla residenza. Nelle aree di tipo A(ZCS), B(ZCUAF), B(ZCUR) e sono altresì ammesse attività connesse alla residenza quali:

- le attività commerciali di uso corrente, secondo le classificazioni di cui alla ~~L. 11/06/1971 n. 426~~ al Decreto Legislativo 31 marzo 1998 n. 114;
- le attività commerciali all'ingrosso, nelle aree incluse in addensamenti commerciali e localizzazioni commerciali L1;
- le attività di commercio al dettaglio;
- le attività artigianali di servizio;
- le attività artigianali relative a produzioni tipiche e ad alta specializzazione; La realizzazione degli edifici con destinazione d'uso artigianale o deposito, si ammette solamente se l'esito sonoro dei locali è inferiore od uguale a 70 Decibel e se vengono rispettati i limiti di inquinamento gassoso ed idrico, di cui alle norme attualmente vigenti.
- le attività intermedie del commercio, le imprese immobiliari, le agenzie di mediazione;
- le attività di noleggio di beni mobili;
- gli esercizi alberghieri ed extra - alberghieri, i ristoranti, i bar e gli altri esercizi simili;
- le agenzie di viaggio e turismo;
- le autorimesse pubbliche e le stazioni di servizio;
- le autorimesse private;
- le agenzie di credito, di assicurazioni e finanziarie;
- i servizi per l'igiene e la pulizia;
- i servizi dello spettacolo, del tempo libero, ricreativi e sportivi;
- i servizi sanitari;
- i servizi per l'istruzione e la formazione professionale e culturale;
- i servizi legali, commerciali, tecnici ed artistici;
- gli Enti e le associazioni di carattere professionale, sindacale, politico e simili;
- le istituzioni e le associazioni di carattere assistenziale;
- i servizi non altrimenti classificati, a condizione che non siano incompatibili con la residenza e pertanto che non siano inquinanti, nocivi, pericolosi, molesti, né generatori di flussi eccessivi di traffico in relazione alle caratteristiche delle aree circostanti destinate alla circolazione ed alla sosta dei veicoli

Nelle aree A(ZCS), B(ZCUAF), è tollerato il proseguimento dell'attività alle stalle bovinicole esistenti destinate all'allevamento di tipo agricolo, Non è consentita la sostituzione dell'allevamento da bovinicolo in suinicolo.

Nelle aree B(ZCUR) alle attività agricole esistenti sono ammessi aumenti di superficie coperta, limitatamente alla costruzione di tettoie ad uso agricolo secondo le indicazioni riportate all'art. 11 delle presenti Norme.

1-2 - aree E(ZCUAF)

Nelle aree di tipo E(ZCUAF) sono ammessi oltre a quanto previsto nelle aree di tipo A(ZCS), B(ZCUAF), B(ZCUR) di cui al precedente punto 1-1 gli insediamenti di tipo agricolo e precisamente la residenza rurale, le stalle, le attrezzature, e le infrastrutture necessarie e strettamente collegate con le conduzioni del fondo ed all'attività agricola.

2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

2-1 - aree D(ZAE....) e D(ZAN....), D(pc), D(comm) e D(tr)

Tali aree sono destinate agli insediamenti produttivi industriali di modesta dimensione ed artigianali, agli insediamenti del settore terziario, (commerciali limitatamente alle aree incluse in localizzazioni commerciali

e commercio al dettaglio), ~~ed~~ alle attività di trasporto ed alle attività turistiche.

Sono inoltre consentiti:

- 1) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti stessi;
- 2) depositi e magazzini;
- 3) una sola abitazione per ciascun impianto, ad uso abitazione del custode o del titolare dell'impresa nella misura massima di mq 150 di superficie utile, ammessa esclusivamente nei casi di impianti produttivi superiori a mq 500 di superficie coperta;
- 4) Nelle aree di nuovo impianto l'abitazione del custode o del proprietario deve essere annessa ed integrata funzionalmente con l'edificio produttivo, al fine di evitare la realizzazione di insediamenti impropri con destinazione mista.
- 5) uffici annessi alle attività.

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI - SP -

Tali aree sono destinate a recepire le sottoelencate attrezzature:

3-1 - aree SP(SMA, SE, SM)

Attrezzature per l'istruzione di ogni ordine e grado; (segnate in planimetria e nelle tabelle allegate con il simbolo SP seguito dalle lettere SMA, SE, SM).

3-2 - aree SP(A)

Attrezzature di interesse comune, (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) a livello locale (segnate in planimetria e nelle tabelle allegate con il simbolo SP seguito dalla lettera A).

3-3 - aree SP(V) (SPORT)

Spazi pubblici a parco per il gioco e lo sport (segnate in planimetria e nelle tabelle allegate con il simbolo SP seguito dalla lettera V) e (SPORT)).

3-4 - aree SP(P)

Parcheggi, aree di servizio ed altre attrezzature per la viabilità (segnate in planimetria con il simbolo SP seguito dalla lettera P).

4-0 AREE INEDIFICABILI

Nelle aree di rispetto e con la sola esclusione delle aree di interesse naturalistico, possono essere ubicati impianti ed attrezzature per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché, le attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi, nonché tutto quanto precedentemente normato in riferimento alle preesistenze edilizie per edifici ed attività esistenti o previste in dette aree.

5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Tali aree sono destinate prevalentemente alle attività agricole.

Per quanto non specificato ai punti seguenti (Punto 5-1, [Punto 5-1-1](#) e Punto 5-2) si richiamano come prevalenti i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

5-1 - area E (ZA1)

Nelle aree E(ZA1) trovano collocazione:

- le residenze rurali esistenti con le attrezzature strettamente collegate alla conduzione del fondo: magazzini, silos, tettoie, serre, stalle, ecc..

Sono ammessi locali tecnologici (sale mungitura, locali latte, ecc. di forma e dimensione strettamente necessarie all'adeguamento delle strutture alle norme sanitarie vigenti.

Al cessare dell'attività agricola da parte dei proprietari dell'immobile, mediante permesso di costruire convenzionato (ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m.i.), è possibile il riutilizzo delle attuali porcilaie o stalle quali locali ad uso deposito/lavorazione con possibilità di adeguare le altezze alle esigenze produttive.

In queste aree sono escluse nuove aziende agricole di qualunque genere.

In questa area normativa potrà essere realizzato un impianto di distribuzione del carburante nel rispetto delle prescrizioni e delle indicazioni riportate al successivo articolo 11.

Alle attività agricole ubicate all'interno dell'area del concentrico (Zone: A(ZCS), B(ZCUAF) e B(ZCUR)) è concesso il riutilizzo ai fini residenziali della volumetria utilizzata come stalla al cessare dell'attività agricola, a condizione che tale volumetria risulti compresa negli edifici principali e contigua a vani già destinati alla residenza (Vedasi art. 11 PRESCRIZIONI).

Sono tollerati, se preesistenti:

- gli impianti esistenti per la lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli di propria produzione realizzati e gestiti da imprenditori agricoli singoli od associati; in particolare la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli deve essere finalizzata esclusivamente ai prodotti delle aziende a cui tali impianti sono collegati.
- Eventuali altre attività oggi operanti e per le quali non è prevista la rilocalizzazione.

NOTA BENE: nelle aree E(ZA1) gli allevamenti bovinicoli esistenti non possono essere convertiti in suinicoli o avicoli.

5-1-1 - Aree E(ZA1*)

Nelle aree E(ZA1*) è ammessa esclusivamente l'attività agricola; sono escluse attività, anche temporanee, incompatibili con la destinazione agricola e la conduzione agricola dei fondi. In particolare: non è ammesso l'insediamento di aziende agricole di nuovo impianto di qualunque tipo ed entità e non sono ammessi interventi edilizi connessi all'insediamento di nuove attività agricole. Sono fatti salvi i disposti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i..

5-2 - aree E(ZA)

Nelle aree E(ZA) trovano collocazione oltre a tutto quanto previsto per le aree E(ZA1):

- le nuove aziende agricole che prevedano anche stalle destinate all'allevamento di tipo agricolo, non intensivo, e/o le nuove aziende agricole di qualunque genere.
- le costruzioni di impianti per la lavorazione, trasformazione, conservazione e commercializzazione dei prodotti agricoli di propria produzione realizzati e gestiti da imprenditori agricoli singoli od associati, configurabili come attività agricole ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

In particolare la lavorazione e la trasformazione di prodotti agricoli deve essere finalizzata esclusivamente ai prodotti delle aziende a cui tali impianti sono collegati.

- le infrastrutture strettamente collegate alle attività agricole.
- le stalle destinate all'allevamento di tipo intensivo;

6-0 – area E(fs) e E(fr)

In tale aree sono esistenti edificio rurali o residenziali che ricadono in fascia di rispetto delle strade o dei torrenti. Tali edifici potranno essere oggetto di intervento secondo i disposti del successivo art 11.

7-0 - AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA

Nell'area SRD trova collocazione una stazione centro di raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani da realizzarsi in conformità alle prescrizioni dettate dalle norme in materia di infrastrutture per la raccolta differenziata dei rifiuti – DGR 102-1246 del 07/09/1995 e s.m.i.

8-0 – AREE TL1 TL2 E TL3

Nelle aree TL1 TL2 E TL3 trova collocazione sito tecnologico per il posizionamento di particolari antenne per la telefonia fissa e mobile da installarsi in conformità alle prescrizioni dettate dalle norme in materia di infrastrutture per l'ubicazione di ripetitori per la telefonia.

Art. 10

CONDIZIONI PER L'INSEDIABILITA'

1-0 - AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1-1 - aree A(ZCS), B(ZCUAF), B(ZCUR), C(RE....), D(pc), D(tr) e D(comm)

Nelle aree A(ZCS), B(ZCUAF), B(ZCUR), e C(RE....), D(pc), D(tr) e D(comm) le condizioni per l'insediabilità sono:

- la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e per queste si intendono:
 - opere per rendere idoneo il terreno all'insediamento;
 - sistema viario pedonale e veicolare;
 - spazi di sosta e di parcheggio;
 - opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
 - rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
 - sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
 - spazi attrezzati a verde pubblico;
 - reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di sosta e parcheggio.
- una dotazione minima di aree per servizi sociali stabilita dall'articolo 3 D.M. 2/4/68 n. 1444 e modificata dall'art. 21 della L.R. 56 del 5/12/77.
- la presenza di opere di urbanizzazione indotta e per queste si intendono:
 - parcheggi;
 - impianti di trasporto collettivo di interesse comunale ed intercomunale;
 - impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale;

- impianti di smaltimento di rifiuti solidi;
 - sistemazione a verde delle fasce di protezione stradale, cimiteriale, di impianti produttivi e di sponde di fiumi;
 - manufatti occorrenti per arginature e per opere di consolidamento del terreno.
- d) tutti i lotti indicati con le lettere C nn. e con le lettere CD nn. sono lotti di completamento ai sensi dell'art. 91 quinquies L.R. 56/77 e s.m.i..

1-2 - aree E(ZCUAF....)

Nelle aree E(ZCUAF.....), condizione per l'insediabilità è la presenza di un organismo edilizio già in attività, da trasformare e riutilizzare.

2-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

2-1 - aree D(ZAE....) – D(ZAN....)–

Nelle aree D(ZAE....), D(ZAN....), condizioni per l'insediamento, oltre a quanto previsto per le aree destinate agli insediamenti residenziali, sono:

- che vi sia la disponibilità dell'acqua potabile e dell'acqua per usi industriali, da reperirsi nel rispetto delle vigenti norme, nella quantità necessaria alle esigenze produttive; nonché la disponibilità di energia elettrica;
- che lo smaltimento delle acque luride, sia civili che di scarico delle lavorazioni industriali, sia possibile nel rispetto di quanto disposto dalla legge 319/1976 e successive modificazioni, nonché, dalle leggi regionali in materia e che sia possibile l'allacciamento alla fognatura comunale;
- che esistano e siano progettati parcheggi e servizi fruibili, nella misura ritenuta necessaria;
- che esista o sia progettato l'idoneo accesso da strada pubblica, pavimentata a regola d'arte con materiale durevole, avente sezione utile trasversale della carreggiata di almeno m. 8 (vedasi sezioni tipo).

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI

Condizioni per l'insediabilità per le aree destinate alla istruzione, per le aree destinate alle attrezzature di interesse comune e per le aree destinate agli impianti sportivi sono quelle indicate per le aree destinate agli insediamenti residenziali.

4-0 AREE INEDIFICABILI

Nessun intervento è ammesso ad eccezione di quanto specificatamente normato.

5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

5-1 - aree E(ZA) ed E(ZA1)

Nelle aree E (ZA1) sono escluse nuove aziende agricole.

Nelle aree – E(ZA) le condizioni per l'insediabilità sono:

- per le attività agricole:
 - la presenza di una azienda agricola consistente in un complesso di beni immobili e mobili (attrezzature e scorte) organizzata dall'imprenditore per l'esercizio di attività di coltivazione e di allevamento di bestiame in modo non intensivo e per autoconsumo;
 - esistenza di una quantità di terreni coltivati e di bestiame o altre componenti aziendali tali da dare luogo ad un numero di "giornate

lavorative" annue, non inferiore a 104 calcolate mediante l'uso delle tabelle INPS (contributi agricoli unificati);

- assenza, nell'area in cui si vuole localizzare il centro dell'azienda e l'abitazione dell'imprenditore agricolo o del coltivatore, di fabbricati esistenti facilmente recuperabili all'abitazione mediante interventi fondiari. Qualora queste siano giudicate inadatte all'abitazione, deve essere assunto, con atto unilaterale trascritto, obbligo da parte del proprietario, di destinarle a funzioni tecniche.

RICHIESTO IL PARERE DELLA COMMISSIONE AGRICOLA.

- per gli allevamenti di tipo agricolo:

(allevamenti nei quali la quantità di terreno disponibile non sia inferiore ad un ettaro per 40 quintali di peso vivo)

- la presenza di una azienda agricola in attività;
- la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per 40 quintali di peso vivo di bestiame allevabile;
- il titolare abbia la qualifica di imprenditore a titolo principale ai sensi delle vigenti leggi.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni facenti parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto, nonché, quelli relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore l'esistenza di un contratto registrato di affitto, di appalto per la concimazione, o di altro equipollente contenuto.

Almeno due terzi della superficie dei terreni deve essere costituita da fondi oggetto di proprietà, o di usufrutto, o di contratto di affitto registrato.

- per gli allevamenti di bestiame di tipo intensivo:

(allevamenti nei quali la quantità di terreno disponibile è vincolata allo smaltimento, è inferiore ad un ettaro per 40 quintali di peso vivo di bestiame allevato od allevabile).

La presenza di un'area congruamente attrezzata con le necessarie opere urbanizzative, ed in particolare con le strutture idonee ad evitare ogni forma di inquinamento.

5-1-1 Aree E(ZA1*)

Nelle aree E(ZA1*) non è ammesso l'insediamento di aziende agricole di nuovo impianto di qualunque tipo ed entità e non sono ammessi interventi edilizi connessi all'insediamento di nuove attività agricole.

5-2 – area E(ZCUAF)

Le condizioni di insediabilità per queste aree sono le medesime indicate ai capoversi precedenti, per la zona agricola E(ZA).

6-0 AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA

Nell'area SRD condizioni per l'insediabilità sono:

la presenza di tutte le opere di urbanizzazione primaria e per queste si intendono:

- opere per rendere idoneo il terreno all'insediamento;
- sistema viario veicolare;
- spazi di sosta e di parcheggio;

- opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- rete di impianti per lo smaltimento e per la depurazione dei rifiuti liquidi;
- sistema di distribuzione dell'energia elettrica e canalizzazioni per gas e telefono;
- reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di sosta e manovra;
- sistemazione a verde dell'area a salvaguardia dell'impianto ambientale.

7-0 – AREE DESTINATE ALL'INSTALLAZIONE DI PARTICOLARI ANTENNE PER LA TELEFONIA FISSA E MOBILE TL1, TL2 E TL3

Nelle aree TL1, TL2 E TL3 condizioni per l'insediabilità sono:

la presenza delle opere di urbanizzazione primaria di seguito elencate:

- opere per rendere idoneo il terreno all'insediamento;
- sistema viario veicolare;
- spazi di sosta e di parcheggio;
- reti di distribuzione dell'energia elettrica e telefono;
- reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di sosta e manovra;
- sistemazione a verde dell'area a salvaguardia dell'impianto ambientale.

Art. 11

PRESCRIZIONI

Gli articoli seguenti descrivono le prescrizioni relative ad ogni zona. Sono comunque applicabili in tutte le zone sia la L.R. 06/08/1998 n. 21 (Norme per il recupero ai fini abitativi dei sottotetti) sia la L.R. 29/04/2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici). Ad esclusione delle aree individuate quali classe terza nella relazione geologica-tecnica e relativi elaborati grafici facenti parte dello studio geologico del territorio allegato al piano regolatore.

Trova altresì applicazione, in tutte le aree, la Legge 122/1989 relativa alla realizzazione dei parcheggi privati.

1-0 AREE DESTINATE AGLI INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

1-1 - aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale A(ZCS)

La tavola 8 in scala 1:1500 individua sia gli edifici vincolati in base al D.Lgs. 490/1999 (interventi soggetti ad obbligo del parere della soprintendenza) che gli immobili di interesse storico artistico vincolati ai sensi artt. 24/49 L.R. 56/77 e s.m.i. (interventi soggetti ad obbligo di parere della commissione ex art. 91/bis L.R. 56/77 e s.m.i.).

Altresì sono stati individuati gli ambiti operativi per i quali sono state riportate le prescrizioni di Piano Regolatore.

Si evidenzia come in tutti i casi di edifici vincolati o comunque di pregio è stato previsto come limite massimo di intervento il restauro conservativo.

Per gli interventi su fabbricati non vincolati si è ritenuto di ammettere fino alla ristrutturazione edilizia di Tipo A con il mantenimento dei fili di fabbricazione e degli elementi di pregio individuati.

Devono essere mantenuti i caratteri ambientali esistenti (comprese le coperture a lose esistenti) e la trama viaria. Sono possibili arretramenti a discrezione dell'Amministrazione comunale da approvarsi con deliberazione di Consiglio Comunale a seguito di parere favorevole della C.I.E.

E' ammesso l'aumento dei volumi esistenti solo nella minima misura (10%) occorrente per consentire il razionale utilizzo di tutto l'edificio e per ottenere miglioramenti architettonici ed ambientali per gli eventuali necessari adeguamenti delle altezze.

E' ammesso il trasferimento di cubatura da locali non più idonei ad altri locali dello stesso edificio a condizione che i locali non più usati come abitazione diventino pertinenze dell'abitazione stessa.

Ad esempio locali abitativi a piano terreno possono essere trasformati in autorimesse o locali sgombero a servizio dell'abitazione, con trasferimento della cubatura stessa ai piani superiori.

E' comunque possibile la trasformazione di tettoie in autorimesse.

Le porzioni libere nell'ambito delle aree A(ZCS) sono inedificabili; in tali aree è consentita la costruzione di autorimesse interrato, pubbliche o private, nella misura massima di mq. 30 di superficie coperta per ogni unità abitativa e fermo restando il rispetto dei parametri citati al punto 2-1) dell'art. 4 (bassi fabbricati).

Gli interventi ammessi sugli immobili destinati alla residenza sono:

- 1) - con denuncia di inizio attività
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
- 2) - con permesso di costruire
 - ristrutturazione edilizia - tipo A -
 - ristrutturazione edilizia - tipo B - (da concedersi mediante intervento diretto limitatamente per quegli immobili che, pur se inseriti nelle zone di interesse storico, non abbiano particolari pregi architettonici o documentari tali da dover essere mantenuti)
- 3) - con strumento urbanistico esecutivo P.d.R.
 - demolizione con ricostruzione (possibile solo in caso di riscontrata impossibilità di recupero delle abitazioni, secondo quanto riportato all'art. 6 lett. e)

In particolare è previsto l'arretramento del filo di fabbricazione dell'edificio indicato in cartografia generale con apposito simbolo.

Di tale fabbricato è prevista la demolizione con ricostruzione della cubatura attuale arretrando l'intero edificio in modo tale da permettere l'ampliamento della piazza Buniva fino in corrispondenza dell'incrocio con via Roma.

E' ammesso inoltre il proseguimento delle attività artigianali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. che potranno peraltro essere assoggettate ad interventi non superiori alla manutenzione straordinaria.

EDIFICI AD USO NON RESIDENZIALE

Sono ammesse, inoltre, operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati o sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale con le sottoelencate modalità d'intervento:

- con permesso di costruire è ammesso il recupero a fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato la restante parte ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto all'eliminazione della stessa, se non riveste carattere storico - ambientale o documentario e sempreché non venga alterata la struttura urbana dei luoghi.

Mq. 75 di superficie coperta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola. (Tale superficie non comprende l'eventuale autorimessa che potrà avere una superficie massima di 30 mq)

con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati con destinazione d'uso diversa dalla residenza. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.

I fabbricati che possono venire recuperati volumetricamente possono essere costituiti anche solo da tettoie agricole aperte sui tre lati (per le quali il volume si calcola da piano terra a piano imposta della copertura) a condizione che le caratteristiche dei fabbricati stessi rispettino almeno due delle tre condizioni di seguito riportate:

- 1) muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni;
- 2) orizzontamenti a volta o in putrelle e voltini o solai in C.A.;
- 3) tetto in legno con copertura in coppi o tegole.

La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati di questo tipo, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiera o eternit su orditura in ferro, alle quali, se non regolarmente autorizzate, non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero che dovranno prevedere la loro demolizione.

Si precisa altresì che il riuso abitativo non deve contrastare con il diritto di terzi, in particolare le distanze tra pareti finestrate e confini dovrà essere di mt 5,00, le distanze tra edifici dovranno essere pari a mt 10,00. Eventuali riduzioni di tali distanze dai confini potranno essere ammesse solo con il consenso dei confinanti attuato mediante atto pubblico registrato e trascritto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLA ZONA CENTRO STORICO A (ZCS)

Tutti gli interventi ammessi nella zona centro storico devono essere attuati con materiali tradizionali, fatta eccezione delle strutture portanti per le quali potranno adoperarsi materiali e tecniche moderne.

Gli intonaci devono essere di tipo civile frattazzato fine, di colore come il preesistente o concordato con l'ufficio tecnico comunale.

Le zoccolature devono essere di tipo tradizionale oppure con lastre di piccole dimensioni a più corsi. Tale zoccolatura potrà raggiungere l'altezza del 1° piano.

I serramenti di colore marrone scuro devono essere in legno con sistema di oscuramento a persiana od anta piena di colore verde scuro oppure marrone scuro.

Le ringhiere in ferro dovranno essere di colore marrone.

Canali di gronda a sezione circolare, realizzate in lamiera di colore verde scuro oppure marrone scuro.

Altresì le canali di gronda potranno essere realizzate in rame.

La copertura sarà realizzata ad una o più falde con manto di protezione in laterizio color rosso, oppure in pietra di Luserna "lose".

Le aperture dovranno avere stipiti ed architravi semplicemente intonacati, eccezionalmente le porte potranno avere stipiti in pietra realizzati a filo dell'intonaco.

E' vietato realizzare corpi a sbalzo sporgenti verso spazi pubblici o privati, sono inoltre vietati i rivestimenti con lastre di piccole dimensioni nonché le zoccolature in materiale ceramico o klincher.

Sono fatti salvi i disposti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984

L'area A(ZCS) è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

1-2 Nucleo urbano consolidato di primo insediamento B(ZCUAF)

E' previsto il riordino dell'area o di parte di essa, ed il recupero del patrimonio edilizio abitativo esistente mediante interventi fondiari sui singoli edifici non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente.

E' ammesso il trasferimento di cubatura da locali non più idonei ad altri locali dello stesso edificio a condizione che i locali non più usati come abitazione diventino pertinenze dell'abitazione stessa.

Ad esempio locali abitativi a piano terreno possono essere trasformati in autorimesse o locali sgombero a servizio dell'abitazione, con trasferimento della cubatura stessa ai piani superiori.

E' comunque possibile la trasformazione di tettoie in autorimesse.

Le porzioni libere, nell'ambito delle aree B(ZCUAF), se non individuate con particolare simbologia, non hanno capacità edificatoria; in tali aree è consentita la costruzione di autorimesse interrate pubbliche o private con rapporto di utilizzo non superiore al 50% dell'area libera stessa.

Gli interventi ammessi sugli immobili destinati alla residenza sono:

- 1) - con denuncia di inizio attività
 - manutenzione straordinaria
 - risanamento edilizio
- 2) - con permesso di costruire
 - ristrutturazione edilizia - tipo A -
 - demolizione senza ricostruzione
 - ristrutturazione edilizia - tipo B - (da concedersi mediante intervento diretto limitatamente per quegli immobili che non presentino particolari pregi architettonici o documentari)
- 3) - con strumento urbanistico esecutivo - P.d.R.:
 - demolizione con ricostruzione

In questa zona sono ammesse nuove costruzioni esclusivamente nel lotto contrassegnati con apposito retino e simbolo C6.

Tali interventi sono in ogni caso soggetti a permesso di costruire che preveda la dismissione delle eventuali aree per opere di urbanizzazione secondaria, ove previste in Piano, oppure la loro monetizzazione in analogia a quanto previsto nei Piani Esecutivi Convenzionati.

I P.E.C. dovranno essere estesi all'intera area, a giudizio dell'Amministrazione Comunale si potrà al più ammettere una suddivisione in sub-ambiti determinati dalla viabilità di progetto a condizione che il lottizzante esegua integralmente le opere di urbanizzazione primaria (e ne dismetta le relative aree) e che in particolare il lotto abbia accesso diretto alla viabilità pubblica esistente o realizzata in sede di lottizzazione.

Sugli immobili individuati in cartografia lungo la Via Margari è possibile attuare, con Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.), l'intervento di demolizione con ricostruzione.

Tali interventi dovranno prevedere un congruo arretramento (minimo ml 7,00 da centro strada per la recinzione e ml 12,00 da centro strada per il fabbricato) tale da permettere l'allargamento di Via Margari.

E' previsto un premio di cubatura pari al 40% della volumetria esistente.

Il rapporto di copertura potrà essere al massimo pari a 1/3 della superficie fondiaria.

Sono invariati gli altri parametri di zona.

E' ammesso inoltre il proseguimento delle attività artigianali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. che potranno peraltro essere assoggettate ad interventi non superiori alla ristrutturazione.

Nella zona del centro urbano di antica formazione del concentrico B(ZCUAF) e' ammessa la presenza di ricoveri animali già esistenti ai quali e' possibile la manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' possibile la modificazione di destinazione d'uso di questi locali da ricoveri animali in depositi artigianali compatibili con la residenza.

A tale riguardo si fa notare che in seguito alla variazione di destinazione d'uso non è più possibile ritrasformare gli immobili in oggetto in ricoveri animali.

In questa zona è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati (definizione art. 4).

Sugli immobili destinati alla residenza, quando non sia possibile il recupero di strutture adiacenti con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi, una sola volta, aumenti del 20% della volumetria costruita esistente con un massimo di mq. 25 di superficie coperta per risanamenti igienici e per esigenze distributive interne. Tale ampliamento di superficie coperta può avvenire al di fuori della sagoma esistente dell'edificio e non è da verificarsi nella superficie coperta.

IMMOBILI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE

Sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale con le sottoelencate modalità di intervento:

con permesso di costruire è ammesso il recupero ai fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato con atto notarile la restante volumetria ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto, sempreché, non sia alterata la struttura urbana dei luoghi, all'eliminazione della stessa.

Mq. 75 di superficie coperta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola. (Tale superficie non comprende l'eventuale autorimessa che potrà avere una superficie massima di 30 mq)

con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati con destinazione d'uso diversa dalla residenza. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.

I fabbricati che possono venire recuperati volumetricamente possono essere costituiti anche solo da tettoie agricole aperte sui tre lati (per le quali il volume si calcola da piano terra a piano imposta della copertura) a condizione che le caratteristiche dei fabbricati stessi rispettino almeno due delle tre condizioni di seguito riportate:

- 1) muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni;
- 2) orizzontamenti a volta o in putrelle e voltini o solai in C.A.;
- 3) tetto in legno con copertura in coppi o tegole.

La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati di questo tipo, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiera o eternit su orditura in ferro, alle quali, se non regolarmente autorizzate, non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero che dovranno prevedere la loro demolizione.

Si precisa altresì che il riuso abitativo non deve contrastare con il diritto di terzi, in particolare le distanze tra pareti finestrate e confini dovrà essere di mt 5,00, le distanze tra edifici dovranno essere pari a mt 10,00. Eventuali riduzioni di tale parametro, riguardante la distanza dal confine, può essere ammesso solo con il consenso dei confinanti attuato mediante atto pubblico registrato e trascritto.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLA
ZONA CENTRO URBANO ANTICA FORMAZIONE B(ZCUAF)

Tutti gli interventi ammessi nella zona centro urbano di antica formazione devono essere attuati con materiali tradizionali, fatta eccezione delle strutture portanti per le quali potranno adoperarsi materiali e tecniche moderne.

Gli intonaci devono essere di tipo civile frattazzato fine, di colore come il preesistente o concordato con l'ufficio tecnico comunale.

Le zoccolature devono essere di tipo tradizionale oppure con lastre di piccole dimensioni a più corsi. Tale zoccolatura potrà raggiungere l'altezza del 1° piano.

I serramenti di colore marrone scuro devono essere in legno con sistema di oscuramento a persiana od anta piena di colore verde scuro oppure marrone scuro.

Le ringhiere in ferro dovranno essere di colore marrone.

Canali di gronda a sezione circolare, realizzate in lamiera di colore verde scuro oppure marrone scuro.

Altresì le canali di gronda potranno essere realizzate in rame.

La copertura sarà realizzata ad una o più falde con manto di protezione in coppi o in tegole portoghesi rosse, oppure in pietra di Luserna "lose".

Le aperture dovranno avere stipiti ed architravi semplicemente intonacati, eccezionalmente le porte potranno avere stipiti in pietra realizzati a filo dell'intonaco.

E' vietato realizzare corpi a sbalzo sporgenti verso spazi pubblici o privati, sono inoltre vietati i rivestimenti con lastre di piccole dimensioni nonché le zoccolature in materiale ceramico o klincher.

Con apposito retino è stata indicata un'area a destinazione 'presidio socio-assistenziale. Gli interventi da attuarsi dovranno prevedere la stipula di un'apposita convenzione con l'Amministrazione Comunale ove sia previsto l'inserimento di n. 4 anziani indicati dall'Amministrazione Comunale.

In tale ipotesi l'intervento da attuarsi potrà prevedere un aumento di volumetria pari al 30% dell'esistente, un aumento di superficie coperta pari al 25% dell'esistente oltre alla possibilità di realizzare le sovrastrutture tecniche al fine di adeguare l'immobile alle normative di legge del settore.

L'area B(ZCUAF) è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

1-3 Nucleo urbano di recente insediamento B(ZCUR)

In tali aree sono ammessi interventi fondiari sui singoli edifici, non superando, nel caso di demolizione e ricostruzione, la volumetria preesistente.

Nelle aree B(ZCUR) gli interventi ammessi sugli immobili destinati alla residenza sono:

- 1) - con denuncia di inizio attività:
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
 - demolizione senza ricostruzione
- 2) - con permesso di costruire:
 - ristrutturazione edilizia di tipo A e B
 - demolizione con ricostruzione

- 3) con permesso di costruire convenzionato

Tale permesso di costruire convenzionato dovrà prevedere la dismissione delle eventuali aree per opere di urbanizzazione secondaria, ove previste in Piano, oppure la loro monetizzazione in analogia a quanto previsto nei Piani Esecutivi Convenzionati.

Nella zona del centro urbano di recente formazione sono ammesse nuove costruzioni esclusivamente nei lotti contrassegnati con apposito retino e simbolo C2, C3 etc.

Sull'area ex "campi sportivi" di proprietà pubblica, individuata in planimetria è in corso di attuazione un "PIANO PARTICOLAREGGIATO" (P.P.) di iniziativa pubblica contenente oltre agli elaborati di rito anche:

- opportune indagini tecniche sotto il profilo geologico ed idraulico;
- la stima minima del ricavato ottenibile dalla vendita dell'area frazionata in lotti singoli;
- il programma di attuazione degli interventi edilizi, precisando che l'inizio lavori dei singoli edifici sarà inderogabilmente successivo all'ultimazione dei lavori delle attrezzature giudicate indispensabili a garantire le stesse esigenze di fruibilità già soddisfatte dagli impianti attualmente siti in via Grosso Campana.

Il P.P. ha previsto all'interno dell'area, ai sensi dell'art. 21 comma 1, una dotazione di aree a servizi, (parcheggi e verde alberato) private assoggettate ad uso pubblico, di 7 mq per abitante, la capacità edificatoria di tali aree di pubblico utilizzo potrà essere sfruttata sulla restante area frazionata in lotti singoli.

E' ammesso inoltre il proseguimento delle attività artigianali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. che potranno peraltro essere assoggettate ad interventi non superiori alla ristrutturazione, ~~se non~~ ~~normati quali D(p).~~

Gli edifici inseriti in zona B(ZCUR) la cui realizzazione è avvenuta in data antecedente al 1950 sono soggetti alla normativa degli edifici ricadenti in zona B(ZCUAF).

Sugli immobili destinati alla residenza mono o bifamiliare sono consentiti mq. 25 di ampliamento per modesti ampliamenti funzionali utilizzabili una volta sola senza necessità di verifica del rapporto di copertura.

Gli ampliamenti dovranno sempre essere integrati nelle volumetrie esistenti in modo da non creare discontinuità.

E' altresì ammessa la costruzione di autorimesse, private fuori terra e bassi fabbricati secondo le indicazioni dell'art. 4.

Sugli immobili con destinazione diversa da quella consentita nell'area normativa sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione straordinaria con denuncia di inizio attività.

In queste aree, alle strutture degli allevamenti agricoli, sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria.

Sono comunque ammessi aumenti di superficie coperta limitatamente alle tettoie ad uso agricolo secondo il limite di superficie coperta prevista per l'area normativa specifica (25%). (Mq 50 sono comunque sempre ammessi una sola volta).

Nei casi indicati in planimetria con apposito retino e simbologia CD1, CD2 e CD3 e' prevista la trasformazione di destinazione d'uso da allevamento a residenza/attività compatibile con la residenza con demolizione e/o riuso dei fabbricati esistenti tramite permesso di costruire convenzionato che preveda la dismissione delle eventuali aree per opere di urbanizzazione secondaria, ove previste in Piano, oppure la loro monetizzazione in analogia a quanto previsto nei Piani Esecutivi Convenzionati, nel rispetto dei parametri indicati nella scheda relativa.

Sugli immobili destinati alla residenza, quando non sia possibile il recupero di strutture adiacenti con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi, una sola volta, aumenti del 20% della volumetria costruita esistente con un massimo di mq. 25 di superficie coperta per risanamenti igienici e per esigenze distributive interne. Tale ampliamento di superficie coperta può avvenire al di fuori della sagoma esistente dell'edificio e non è da verificarsi nella superficie coperta.

IMMOBILI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE

Sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale con le sottoelencate modalità di intervento:

con permesso di costruire è ammesso il recupero ai fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato con atto notarile la restante volumetria ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto, sempreché, non sia alterata la struttura urbana dei luoghi, all'eliminazione della stessa.

Mq. 75 di superficie coperta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola.(Tale superficie non comprende l'eventuale autorimessa che potrà avere una superficie massima di 30 mq)

con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati con destinazione d'uso diversa dalla residenza. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.

I fabbricati che possono venire recuperati volumetricamente possono essere costituiti anche solo da tettoie agricole aperte sui tre lati (per le quali il volume si calcola da piano terra a piano imposta della copertura) a condizione che le caratteristiche dei fabbricati stessi rispettino almeno due delle tre condizioni di seguito riportate:

- 1) muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni;
- 2) orizzontamenti a volta o in putrelle e voltini o solai in C.A.;
- 3) tetto in legno con copertura in coppi o tegole.

La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati di questo tipo, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiera o eternit su orditura in ferro, alle quali, se non regolarmente autorizzate, non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero che dovranno prevedere la loro demolizione.

Si precisa altresì che il riuso abitativo non deve contrastare con il diritto di terzi, in particolare le distanze tra pareti finestrate e confini dovrà essere di mt 5,00, le distanze tra edifici dovranno essere pari a mt 10,00. Eventuali riduzioni di tale parametro, riguardante la distanza dal confine, può essere ammesso solo con il consenso dei confinanti attuato mediante atto pubblico registrato e trascritto.

-----000-----

L'area B(ZCUR) è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

Nelle aree B(ZCUR) ove sono in corso di realizzazione S.U.E. continua a valere la normativa di piano regolatore al momento dell'approvazione dello strumento esecutivo (P.E.C.. o P.d.R.)

1-4 Nuclei frazionali E(ZCUAF)

E' previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi fondiari sui singoli edifici.

Gli interventi ammessi sugli immobili destinati alla residenza sono:

- 1) - con denuncia di inizio attività
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo

E' ammesso inoltre il proseguimento delle attività artigianali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. che potranno peraltro essere assoggettate ad interventi non superiori alla ristrutturazione, ~~se non normati quali D(p).~~

- 2) - con permesso di costruire
- ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B"
 - demolizione con ricostruzione senza aumenti della volumetria esistente
 - nuove costruzioni: sono altresì ammesse esclusivamente per gli agricoltori che ne hanno diritto, per la realizzazione delle abitazioni e delle attrezzature necessarie e strettamente collegate con la conduzione del fondo.
- Tali interventi se rilasciati agli aventi diritto saranno realizzati con gli indici e le modalità di intervento delle aree agricole.

E' altresì ammessa la costruzione di autorimesse private fuori terra e bassi fabbricati secondo le indicazioni dell'art. 4, fatto salvo che non vi sia la possibilità di recupero di altre strutture esistenti non residenziali.

E' ammesso il trasferimento di cubatura da locali non più idonei ad altri locali dello stesso edificio a condizione che i locali non più usati come abitazione diventino pertinenze dell'abitazione stessa.

Ad esempio locali abitativi a piano terreno possono essere trasformati in autorimesse o locali sgombero a servizio dell'abitazione, con trasferimento della cubatura stessa ai piani superiori.

E' comunque possibile la trasformazione di tettoie in autorimesse.

Nella zona E(ZCUAF) e nelle zone agricole E(ZA) i locali di allevamento di tipo agricolo di bovini, ovini, caprini e equini dovranno distare: a) mt. 25 da ogni abitazione (riducibili a mt. 12,50 in caso di accordo scritto fra le parti interessate); b) mt. 12,50 dall'abitazione del conduttore; c) mt. 50 da altre zone extragricole.

Per gli allevamenti agricoli di suini e avicunicoli le distanze, maggiorate, sono rispettivamente: a) mt. 50 da ogni abitazione (riducibili a mt. 25, in caso di accordo scritto fra le parti interessate); b) mt 12,50 dall'abitazione del conduttore; c) mt. 200 da altre zone extragricole.

- Le concimaie devono distare almeno ml 25,00 dai fabbricati uso civile abitazione diversi dall'abitazione dell'azienda, da pozzi d'acqua per irrigazione e dall'abitazione dell'azienda stessa e ml 10,00 dai confini privati.
- La concimaia dovrà avere fondo e pareti impermeabilizzate e dovrà essere dotata di pozzetto a perfetta tenuta per la raccolta del colaticcio.
- Il numero dei capi allevati è definito dai principi dettati dal D.L. 28/5/2001 n. 228 (Orientamento e modernizzazione del settore agricolo).
- I silos a trincea dovranno rispettare le seguenti distanze:

- Distanza dai confini	ml 5,00
- Distanza da fabbricati residenziali	ml 10,00
- Distanza da strade non dell'azienda	ml 5,00

Nelle zone E(ZCUAF) è ammessa la realizzazione di nuovi ricoveri per animali e l'ampliamento di quelli esistenti purchè si rispettino le norme e le prescrizioni su riportate e quelle relative alla zona agricola E(ZA) semprechè

non sussistano prescrizioni o pareri ostativi da parte delle competenti autorità sanitarie.

Nella zona E(ZCUAF) si possono realizzare tettoie con destinazione agricola ad una distanza di mt 5,00 dai confini qualora l'altezza sia superiore ai mt 4,00, nel caso in cui l'altezza sia inferiore ai metri 4,00 valgono i criteri e le norme stabiliti per i bassi fabbricati considerando il fabbricato principale quello abitativo.

La superficie coperta massima può essere pari ad $\frac{1}{4}$ $\frac{1}{3}$ della superficie del lotto su cui insiste l'azienda agricola, libera dal fabbricato abitativo.

~~Sono presenti in questa zona insediamenti particolari denominati D(pe), presenti non soltanto in questa area normativa ma anche in altre. Questi interventi sono stati normati all'art. 11 punto 2-5 per gli insediamenti D(pe)~~

IMMOBILI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE

Sono ammesse inoltre operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati con destinazione diversa da quella residenziale con le sottoelencate modalità di intervento:

con permesso di costruire è ammesso il recupero ai fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato con atto notarile la restante volumetria ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto, sempreché, non sia alterata la struttura urbana dei luoghi, all'eliminazione della stessa.

Mq. 75 di superficie coperta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola. (Tale superficie non comprende l'eventuale autorimessa che potrà avere una superficie massima di 30 mq)

con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati ad uso non residenziale. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.

I fabbricati che possono venire recuperati volumetricamente possono essere costituiti anche solo da tettoie agricole aperte sui tre lati (per le quali il volume si calcola da piano terra a piano imposta della copertura) a condizione che le caratteristiche dei fabbricati stessi rispettino almeno due delle tre condizioni di seguito riportate:

- 1) muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni;
- 2) orizzontamenti a volta o in putrelle e voltini o solai in C.A.;
- 3) tetto in legno con copertura in coppi o tegole.

La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati di questo tipo, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiera o eternit su orditura in ferro, alle quali, se non regolarmente autorizzate, non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero che dovranno prevedere la loro demolizione.

Si precisa che in queste zone, pur essendo possibile il recupero alla residenza degli edifici ad uso non residenziale, tale possibilità non può eccedere i 300 mc per ogni intervento.

In particolare non è ammessa la trasformazione di strutture agricole (es. ex stalle con sovrastanti fienili) in volumetria abitativa che superi i 300 mc.

La possibilità di realizzare i 300 mc richiamati, si riferisce altresì a ciascuna proprietà come esistente alla data de 1 gennaio 2001.

Frazionamenti e divisioni della proprietà, successivi a tale data, non consentono questa possibilità di utilizzo se non ad un primo richiedente con assenso scritto degli altri proprietari dell'immobile, che alla data del 1 gennaio 2001 costituiva un'unica proprietà.

In sintesi non è ammesso il frazionamento di immobili ora ad uso agricolo, per ottenere più di un alloggio pari a 300 mc.

Si precisa altresì che il riuso abitativo non deve contrastare con il diritto di terzi, in particolare le distanze tra pareti finestrate e confini dovrà essere di mt 5,00, le distanze tra edifici dovranno essere pari a mt 10,00. Eventuali riduzioni di tale parametro riguardante la distanza dal confine, può essere ammesso solo con il consenso dei confinanti attuato mediante atto pubblico registrato e trascritto.

Sugli immobili destinati alla residenza, quando non sia possibile il recupero di strutture adiacenti con destinazione diversa da quella residenziale sono ammessi, una sola volta, aumenti del 20% della volumetria esistente con un massimo di mq. 25 di superficie complessiva per risanamenti igienici e per esigenze distributive interne. Questo aumento non è da verificarsi nella superficie coperta.

Parte dei nuclei frazionali E(ZCUAF) sono inseriti in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Parte dei nuclei frazionali E(ZCUAF) sono inseriti in Classe II (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate seguendo le indicazioni esplicitate nel D.M. 11/03/88, n. 127 e s.m.i..

Per le nuove edificazioni, con esclusione degli ampliamenti residenziali, e dei bassi fabbricati è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologia (problematiche geotecniche, modesti allagamenti a bassa energia, drenaggio insufficiente).

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda.

Solo dopo le verifiche e l'esecuzione degli interventi prescritti ai commi precedenti, sono consentiti:

- nuove edificazioni civili ed agricole;
- ristrutturazioni anche con ampliamento di superficie e volume e manutenzioni;
- interventi di adeguamento igienico;
- piani interrati predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno a un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Parte dei nuclei frazionali E(ZCUAF) sono inseriti in Classe IIIb2 (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), i manufatti esistenti sono posizionati ad una certa distanza dal Rio Torto in condizione idrologiche a rischio di esondazione da parte del Rio stesso.

Tale classe viene definita edificabile con limitazioni e solo a seguito di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico, relativi collaudi eseguiti dalla Amministrazione comunale che attestino il raggiunto abbattimento del rischio idraulico originario saranno ammesse nuove edificazioni.

In assenza di tali interventi di riassetto sono consentiti:

- interventi di risanamento conservativo;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di ristrutturazione con utilizzo abitativo solo al secondo piano fuori terra (da piano campagna);
- interventi di adeguamento igienico.

Non sono consentiti interrati posti sotto l'attuale piano campagna.

Per le eventuali nuove edificazioni, fabbricati ad uso agricolo nelle immediate vicinanze di azienda agricole insediate, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologia.

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda.

Parte dei nuclei frazionali E(ZCUAF) sono inseriti in Classe IIIb3 (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), i manufatti esistenti sono posizionati in fregio all'alveo del Rio Torto in condizioni direttamente legate all'esondabilità del Rio stesso.

Tale classe viene definita inedificabile, solo a seguito delle opere di assetto idrogeologico potrà essere consentito un modesto aumento del carico antropico. Sono escluse nuove unità abitative e completamenti.

Sono consentiti:

- interventi di risanamento conservativo;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Per le eventuali nuove edificazioni, per la realizzazione di fabbricati ad uso agricolo nelle immediate vicinanze di azienda agricole insediate, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario

uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologica.

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo, nel rispetto delle direttive della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardanti le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda.

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

Nelle aree E(ZCUAF) ove sono in corso di realizzazione S.U.E. continua a valere la normativa di piano regolatore al momento dell'approvazione dello strumento esecutivo (P.E.C.. o P.d.R.)

1-5 Nuova espansione residenziale C(RE nn.)

Nelle aree C(RE nn) ogni intervento è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione previste, o all'impegno di realizzarle.

Pertanto ogni intervento di nuova costruzione è subordinato alla presenza di Piani Esecutivi di iniziativa privata conv., ex art. 43-44 L.R. 56/77, che devono prevedere la realizzazione di:

- a) tutte le opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento.
- b) Tutto il sistema viario, veicolare e pedonale per il collegamento e per l'accesso agli edifici da realizzare; le strade veicolari devono avere una larghezza non inferiore a m. 10,00 di cui m. 7,00 destinati al traffico veicolare e la restante parte fino a m. 10,00, destinata a marciapiede o parcheggio.
- c) Per le strade a fondo cieco dovranno essere previste coppe giratorie di raggio non inferiore alla larghezza della sede stradale.
- c) Opere di urbanizzazione primaria che comprendono:
 - la rete idrica;
 - la rete per lo smaltimento delle acque bianche;
 - la rete per lo smaltimento delle acque nere;
 - la rete di distribuzione dell'energia elettrica;
 - la rete e gli impianti di illuminazione pubblica;
- d) La stipula di una convenzione che prevede:
 - la cessione gratuita entro i termini stabiliti delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria.
 - la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria, da realizzarsi da parte dei proprietari lottizzanti, secondo quanto disposto dall'art. 5 della L. 28/1/77 n° 10 ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito, che deve prevedere le relative garanzie finanziarie, le modalità di controllo sulle esecuzioni delle opere e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune.Qualora il computo relativo alle opere di urbanizzazione primaria sia maggiore dell'importo derivante dal calcolo, le opere stesse saranno in ogni caso eseguite dal privato lottizzante con diritto allo scomputo

dell'importo relativo dagli altri oneri di urbanizzazione secondaria. ~~e dall'eventuale monetizzazione dell'area del terreno non ceduto.~~

La monetizzazione, del terreno per opere di urbanizzazione secondaria non ceduto, può avvenire limitatamente ai servizi per l'istruzione e interesse comune mentre le quote riferite ai parcheggi pubblici ed al verde devono essere reperite all'interno dell'area di intervento e realizzati contestualmente alle costruzioni.

- I termini di inizio ed ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, in accordo con i programmi di attuazione.
- Le sanzioni convenzionali a carico dei privati stipulanti per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate nel piano di intervento.

e) La viabilità principale prevista nella tavola di Piano deve essere ceduta gratuitamente al Comune nella larghezza di m. 10,00 comprendendo strada, marciapiedi e parcheggi.

I P.E.C. sono riferiti alle intere aree C(RE nn.) ad eccezione del caso di sub-aree individuate con lettere (ad esempio C(RE4 Sub "A" ecc.)

Le aree C(RE nn.) sono inserite in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

2-0 AREE DESTINATE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI E TERZIARI

2-1 - aree produttive confermate D(ZAE nn.)

In tali aree già edificate a fini produttivi industriali od artigianali è confermata la continuità dell'attività produttiva medesima.

Nelle zone Artigianali ogni impianto dovrà disporre di un'area a parcheggio privato nella misura di mq 10 per ogni addetto, oltre ai parcheggi previsti, qualora vengano insediate attività commerciali.

In ogni caso le tabelle di zona indicano gli spazi ad uso pubblico quali aree a verde e parcheggi

Tutti gli interventi e cioè sia i Piani Esecutivi Convenzionati che i permessi di costruire convenzionati dovranno prevedere:

- versamento degli OO.UU. primarie e secondarie (ad eccezione di permessi di costruire convenzionati con condizioni particolari, ove siano indicate soluzioni diverse);

- solo in casi limitati e per aree di tipo residuale e sempre che non siano reperibili in loco aree adeguate e funzionali a tale scopo, considerando anche gli ampliamenti ammessi dalla norma, è ammessa la monetizzazione del terreno necessario per le OO.UU. secondarie qualora non sia ceduto dai richiedenti (ad eccezione di permessi di costruire convenzionati con condizioni particolari, ove siano indicate soluzioni diverse)

Gli interventi ammessi sono:

- 1) - con denuncia di inizio attività
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
- 2) - con permesso di costruire
 - ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B"
- 3) con strumento urbanistico esecutivo e/o permesso di costruire convenzionato:
 - demolizione e ricostruzione attraverso piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata,
 - nuove edificazioni e ampliamenti maggiori di 200 mq

Sulle aree D(ZAE nn.), è consentito, nel caso di dimostrata necessità, per soddisfare esigenze tecnologiche o distributive dell'attività produttiva, la realizzazione di un secondo piano a condizione che il rapporto tra la superficie di calpestio totale e la superficie copribile (1/2 del lotto) sia minore od uguale ad 1,5

$$\frac{\text{Sup. calp.}}{\text{Sup. cop.}} \leq 1,5$$

Nel caso di realizzazione di un secondo piano di calpestio, dovrà essere compreso entro l'altezza massima prevista nella relativa scheda di piano.

Gli interventi (resi indispensabili per aggiornare i cicli produttivi e non per ampliare l'azienda) di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, di demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime e non, nell'ambito dell'esistente superficie coperta preesistente (minore od eguale in mq) sono ammissibili con interventi diretti e con permesso di costruire, se facenti parte di permessi di costruire già convenzionati.

Le aree D(ZAE nn.) sono inserite in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla. Per le nuove edificazioni, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

SONO AMMESSI **INOLTRE:**

- Aumenti di superficie coperta nei limiti massimi consentiti di 1/2 della superficie -del lotto netto.
- Aumento di altezza nel limite previsto dalla scheda relativa.
- Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale inseriti nelle zone omogenee D(ZAE nn.), valgono le normative relative all'area B(ZCUR).

2-1.1 - aree produttive confermate D(ZAE1), D(ZAE4 Sub. "A" e Sub. "B")

SONO AMMESSI:

- Trasformazione di destinazione d'uso da attività produttiva ad attività commerciale nelle seguenti zone D(ZAE1), D(ZAE4 Sub. "A") e D(ZAE4 Sub. "B") nella misura massima del 30% della superficie coperta in proprietà del richiedente.
Tale trasformazione è onerosa e comporta il reperimento all'interno dell'area in proprietà di una superficie per parcheggi pubblici secondo i disposti dell'art. 21, commi 1 e 2 della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i..

2-1.2 - aree produttive confermate D(ZAE2)

SONO AMMESSI:

- Nella sola area D(ZAE2), per la continuazione delle attività esistenti alla data di approvazione del presente strumento urbanistico, è consentita la realizzazione di locali ad uso ufficio di pertinenza dell'attività e di volumi tecnici necessari al fine del rispetto della normativa in vigore in materia di sicurezza, igiene sul lavoro, prevenzione incendi ed infortuni. Tali interventi si attuano a seguito di richiesta di permesso di costruire. Saranno concessi nel rispetto dei seguenti indici e parametri riferiti all'immobile già edificato indipendentemente dalla dimensione del terreno di pertinenza:
 - a) superficie coperta realizzabile pari al 15% della superficie coperta esistente dell'immobile cui il vano tecnico o gli uffici sono pertinenti, con il limite massimo di mq 650.
 - b) Una superficie coperta minima pari a mq 50 è comunque sempre consentita.
- Nella zona D(ZAE2) è ammessa la demolizione totale dei capannoni che costituivano la vecchia fornace.
 - 1) Tale intervento verrà attuato tramite piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata che comporti la cessione totale gratuita dello spazio pubblico indicato con il simbolo SP3 (p) e (v) incidente sulle aree dei proponenti.
 - 2) Sarà possibile realizzare una superficie coperta pari ad 1/2 dell'area edificabile oppure pari all'esistente se maggiore.

3) Gli edifici artigianali che verranno previsti non potranno avere dimensioni maggiori di mq 2000 per ciascuno (che può interessare più di un lotto).

4) Ogni lotto non potrà essere superiore a mq 3000.

5) Sarà possibile realizzare una abitazione ogni 2000 mq di superficie coperta con le caratteristiche riportate nelle zone D(ZAN nn.) nella misura massima di mq 150 di superficie utile.

Nelle aree di nuovo impianto l'abitazione del custode o del proprietario deve essere annessa ed integrata funzionalmente con l'edificio produttivo, al fine di evitare la realizzazione di insediamenti impropri con destinazione mista, ammessa esclusivamente nei casi di impianti produttivi superiori ai 500 mq di superficie coperta.

~~Per gli edifici a destinazione d'uso residenziale inseriti nelle zone omogenee D(ZAE3 Sub. 2), D(ZAE3 Sub. 1) e D(ZAE5) valgono le normative relative all'area B(ZCUR).~~

0 0 0 0 0

2-1.3 - aree produttive confermate D(ZAE3 Sub. 1)

Nella zona D(ZAE3) Sub. 1 è ammessa la demolizione totale dei capannoni che costituivano la vecchia fornace.

2) Tale intervento verrà attuato tramite ~~permesso di costruire convenzionato~~ piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata che comporti la cessione totale gratuita dello spazio pubblico indicato con il simbolo SP4 (v.p.) e dell'edificio e dello spazio pubblico indicati con il simbolo SP41.

La cessione gratuita degli spazi pubblici indicati al capoverso precedente assolve all'obbligo del pagamento degli oneri di urbanizzazione secondaria relativamente al piano esecutivo convenzionato di iniziativa privata ~~permesso di costruire convenzionato~~ sopra indicato.

Pertanto i richiedenti dei successivi permessi di costruire saranno tenuti al pagamento degli oneri di urbanizzazione primaria, e degli eventuali costi di costruzione relativamente agli immobili ad uso abitativo se richiesti.

~~L'attività ad uso commerciale non potrà superare una superficie lorda di pavimento pari a mq 3.000~~

2) Sarà possibile realizzare una superficie coperta pari ad 1/2 dell'area edificabile oppure pari all'esistente se maggiore.

3) Gli edifici artigianali che verranno previsti non potranno avere dimensioni maggiori di mq 2000 per ciascuno (che può interessare più di un lotto).

4) Ogni lotto non potrà essere superiore a mq 3000.

5) Sarà possibile realizzare una abitazione ogni 2000 mq di superficie coperta con le caratteristiche riportate nelle zone D(ZAN nn.) nella misura massima di mq 150 di superficie utile.

Nelle aree di nuovo impianto l'abitazione del custode o del proprietario deve essere annessa ed integrata funzionalmente con l'edificio produttivo, al fine di evitare la realizzazione di insediamenti impropri con destinazione mista, ammessa esclusivamente nei casi di impianti produttivi superiori ai 500 mq di superficie coperta.

2-1.4 - aree produttive confermate D(ZAE4) Sub. "B"

SONO AMMESSI:

Nell'area D(ZAE4) Sub "B" e' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso da allevamento alle destinazioni proprie della zona, con Piano Esecutivo Convenzionato.

- 1) E' ammesso il recupero della superficie coperta esistente fino ad 1/2 della superficie del lotto in analogia con le aree artigianali,
- 2) L'eventuale superficie in eccedenza dovrà essere demolita.
- 3) Gli edifici artigianali che verranno previsti non potranno avere dimensioni maggiori di mq 2000 ciascuno.
- 4) Ogni lotto non potrà essere superiore a mq 3000.
- 5) E' ammessa la previsione di attività commerciali nella misura massima del 30% della superficie coperta totale.
- 6) Tale trasformazione è onerosa e comporta il reperimento all'interno dell'area in proprietà di una superficie per parcheggi pari almeno alla superficie richiesta a destinazione commerciale.
- 7) Quest'area a parcheggio dovrà essere pubblico o di uso pubblico, a scelta dell'Amministrazione Comunale, nel rispetto degli articoli 21 e 26 della L.R. 56/77 e s.m.i. e delle normative vigenti a livello regionale e nazionale in materia di servizi pubblici per insediamenti commerciali.

~~Nelle zone Artigianali ogni impianto dovrà disporre di un'area a parcheggio privato nella misura di mq 10 per ogni addetto, oltre ai parcheggi previsti, qualora vengano insediate attività commerciali.~~

~~In ogni caso le tabelle di zona indicano gli spazi ad uso pubblico quali aree a verde e parcheggi~~

~~Tutti gli interventi e cioè sia i Piani Esecutivi Convenzionati che i permessi di costruire convenzionati dovranno prevedere:~~

~~versamento degli OO.UU. primarie e secondarie (ad eccezione di permessi di costruire convenzionati con condizioni particolari, ove siano indicate soluzioni diverse);~~

~~solo in casi limitati e per aree di tipo residuale e sempre che non siano reperibili in loco aree adeguate e funzionali a tale scopo, considerando anche gli ampliamenti ammessi dalla norma, è ammessa la monetizzazione del terreno necessario per le OO.UU. secondarie qualora non sia ceduto dai richiedenti (ad eccezione di permessi di costruire convenzionati con condizioni particolari, ove siano indicate soluzioni diverse)~~

Gli interventi ammessi sono:

- 2) con denuncia di inizio attività
 - manutenzione straordinaria
 - restauro e risanamento conservativo
- 3) con permesso di costruire
 - ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B"

- 3) con strumento urbanistico esecutivo e/o permesso di costruire convenzionato:
 - demolizione e ricostruzione attraverso piani esecutivi convenzionati di iniziativa privata.
 - nuove edificazioni e ampliamenti maggiori di 200 mq

Sulle aree D(ZAE nn.), è consentito, nel caso di dimostrata necessità, per soddisfare esigenze tecnologiche o distributive dell'attività produttiva, la realizzazione di un secondo piano a condizione che il rapporto tra la superficie di calpestio totale e la superficie copribile (1/2 del lotto) sia minore od uguale ad 1,5

Sup. calp.	
	$\leq 1,5$
Sup. cop.	

Nel caso di realizzazione di un secondo piano di calpestio, dovrà essere compreso entro l'altezza massima prevista nella relativa scheda di piano.

Gli interventi (resi indispensabili per aggiornare i cicli produttivi e non per ampliare l'azienda) di ristrutturazione edilizia di tipo A e B, di demolizione con ricostruzione sullo stesso sedime e non, nell'ambito dell'esistente superficie coperta preesistente (minore od eguale in mq) sono ammissibili con interventi diretti e con permesso di costruire, se facenti parte di permessi di costruire già convenzionati.

Le aree D(ZAE nn.) sono inserite in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

----- 0 ----- 0 ----- 0 ----- 0 ----- 0 -----

2-2 - aree produttive di nuovo impianto D(ZAN)

In queste aree, ogni intervento è subordinato alla realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione occorrenti (o all'impegno dei privati a realizzarle). Nelle aree D(ZAN) gli impianti insediabili devono essere non inquinanti e quindi non rientrare negli elenchi di cui al D.M. 23 dicembre 1976 e D.M. 29 marzo 1977 e non necessitare di impianti di depurazione sia per il trattamento delle acque di lavorazione, delle sostanze gassose o comunque di ogni altra forma di sostanza inquinante introdotta nell'ambiente esterno. Qualora per la trasformazione del ciclo produttivo, si rendesse necessario un qualsiasi tipo di impianto di depurazione o simili, la struttura artigianale sarà automaticamente riconosciuta come inquinante e come tale dovrà essere subito rilocalizzata altrove, nelle modalità previste dalla "convenzione quadro" art. 53 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

In questa zona il P.R.G.C. si attua attraverso "PIANI ESECUTIVI CONVENZIONATI" di iniziativa privata o permessi di costruire convenzionati nel rispetto di quanto segnalato nelle relative schede.

Di seguito vengono riportati gli indici e parametri da applicarsi all'ampliamento delle aziende esistenti ed alla costruzione di nuovi impianti:

- distanza dai confini privati in ogni caso ml 7,00;
- distanza dai cigli stradali ml 10,00;
- distanza delle recinzioni dai cigli stradali: vedasi schema riportato all'art. 12 e le indicazioni di cui all'art. 14.
- altezza massima raggiungibile ml 10,50 ad eccezione delle strutture tecniche strettamente connesse alla funzionalità dell'azienda

Sarà possibile realizzare una superficie coperta pari ad ~~1/2~~ 1/3 dell'area edificabile.

Gli edifici artigianali che verranno previsti non potranno avere dimensioni maggiori di mq 2000 per ciascuno (che può interessare più di un lotto).

Ogni lotto non potrà essere superiore a mq 3000.

Nella zona D(ZAN1) e D(ZAN2) l'edificazione è ottenibile mediante P.E.C. riferito ai subambiti indicati Sub "A", Sub "B", Sub "C", etc. e nel rispetto delle indicazioni di viabilità e di spazi pubblici indicati nella planimetria di Piano.

Gli strumenti esecutivi devono essere riferiti all'intero subambito e non ulteriormente frazionabili.

Sono pure consentite le costruzioni strettamente complementari alle attività esercitate, le costruzioni connesse con le attività di trasporto, di immagazzinamento, di conservazione, nonché quelle direzionali e di servizio anche comuni a più aziende.

Per le attività artigianali a carattere familiare è ammessa la costruzione dell'abitazione del custode, integrata funzionalmente alla struttura produttiva.

La quantità massima di edificazione ammessa è fissata nella misura di 150 mq. di superficie utile per ogni unità produttiva ammessa.

E' altresì ammessa la realizzazione di uffici annessi all'attività nella misura massima del 15% della superficie coperta realizzabile.

Sulle aree D(ZAN nn.), è consentito, nel caso di dimostrata necessità, per soddisfare esigenze tecnologiche o distributive dell'attività produttiva, la

realizzazione di un secondo piano a condizione che il rapporto tra la superficie di calpestio totale e la superficie copribile ($\frac{1}{3}$ ~~$\frac{1}{2}$~~ del lotto) sia minore od uguale ad 1,5

$$\frac{\text{Sup. calp.}}{\text{Sup. cop.}} \leq 1,5$$

Nel caso di realizzazione di un secondo piano di calpestio, dovrà essere compreso entro l'altezza massima prevista nella relativa scheda di piano.

Si prevede per tutte le zone, ~~qualora il lotto di terreno riguardante l'attività sia inferiore a 2000 mq di superficie fondiaria,~~ che l'eventuale abitazione del titolare o del custode dovrà essere collegata, per almeno un quarto del suo perimetro, ai locali riguardanti l'attività; l'abitazione potrà altresì essere realizzata, alle condizioni di cui sopra, anche al secondo piano, ed avere a piano terreno, eventuali locali ad uso dell'attività (esposizioni, magazzini, ecc.). E' sempre consentita la realizzazione di un piano interrato, per locale cantina ed autorimessa, di superficie utile massima consentita di 50 mq. ~~Qualora la superficie fondiaria del lotto superi i 2000 mq, l'abitazione potrà essere realizzata separata dall'attività ed a un solo piano fuori terra. Nessun piano ad uso diverso potrà essere previsto al di sotto dell'abitazione se non per la realizzazione di una cantina o di una autorimessa, interrati, per una superficie utile di 50 mq.~~

In tutti i casi è previsto il vincolo notarile di asservimento all'attività principale dell'abitazione prevista per il titolare o custode.

Lo strumento attuativo riferito alla zona D(ZAN2) Sub "C" dovrà prevedere la viabilità di servizio senza accesso su via Umberto I°.

Potranno essere previsti su via Umberto I° solo accessi pedonali sul viale che verrà realizzato nell'ambito dello strumento attuativo sopra richiamato.

Il P.E.C. esecutivo riferito all'intera area D(ZAN2) Sub. "C" dovrà prevedere il mantenimento in via transitoria dell'azienda agricola esistente per un periodo non superiore ad anni 5.

Per tale azienda agricola, fino alla approvazione del P.E.C. è applicabile la normativa delle zone agricole E(ZA) per qualunque tipo di intervento richiesto.

Le aree D(ZAN) sono inserite in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

2-5 - ~~insediamenti~~ aree produttive confermate D(pc)

~~Per questi insediamenti~~ In queste aree è ammessa la continuazione dell'attività produttiva o artigianale esistente. E' consentito il subentro di nuove attività al cessare di quella in corso a condizione che siano attività artigianali di servizio connesse e conciliabili con la zona residenziale o con la zona ove e' ~~inserito l'insediamento~~ ubicata l'area.

~~Gli insediamenti produttivi confermati~~ Le aree produttive confermate D(pc) sono individuate in cartografia e precisamente:

D(pc)1	mq. 3.498,00
D(pc)2	mq. 4.554,00
D(pc)3	mq. 5.827,00
D(pc)4	mq. 11.517,00 8.066,00
D(pc)5	mq. 2.893,00
D(pc)6	mq. 3.501,00 1.716,00

Gli interventi ammessi per ~~gli insediamenti~~ le aree D(pc) sono i seguenti:

CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

CON PERMESSO DI COSTRUIRE

- ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B"

Sono inoltre consentiti, con permesso di costruire, ampliamenti in misura non superiore al 50% della superficie utile con un massimo di 1000 mq. purché, sul terreno su cui insiste ed è asservito sia rispettato il rapporto di copertura 0,33 mq/mq e siano reperite aree a parcheggio in misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, (in riferimento all'art. 21 comma 1 punto 2 ed art. 26 comma 1° lettera "c" della L.R. 56/77 e s.m.i.).

Per area a parcheggio si intende un'area disponibile all'interno dell'attività; questa deve essere di pubblico e continuo accesso, quando l'attività prevede la particolare affluenza di pubblico.

Per le attività artigianali a carattere familiare è ammessa la costruzione dell'abitazione del custode, integrata funzionalmente alla struttura produttiva alle seguenti condizioni: collegata, per almeno un quarto del suo perimetro, ai locali riguardanti l'attività; l'abitazione potrà altresì essere realizzata, alle condizioni di cui sopra, anche al secondo piano, ed avere a piano terreno, eventuali locali ad uso dell'attività (esposizioni, magazzini, ecc.). E' sempre consentita la realizzazione di un piano interrato, per locale cantina ed autorimessa, di superficie utile massima consentita di 50 mq. La quantità massima di edificazione ammessa è fissata nella misura di 150 mq. di superficie utile per ogni unità produttiva ammessa.

~~Per questi insediamenti~~ In queste aree è prevista la possibilità di realizzare bassi fabbricati secondo le indicazioni ed i limiti previsti nell'art. 4 delle presenti norme.

Per l'area D(pc)1 è fatto divieto di edificare sulla porzione di area ricadente in fascia di rispetto ferroviaria.

Parte ~~degli insediamenti~~ delle aree D(pc) sono inserite in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Parte ~~degli insediamenti~~ delle aree D(pc) sono inserite in Classe II (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate seguendo le indicazioni esplicitate nel D.M. 11/03/88, n. 127 e s.m.i..

Per le nuove edificazioni con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologia (problematiche geotecniche, modesti allagamenti a bassa energia, drenaggio insufficiente).

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda.

Solo dopo le verifiche e l'esecuzione degli interventi prescritti ai commi precedenti, sono consentiti:

- ristrutturazioni anche con ampliamento di superficie e volume e manutenzioni;
- interventi di adeguamento igienico;
- piani interrati predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno a un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

2-6 - ~~insediamenti~~ aree commerciali D(comm)

D(comm)1 mq. 1129,00 (~~Per quanto non indicato valgono i parametri previsti nell'area normativa B(ZCUP)).~~

Nella cartografia di Piano vengono individuati con la simbologia D(comm) ~~gli insediamenti~~ le aree commerciali che già esercitano l'attività:

Gli interventi ammessi sugli insediamenti D(comm) sono:

CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

CON PERMESSO DI COSTRUIRE

- ristrutturazione edilizia di tipo "A" e "B"

Nel rispetto di quanto previsto dall'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono inoltre consentiti, mediante permesso di costruire, ampliamenti non

superiori al 20% della superficie utile (usufruibile una sola volta), purché, sul terreno su cui insiste l'attività sia rispettato il rapporto di copertura di 0,50 mq/mq e siano reperite aree a parcheggio in misura del 100% della superficie dell'ampliamento e siano compatibili con le caratteristiche degli insediamenti delle aree omogenee all'interno delle quali insistono gli edifici. Sono comunque ammessi, una tantum, ampliamenti non superiori a 30 mq. di superficie utile.

Per area a parcheggio si intende un'area disponibile all'interno dell'attività; questa deve essere di pubblico e continuato accesso, quando l'attività prevede la particolare affluenza di pubblico. In particolare l'intervento deve avvenire nel rispetto dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., e nel caso di interventi riguardanti supermercati o centri commerciali, nel rispetto della L.R. 12/11/1999 n° 28 (art. 7 comma 11 punto 3)) (Legge di attuazione del D.Lgs. 31/03/1998 n° 114).

~~Per questi insediamenti~~ In queste aree è prevista la possibilità di realizzare bassi fabbricati secondo le indicazioni ed i limiti previsti nell'art. 4 delle presenti norme.

~~L'insediamento~~ L'area D(comm) è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

2-7 - ~~insediamenti~~ aree ricettive o ricreative D(tr)

~~Gli insediamenti~~ Nelle aree D(tr) ~~possono~~ è possibile continuare la loro attività in atto

Gli interventi ammessi sono:

CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

CON PERMESSO DI COSTRUIRE

- ristrutturazione edilizia di tipo A e B

Sono inoltre consentiti, mediante permesso di costruire, interventi fondiari ed un aumento di superficie utile massimo del 33% (usufruibile una volta sola) di quanto esistente destinato all'attività; sia rispettato il rapporto di copertura di 0,33 mq/mq e siano reperite aree a parcheggio in misura del 100% della superficie lorda del pavimento dell'ampliamento.

Per area a parcheggio si intende un'area disponibile all'interno dell'attività; questa deve essere di pubblico e continuato accesso quando l'attività prevede l'affluenza di pubblico.

~~Per questi insediamenti~~ In queste aree è prevista la possibilità di realizzare bassi fabbricati secondo le indicazioni ed i limiti previsti nell'art. 4 delle presenti norme.

Attualmente ~~nelle zone A(ZCS) e B(ZCUAF)~~ sono presenti due aziende di tipo turistico ricettivo, entrambe necessitanti di adeguamenti per poter proseguire l'attività nel rispetto delle normative d'igiene vigenti e della L. R. del 24.01.1995 n. 14 "Nuova classificazione delle aziende alberghiere".

Per ciascuna attività sono ammessi una tantum, con atto di vincolo quinquennale, interventi di ristrutturazione edilizia volta alla riqualificazione funzionale e distributiva delle strutture esistenti secondo i seguenti parametri:

D(tr1) Sup. mq 106 ~~(Per quanto non indicato valgono i parametri previsti nell'area normativa B(ZCUAF)).~~

sono ammesse:

- la variazione di destinazione d'uso della parte di fabbricato interna al cortile da residenziale a ricettiva;
- la possibilità di adeguamento delle altezze sia interne che esterne ai sensi della normativa igienico-edilizia e di sicurezza vigente;
- la possibilità di realizzazione di un piano interrato, o di recuperare la volumetria del sottotetto ad uso esclusivo di deposito, magazzino, lavanderia e vani tecnici, funzionali all'esercizio dell'attività;
- massimo numero di posti letto ammissibili 25;

D(tr2) Sup. mq 673 ~~(Per quanto non indicato valgono i parametri previsti nell'area normativa B(ZCUAF)).~~

sono ammessi:

- nella zona ~~B(ZCUAF)~~ interventi di parziale demolizione con ricostruzione purchè siano mantenuti invariati i fili di fabbricazione su strada pubblica e le attuali distanze minime tra i fabbricati interni al cortile;
- l'incremento della superficie coperta (sia al piano terra che al piano primo) fino al 70% dell'esistente s.c. nelle aree di proprietà interne al cortile;
- la possibilità di adeguamento delle altezze sia interne che esterne ai sensi della normativa igienico-edilizia e di sicurezza vigente;
- la possibilità di mutare la destinazione d'uso dei locali adibiti a residenza e delle superfici non residenziali esistenti ai fini del soddisfacimento delle esigenze funzionali e distributive delle attività in oggetto;
- la possibilità di recuperare la volumetria della tettoia esistente ad uso ricettivo;
- la possibilità di realizzare di un piano interrato, ad uso esclusivo di deposito, magazzino, lavanderia e vani tecnici, funzionali all'esercizio dell'attività;
- massimo numero di posti letto ammissibili 25;

Tali interventi sono attuabili a mezzo di permesso di costruire.

~~Gli insediamenti~~ Le aree D(tr) sono inseriti in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per

ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

3-0 AREE RISERVATE AI SERVIZI

Nelle tabelle di ogni singola area normativa viene indicata la quantità ed il tipo dei servizi occorrenti (Area SP).

Le schede di piano specificano i servizi pubblici esistenti e confermati e le aree per servizi previste.

Ai fini degli standard di cui al presente articolo sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico nella percentuale stabilita dagli strumenti di attuazione del P.R.G.C.

Il piano si attua mediante progetti d'insieme con particolare attenzione agli accessi, ai percorsi, con l'obiettivo di garantire un buon livello di qualificazione urbana, di fruibilità ed una sistemazione unitaria ed organica delle attrezzature.

L'amministrazione comunale, in sede di programmazione degli interventi, può, con apposita deliberazione, mutare la destinazione d'uso di un intero ambito o parte di esso e può altresì assegnarvi una capacità edificatoria propria, purchè l'intervento previsto soddisfi i requisiti di riqualificazione dell'ambiente e di utilità pubblica., nel rispetto di quanto previsto al punto g) comma 8 dell'art. 17 della L.R. 56/77

L'intervento su queste aree "a standard" è riservato in via principale alla pubblica amministrazione. Potrà essere ammesso l'intervento diretto del privato per la realizzazione di strutture di uso pubblico, solo previa redazione di specifica convenzione regolante il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione del bene che garantiscano la fruibilità pubblica.

Fatte salve diverse prescrizioni contenute per ogni singola zona, le opere e gli impianti devono rispettare i limiti di altezza, di distanze ed i rapporti previsti dalle allegate tabelle, e rispettare le disposizioni della legge e dei regolamenti vigenti.

Fino all'acquisizione da parte del Comune su dette aree possono essere esercitate le normali attività agricole.

Ogni intervento dovrà rispettare quanto previsto per ogni zona a servizi dai limiti imposti dallo studio geomorfologico ai sensi della Circ. P.G.R. n° 7/LAP dell'8/5/96.

3-1 AREA DESTINATA ALLA RACCOLTA RIFIUTI DIFFERENZIATA – SRD -

In quest'area è possibile, con permesso di costruire, l'insediamento di una stazione per Servizio di raccolta differenziata di rifiuti solidi urbani.

E' consentita la realizzazione di un locale per il custode nella misura minima occorrente e comunque non eccedente 30 mq di superficie coperta e di altezza massima mt 3,50.

Sono consentite altresì la realizzazione di strutture accessorie quali muretti di contenimento, corsie, rampe, recinzioni e altri manufatti necessari alla funzionalità del servizio.

Al fine di ottimizzare l'impatto ambientale si richiede la piantumazione lungo il perimetro dell'area con essenze sempreverdi di medio fusto.

Dovranno essere eseguite idonee opere di impermeabilizzazione al fine di non pregiudicare la vulnerabilità della falda sottostante.

L'area dovrà essere opportunamente dotata di idoneo sistema di raccolta e smaltimento delle acque di scolo provenienti dalle installazioni

L'area SRD è inserita in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11./03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda..

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

3-2 AREE DESTINATE ALL'INSTALLAZIONE DI PARTICOLARI ANTENNE PER LA TELEFONIA FISSA E MOBILE TL1, TL2 E TL3

Le aree indicate quale sito tecnologico per il posizionamento di particolari antenne per la telefonia fissa e mobile, e sono rappresentate nella relativa Tavola del P.R.G.C.

In tali aree è possibile realizzare strutture per antenne di altezza fino a 50 ml correlate di tutte le necessarie segnalazioni previste per la navigazione aerea e per qualunque altra esigenza per la quale fosse richiesto tale obbligo. Collegate a tali strutture sarà possibile realizzare un basso fabbricato con superficie massima pari a 25 mq ad uso deposito per strumentazione ed accessori indispensabili al funzionamento delle strutture.

L'area che circoscrive tali interventi dovrà essere chiusa ponendo in opera una recinzione metallica su zoccolo in cls di altezza massima pari a cm 80.

L'altezza totale della recinzione non potrà superare i ml 2,20 ed all'interno sarà posta in opera una siepe sempreverde di mascheramento della struttura.

Il colore di tutte le parti della struttura metallica in vista dovranno essere di colore verde o marrone".

L'edificazione avverrà nel rispetto di apposito permesso di costruire convenzionato ai sensi dell'art. 49 comma 5 della L.R. 56/77 e s.m.i..

In tale permesso di costruire dovranno essere indicate:

- le clausole da rispettare a garanzia della salubrità in riferimento ai periodici controlli che l'A.S.L. competente dovrà eseguire nell'intorno di questi impianti; altresì dovranno essere rispettate le indicazioni del Dipartimento Ambiente della Provincia di Torino riguardanti i siti di queste apparecchiature;
- i soggetti a cui compete la realizzazione delle infrastrutture previste dall'art. 10 delle N.T.A. potranno essere gli stessi richiedenti il permesso di costruire che, con la sottoscrizione della convenzione, se ne assumono gli obblighi.
- Dovrà essere altresì previsto lo smantellamento delle strutture in caso di cessione delle attività e la bonifica del sito che dovrà essere accertata dagli uffici dell'A.S.L. competente.

IMPIANTI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO

- a) L'installazione nel territorio comunale di fabbricati relativi ad impianti quali cabine, serbatoi e simili, con l'esclusione dei centri di lavoro per le società erogatrici, prescinde dalle destinazioni d'uso delle aree urbanistiche, dagli indici e dai rapporti di edificabilità.
La presente norma vale per tutte le aree territoriali ad esclusione del Centro Storico e della zona B(ZCUAF).
- b) Per il pubblico servizio telefonico, contrassegnato in cartografia con una "T" sono ammessi tutti quegli interventi atti alla migliore utilizzazione del servizio telefonico stesso.

4-0 AREE INEDIFICABILI

Gli interventi consentiti sono esclusivamente quelli previsti al 3° comma dell'art. 27 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree inedificabili a protezione dei nastri stradali, delle ferrovie, dei cimiteri, delle opere di captazione delle acque, degli impianti di depurazione, delle sponde dei fiumi, dei canali irrigui e le aree d'interesse naturalistico sono vincolabili agli aventi causa, con l'indice proprio delle aree agricole purché, non siano tra quelle classificate incolte.

Sono consentiti, negli edifici che alla data di entrata in vigore del presente P.R.G.C. già insistono sulle aree dichiarate inedificabili, esclusivamente gli interventi fondiari di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento edilizio.

Alle aziende agricole i cui edifici alla data di entrata in vigore del presente P.R.G. già insistono sulle aree dichiarate inedificabili è consentito dotarsi delle minime strutture tecniche necessarie per l'efficienza delle aziende medesime.

Nelle aree inedificabili a protezione dei nastri stradali a titolo precario possono essere concesse costruzioni di impianti per la distribuzione di carburante secondo quanto vorrà prevedere l'amministrazione comunale con apposita delibera di indirizzo.

5-0 AREE AGRICOLE E DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

5-1 -area agricola E(ZA1) ed E(ZA)

E' previsto il recupero del patrimonio edilizio esistente mediante interventi fondiari sui singoli edifici.

Nella zona E(ZA1), così come indicata in cartografia di Piano avendo tale zona funzione di filtro tra il territorio agricolo ed il centro abitato, non sono ammesse nuove aziende agricole.

Gli interventi ammessi sugli immobili sono:

CON DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA'

- manutenzione straordinaria
- restauro e risanamento conservativo

CON PERMESSO DI COSTRUIRE

- ristrutturazione di tipo A e B
- nuove costruzioni (esclusivamente per gli agricoltori che ne hanno diritto, comprensive delle attrezzature necessarie e strettamente collegate con la conduzione del fondo).

Tali interventi rilasciati agli aventi diritto saranno realizzati con gli indici e le modalità di intervento di seguito indicate.

Per le abitazioni rurali gli indici di densità edilizia fondiaria non possono superare i limiti seguenti:

- terreni a colture orticole o specializzate mc. 0,05 per mq.
- terreni a coltura legnosa specializzata mc. 0,03 per mq.
- terreni a seminativo ed a prato permanente mc. 0,02 per mq.

Il volume edificabile è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti, includendo anche i terreni non contigui e quelli siti in comuni limitrofi costituenti l'azienda agricola.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1500 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire, senza che costituiscano variante al P.R.G.C.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nella presente zona sono ammessi insediamenti di allevamenti intensivi per i quali l'Amministrazione Comunale deve richiedere oltre alla disponibilità di 1 Ha ogni 40 q.li di peso vivo mantenuto per lo smaltimento dei liquami qualora non dispongano di impianti di depurazione anche una autosufficienza alimentare dell'azienda zootecnica di almeno il 25% da mangimi o foraggi prodotti nel Comune o nei Comuni diversi.

Le nuove stalle, nella presente zona, dovranno distare dai confini **10,00 5,00** ml.

Nella zona agricola le distanze delle nuove stalle dai fabbricati, sorti come insediamenti residenziali, devono essere di mt 50,00.

Le nuove stalle dovranno distare 50,00 mt da tutte le zone ad insediamento residenziale.

IMMOBILI A DESTINAZIONE D'USO NON RESIDENZIALE

Sono recuperabili solo gli edifici ex agricoli con tipologia propria delle abitazioni rurali e le relative pertinenze quali fienili, magazzini ecc. compresi negli edifici principali, con esclusione di capannoni di recente edificazione o prefabbricati, tettoie con le medesime caratteristiche indicate e qualunque altro edificio non ricadente in quelli indicati al capoverso del presente punto.

Le operazioni di recupero alla residenza di volumi esistenti abbandonati e sottoutilizzati, indicati al punto precedente, devono avvenire con le sottoelencate modalità di intervento:

con permesso di costruire è ammesso il recupero ai fini residenziali fino al 20% del loro volume dopo aver vincolato con atto notarile la restante volumetria ad uso diverso dalla residenza o aver provveduto, sempreché, non sia alterata la struttura urbana dei luoghi, all'eliminazione della stessa.

Mq. 75 di superficie coperta sono comunque sempre recuperabili e sono utilizzabili una volta sola. (Tale superficie non comprende l'eventuale autorimessa che potrà avere una superficie massima di 30 mq)

con strumento urbanistico esecutivo è ammesso il recupero a fini residenziali dei fabbricati indicati al primo comma del presente punto. Tale recupero potrà avvenire fino ad un massimo del 90% del volume esistente e dopo aver provveduto alla demolizione della parte eccedente con interventi di risanamento conservativo ovvero il recupero della stessa con destinazione diversa da quella residenziale.

I fabbricati che possono venire recuperati volumetricamente possono essere costituiti anche solo da tettoie agricole aperte sui tre lati (per le quali il volume si calcola da piano terra a piano imposta della copertura) a condizione che le caratteristiche dei fabbricati stessi rispettino almeno due delle tre condizioni di seguito riportate:

- 1) muratura portante o pilastratura in pietrame e mattoni;
- 2) orizzontamenti a volta o in putrelle e voltini o solai in C.A.;
- 3) tetto in legno con copertura in coppi o tegole.

La possibilità di recupero indicata al capoverso precedente è ammessa solo per fabbricati di questo tipo, con esclusione quindi di strutture provvisorie realizzate con pilastratura in legname o ferro e con coperture in lamiera o eternit su orditura in ferro, alle quali, se non regolarmente autorizzate, non viene assegnato alcun valore nel computo della volumetria e della superficie coperta ai fini di eventuali interventi di recupero che dovranno prevedere la loro demolizione.

Si precisa che in queste zone, pur essendo possibile il recupero alla residenza degli edifici ad uso non residenziale, tale possibilità non può eccedere i 300 mc per ogni intervento.

In particolare non è ammessa la trasformazione di strutture agricole (es. ex stalle con sovrastanti fienili) in volumetria abitativa che superi i 300 mc.

La possibilità di realizzare i 300 mc richiamati, si riferisce altresì a ciascuna proprietà come esistente alla data de 1 gennaio 2001.

Frazionamenti e divisioni della proprietà, successivi a tale data, non consentono questa possibilità di utilizzo se non ad un primo richiedente con

assenso scritto degli altri proprietari dell'immobile, che alla data del 1 gennaio 2001 costituiva un'unica proprietà.

In sintesi non è ammesso il frazionamento di immobili ora ad uso agricolo, per ottenere più di un alloggio pari a 300 mc.

Si precisa altresì che il riuso abitativo non deve contrastare con il diritto di terzi, in particolare le distanze tra pareti finestrate e confini dovrà essere di mt 5,00, le distanze tra edifici dovranno essere pari a mt 10,00. Eventuali riduzioni di tale parametro riguardante la distanza dal confine, può essere ammesso solo con il consenso dei confinanti attuato mediante atto pubblico registrato e trascritto.

In queste zone sono ammessi altresì insediamenti di carattere artigianale con destinazione esclusiva di riparazione macchine agricole.

Tali nuovi insediamenti saranno caratterizzati dai seguenti parametri:

- 1) superficie coperta ad uso officina riparazione macchine agricole massimo mq 400;
 - 2) abitazione del titolare dell'attività massimo mq 100;
- per le altre condizioni, in riferimento al lotto ove sorgerà l'insediamento, si applica quanto previsto per le aree artigianali (altezze, distanze dai confini, superficie coperta del lotto ecc.)

Potrà essere realizzato un impianto di distribuzione carburante anche in fascia di rispetto stradale.

Tipologie minime dell'impianto:

- l'impianto di distribuzione di carburante è costituito dal complesso commerciale unitario del quale fanno parte uno o più apparecchi di erogazione del carburante con le relative attrezzature ed accessori. Possono essere realizzati altresì tettoie e chioschi in base alle diverse tipologie dell'impianto nel rispetto dell'art. 2 del Decreto Legislativo 11/02/1998 n° 32 e dell'art. 8 della L.R. 23/04/1999 n° 8.

E' ammesso inoltre il proseguimento delle attività artigianali esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C. che potranno peraltro essere assoggettate ad interventi non superiori alla ristrutturazione.

Parte delle aree E(ZA) e E(ZA1) sono inserite in Classe I (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone la pericolosità geomorfologica è nulla.

Per le nuove edificazioni con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare le caratteristiche litologiche mediante una indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/88, n. 127 e s.m.i., per il calcolo della capacità portante dei terreni.

I piani interrati devono essere predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Parte delle aree E(ZA) e E(ZA1) sono inserite in Classe II (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), in tali zone le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate seguendo le indicazioni esplicitate nel D.M. 11/03/88, n. 127 e s.m.i..

Per le nuove edificazioni con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati, è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per

ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologia (problematiche geotecniche, modesti allagamenti a bassa energia, drenaggio insufficiente).

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda.

Solo dopo le verifiche e l'esecuzione degli interventi prescritti ai commi precedenti, sono consentiti:

- nuove edificazioni civili ed agricole;
- ristrutturazioni anche con ampliamento di superficie e volume e manutenzioni;
- interventi di adeguamento igienico;
- piani interrati predisposti in modo tale che le fondazioni siano posizionate almeno a un metro sopra la massima soggiacenza della falda.

Parte delle aree E(ZA) e E(ZA1) sono inserite in Classe IIIa (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP); tali zone sono soggette a condizioni di pericolosità geomorfologia.

Sono infatti soggette a pericolo di esondazione da parte del Rio Torto e pertanto inedificabili.

Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, vale quanto già indicato all'art. 31 L.R. 56/77 e s.m.i..

Con esclusione di nuove residenze rurali, la realizzazione di eventuali fabbricati ad uso agricolo nelle immediate vicinanze delle aziende agricole insediate, è ammessa a condizione che sia redatto uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologia.

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda

~~La realizzazione di ampliamenti residenziali (da realizzarsi solo a piano primo con contestuale trasferimento dei volumi residenziali del piano terreno al piano primo), bassi fabbricati e autorimesse interrate è consentita senza la redazione di studio geologico-geotecnico.~~

Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, è consentita la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di limitati ampliamenti funzionali e di ristrutturazione, previa esecuzione di studi di compatibilità geomorfologica comprensivi 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.

Parte delle aree E(ZA) e E(ZA1) sono inserite in Classe IIb2 (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), i manufatti esistenti sono posizionati ad una certa distanza dal Rio Torto in condizione idrologiche a rischio di esondazione da parte del Rio stesso.

Tale classe viene definita edificabile con limitazioni e solo a seguito di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente saranno ammesse nuove edificazioni.

Gli interventi previsti dovranno essere collaudati a cura dell'Amministrazione comunale con documento specifico che attesti il raggiunto abbattimento del rischio idraulico originario.

In assenza di tali interventi di riassetto sono consentiti:

- interventi di risanamento conservativo;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- interventi di ristrutturazione con utilizzo abitativo solo al secondo piano fuori terra (da piano campagna);
- interventi di adeguamento igienico.

Non sono consentiti interrati posti sotto l'attuale piano campagna.

Per le eventuali nuove edificazioni, fabbricati ad uso agricolo nelle immediate vicinanze di azienda agricole insediate, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologia.

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda.

Parte dei nuclei frazionali E(ZCUAF) sono inseriti in Classe IIIb3 (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), i manufatti esistenti sono posizionati in fregio all'alveo del Rio Torto in condizioni direttamente legate all'esondabilità del Rio stesso.

Tale classe viene definita inedificabile, solo a seguito delle opere di assetto idrogeologico potrà essere consentito un modesto aumento del carico antropico (modesto ampliamento delle abitazioni esistenti a piano primo con contestuale trasferimento di eventuali locali abitativi da piano terreno a piano primo (secondo fuori terra)).

Gli interventi previsti dovranno essere collaudati a cura dell'Amministrazione comunale con documento specifico che attesti il raggiunto abbattimento del rischio idraulico originario.

Sono escluse nuove unità abitative.

Sono consentiti:

- interventi di risanamento conservativo;
- interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Per le eventuali nuove edificazioni di fabbricati ad uso agricolo nelle immediate vicinanze di azienda agricole insediate, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologia.

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo, nel rispetto delle direttive della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardanti le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda.

Vedasi la Scheda di Compatibilità Urbanistica, nella Parte Sesta, in calce alle presenti Norme.

Nelle aree E(ZA) per gli allevamenti di tipo intensivo il rapporto di copertura non deve essere superiore al 25% dell'area fondiaria su cui insiste;

5-1-1 Aree E(ZA1*)

La zona E(ZA1*), così come indicata in cartografia di Piano, svolge la primaria funzione di salvaguardia ambientale per la sua unitarietà connessa alla viabilità esistente; non è ammesso l'insediamento di aziende agricole di nuovo impianto di qualunque tipo ed entità e non sono ammessi interventi edilizi connessi all'insediamento di nuove attività agricole.

5-2 – Aree E(fs) ed E(fr) (Ricomprese nelle aree E(ZA))

Nelle fasce di rispetto sono stati indicati i nuclei esistenti con retinatura a parte. In generale comunque valgono le seguenti indicazioni di piano in riferimento a tutti i tipi di edificazione esistente (agricola, artigianale, residenziale, aree a spazi pubblici ecc.).

Rimanendo operante la normativa specifica prevista per ogni destinazione d'uso, il limite per questi interventi stabilisce che le nuove edificazioni non si avvicinino ulteriormente all'elemento da salvaguardare, ma si mantengano almeno alla distanza delle strutture esistenti.

E' ammessa la possibilità di sostituire le recinzioni esistenti di paletti in legno e rete metallica con recinzioni definitive, realizzate su zoccolo in calcestruzzo (altezza massima cm 60 fuori terra) e soprastante cancellata metallica; eventuali arretramenti od allineamenti saranno prescritti caso per caso su parere della C.I.E..

E' inoltre è ammessa la costruzione di bassi fabbricati applicando gli indici ed i parametri indicati all'art. 4 delle presenti norme.

Parte delle aree E(fs) e E(fr) sono inserite in Classe IIIb2 (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), i manufatti esistenti sono posizionati ad una certa distanza dal Rio Torto in condizione idrologiche a rischio di esondazione da parte del Rio stesso.

Tale classe viene definita edificabile con limitazioni e solo a seguito di interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente saranno ammesse nuove edificazioni.

Gli interventi previsti dovranno essere collaudati a cura dell'Amministrazione comunale con documento specifico che attesti il raggiunto abbattimento del rischio idraulico originario.

In assenza di tali interventi di riassetto sono consentiti:

interventi di risanamento conservativo;

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

interventi di ristrutturazione con utilizzo abitativo solo al secondo piano fuori terra (da piano campagna);

interventi di adeguamento igienico.

Non sono consentiti interrati posti sotto l'attuale piano campagna.

Per le eventuali nuove edificazioni, fabbricati ad uso agricolo nelle immediate vicinanze di azienda agricole insediate, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologia.

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda.

Parte delle aree E(fs) e E(fr) sono inserite in Classe IIIb3 (Rif. Circ. P.G.R. 08/05/96 n° 7/LAP), i manufatti esistenti sono posizionati in fregio all'alveo del Rio Torto in condizioni direttamente legate all'esondabilità del Rio stesso.

Tale classe viene definita inedificabile, solo a seguito delle opere di assetto idrogeologico potrà essere consentito un modesto aumento del carico antropico (modesto ampliamento delle abitazioni esistenti a piano primo (secondo fuori terra) con contestuale trasferimento di eventuali locali abitativi da piano terreno a piano primo).

Gli interventi previsti dovranno essere collaudati a cura dell'Amministrazione comunale con documento specifico che attesti il raggiunto abbattimento del rischio idraulico originario.

Sono escluse nuove unità abitative.

Sono consentiti:

interventi di risanamento conservativo;

interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;

Per le eventuali nuove edificazioni di fabbricati ad uso agricolo nelle immediate vicinanze di azienda agricole insediate, con esclusione degli ampliamenti residenziali e dei bassi fabbricati è necessario uno studio geologico-geotecnico puntuale per ogni intervento al fine di accertare la pericolosità geomorfologia.

Tale studio deve indicare gli accorgimenti tecnici da realizzare nell'ambito del singolo lotto o nell'intorno significativo, nel rispetto delle direttive della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardanti le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Lo studio geologico prevederà altresì una indagine di verifica della litologia del sottosuolo per il calcolo della capacità portante dei terreni ed una verifica delle variazioni del livello piezometrico della falda.

6-0 PRESCRIZIONI DERIVANTI DALLE ANALISI GEOLOGICO TECNICHE E URBANISTICHE

In tutto il territorio comunale le possibili trasformazioni edilizie ed urbanistiche dovranno essere assoggettate al rispetto delle condizioni fissate nella relazione geologico - tecnica allegata al piano regolatore e dalla relativa carta di sintesi, riportante la classificazione geologica del territorio comunale **nonchè alle schede di Compatibilità Urbanistica allegate in calce alle presenti Norme.**

Per ogni elemento lineare appartenente alla rete idrica minore (impluvi, canali, fossi colatori, gore, rogge irrigue) non rappresentato nella cartografia di analisi e di sintesi (con riferimento soprattutto ai canali di origine irrigua richiamati a pag. 5 della Relazione geologico-tecnica) si propone l'adozione di una fascia di rispetto di 10 m per sponda, da porre in classe IIIa (IIIb per l'edificato) di pericolosità geomorfologica, salvo condizioni più restrittive connesse a particolari condizioni geomorfologiche ed idrauliche locali.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua appartenenti all'intero reticolo idrografico sono da intendersi di assoluta inedificabilità.

Qualsiasi intervento di nuova edificazione e di ampliamento con occupazione di suolo riguardante le aree poste sia in classe II di idoneità all'utilizzazione urbanistica situate in prossimità dei settori perfluviali dei corsi d'acqua appartenenti alla rete idrografica minore di competenza del Settore Decentrato OO.PP. e Difesa Assetto Idrogeologico di Torino, ivi compreso tutti i rii non classificati e/o aventi sedime non demaniale, sia di classe IIIb2, dovrà essere suffragato, a livello di singolo permesso di costruire, oltre che da uno studio di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 11.03.1988, anche da uno specifico studio idraulico del/i corso/i d'acqua eventualmente interessato/i, da effettuarsi secondo metodologia approfondita in condizioni di moto uniforme, vario o permanente a seconda dei casi, verificando, con opportuna cautela, la capacità di smaltimento delle attuali sezioni di deflusso, tenuto conto, altresì, della presenza di eventuali manufatti di attraversamento, di intubamenti e/o di altre criticità idrauliche che potrebbero costituire pregiudizio per le possibilità edificatorie della zona prescelta.

Ai fini delle possibilità edificatorie degli ambiti suddetti, a seguito degli approfondimenti e delle verifiche da effettuarsi a scala locale secondo quanto indicato al punto precedente, tenuto conto, altresì, dell'eventuale presenza di tratti intubati caratterizzati da regime idraulico interferente con le stesse aree, occorre preventivamente prevedere la realizzazione di opportuni ed adeguati interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria del reticolo idrografico secondario insistente nel contorno delle aree medesime, provvedendo, altresì, all'esecuzione, ove necessario, di appropriate opere di regimazione delle acque superficiali finalizzate alla riorganizzazione ed alla corretta officiosità idraulica della rete idrica interessata, garantendo, in ogni caso, il regolare deflusso e lo smaltimento delle acque meteoriche scolanti dal bacino afferente.

Qualora risultassero delle differenze tra l'andamento dei corsi d'acqua demaniali, così come riportati sulle mappe catastali, rispetto all'attuale percorso planimetrico, resta inteso che le fasce di rispetto, ai sensi del R.D. n. 523/1904, si applicheranno all'alveo attivo delimitato dai cigli superiori di sponda, rimanendo di proprietà demaniale l'alveo eventualmente abbandonato ai sensi e per gli effetti della L. n. 37/1994, nonché in ragione dell'art. 32, comma 3, titolo II delle NdA del PAI.

L'eliminazione e/o la riduzione della pericolosità attraverso l'esecuzione di interventi di riassetto territoriale, che consentono la realizzazione di nuove opere e nuove costruzioni nelle aree ricadenti in classe IIIb2, potrà avvenire solo a seguito di collaudo e di relativa emissione di apposita certificazione attestante che gli interventi eseguiti abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio, ai fini della fruibilità urbanistica, delle aree interessate da eventuali previsioni di piano, in accordo e nel pieno rispetto dei contenuti di cui ai paragrafi 7.6 e 7.10 della N.T.E./99 della Circolare P.G.R. n. 7/LAP/96.

Le valutazioni espresse in tale sede non entrano nel merito della compatibilità delle norme d'uso dei suoli, contenute nel PAI, con le scelte urbanistiche, che essendo propria della 3° fase operativa, individuata dalla Circolare n. 7/LAP, non è oggetto di parere da parte del Gruppo Interdisciplinare di cui il Settore Decentrato OO.PP. e Difesa Assetto Idrogeologico di Torino fa parte.

Le norme associate ai dissesti in argomento devono essere in ogni caso conformi ai disposti degli artt. 9, 13, 18 bis, 23, 50 e 51 delle NdA del PAI.

Gli accertamenti geologico-tecnici preliminari richiamati nelle schede di Compatibilità Urbanistica sono i seguenti:

- Studio geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante un'indagine di verifica dei depositi del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni.

- Identificazione delle categorie dei suoli di fondazione secondo i criteri stabiliti dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/09/2005 "Norme Tecniche di Attuazione"; per cui si dovrà in particolare definire la granulometria dei siti indagati considerato che il territorio comunale ricade in zona sismica.

- Per quanto riguarda la normativa sismica, le indagini per l'identificazione delle categorie dei suoli dovranno seguire i criteri individuati nel D.M. del 14.01.2008 e quelli individuati al punto 3.2.2, in particolare quelli individuati al punto 3.2.2 del citato D.M.

Le indicazioni desunte dalle analisi del territorio condotte devono essere considerate quale base conoscitiva per gli approfondimenti necessari ai fini della pianificazione a scala di piano esecutivo. La profondità del substrato, la caratterizzazione delle coltri di copertura e dei terreni di fondazione, gli aspetti topografici di sito devono essere acquisiti in fase progettuale per tutti gli interventi edilizi rientranti nella normativa sismica, con le modalità e fino alla profondità richieste dalla normativa vigente. Nei terreni di riporto e nelle aree di frana "attiva" è sempre vietata la posa delle fondazioni degli edifici. In presenza di coltri di copertura con caratteristiche geotecniche scadenti, occorre prevedere studi di dettaglio per la definizione del profilo di velocità delle onde "S" (V_{s30}) e dei possibili fenomeni di amplificazione sismica locale.

PARTE QUARTA

DISPOSIZIONI

ART. 12 - CARATTERISTICHE DELLE STRADE

ART. 13 - REQUISITI DI ABITABILITÀ

ART. 14 - DISTANZE

Art. 12

CARATTERISTICHE DELLE STRADE

Nelle aree A(ZCS), B(ZCUAF), B(ZCUR) in osservanza delle indicazioni di piano e delle commissioni urbanistica ed edilizia, gli strumenti attuativi dovranno prevedere convenienti arretramenti dei fili di fabbricazione e conseguenti allargamenti delle sedi stradali.

Nelle aree C(RE) e comunque in tutte le zone ove sia possibile, le strade dovranno avere le seguenti larghezze minime:

- 1) ml. 12,00 totali che dovranno essere:
 - a) ml. 7,00 di sede stradale + ml. 2,00 di parcheggio + ml 1,50 di marciapiede per parte;
- 2) ml. 14,00 totali che potranno essere:
 - a) ml. 7,00 di sede stradale + ml. 2,00 di parcheggio + ml. 5,00 di viale, pista ciclabile e alberature;
 - b) ml. 7,00 di sede stradale + ml 2,00 di parcheggio + ml 2,50 di viale alberato + ml 2,50 di pista ciclabile alberata.

Nelle aree D(ZAE), D(ZAN), la rete viaria dovrà prevedere una larghezza del sedime stradale pari a ml. 14,00 dei quali ml 8,00 carreggiata vera e propria e ml. 3,00 per lato ad uso parcheggio, a cui va aggiunto, ove indicato in planimetria, ml. 5,00 per viale alberato.

Tutte le strade se a fondo cieco, dovranno terminare con una piazzola di ampiezza minima pari al doppio della sede stradale vera e propria formante la figura di un cerchio di raggio uguale alla sede stradale normale.

La realizzazione degli insediamenti previsti nelle zone di espansione presuppone la possibilità di accesso all'area con una sede viaria pari almeno a ml. 5,50 per le aree C(RE) e 7,00 per le aree D(ZAE), D(ZAN), a cui va aggiunto lo spazio per il viale ove previsto (ml. 5,00).

Sono fatte salve comunque le norme del Nuovo Codice della Strada, anche in merito alle fasce di rispetto, che in caso di difformità si ritengono prevalenti rispetto a quelle del testo delle presenti Norme Tecniche di Attuazione.

Art. 13 - REQUISITI DI ABITABILITÀ

- REQUISITI GENERALI

- Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti, e negli interventi di nuova costruzione, l'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m. 2,70, mentre nei corridoi e disimpegni è stabilita in m. 2,40. (art. 1 D.M. 05/07/75)

Il primo piano abitabile non può essere posto a quota superiore di mt 1,00 rispetto al piano stradale.

- Nelle operazioni di restauro conservativo, consolidamento, fino alla ristrutturazione di tipo A è consentito il mantenimento delle altezze preesistenti (cfr. circ. reg.le 5/SG/URB del 27.04.84)
- Si richiamano per tutti gli interventi i disposti di cui agli artt 5, 6, 7 e 8, del D.M. 5 luglio 1975.

- I disposti di cui all'artt. 2 e 3 del suddetto decreto si applicano nel caso di nuove costruzioni o di interventi di ristrutturazione con aumento delle unità alloggi.

- Requisiti minimi degli alloggi e dei locali ad uso residenziale e loro pertinenze.

A. Alloggi residenziali

1- Gli alloggi residenziali devono avere le seguenti caratteristiche:

- per ogni abitante deve essere assicurata una superficie abitabile non inferiore a 14 mq per i primi 4 abitanti e a 10 mq. per ciascuno dei successivi;
- gli alloggi monostanza non possono avere superficie inferiore a 28 mq. se per una sola persona e a 38 mq se per due persone;
- ogni alloggio deve essere dotato di una stanza di soggiorno di superficie non inferiore a 14 mq;
- ogni alloggio deve essere fornito di almeno un bagno completo di tutti gli apparecchi igienici (lavabo, vaso, bidet, vasca o doccia);
- in alloggi di piccole dimensioni o nel caso di ristrutturazioni sono consentite le cucine in nicchia, eventualmente annesse al soggiorno purchè comunichino ampiamente con quest'ultimo e siano munite di adeguati impianti di aspirazione forzata sui fornelli.

B. Locali degli alloggi residenziali

2 - Gli ambienti abitativi (soggiorno, sala da pranzo, camere da letto, cucina e ambienti abitabili in genere) devono avere i seguenti requisiti minimi:

- a) altezza:** l'altezza netta misurata dal pavimento all'intradosso del solaio e/o all'intradosso delle travi secondarie non deve essere inferiore a m. 2,70 per i sottotetti abitabili, l'altezza media interna non può essere inferiore a mt 2,40; per quanto non specificato, valgono i disposti della L.R. n. 21 del 6.8.1998 – Norme per il recupero a fini abitativi di sottotetti;
- per i locali coperti a volta in edifici esistenti l'altezza minima all'imposta non deve essere inferiore a m. 2,20;
 - le norme di cui ai precedenti capoversi si applicano negli interventi di nuova costruzione, di ristrutturazione totale e risanamento conservativo in cui si preveda la modifica delle quote di imposta degli orizzontamenti e negli interventi di sostituzione edilizia;
 - nel caso di ampliamenti di unità immobiliari esistenti sono ammesse eccezionalmente caratteristiche diverse da quelle sopra stabilite ove motivatamente necessario per la conservazione delle caratteristiche tipologiche e architettoniche dell'edificio;
 - nelle operazioni di restauro conservativo, di ristrutturazione interna e risanamento in cui non si preveda la modifica delle quote d'imposta degli orizzontamenti è ammessa l'altezza minima netta tra pavimento e soffitto di m. 2,40;
- b) superficie:** le stanze da letto non possono avere superficie inferiore a 9,00 mq se singole e a 14,00 mq se doppie; le stanze di soggiorno non possono avere superficie inferiore a 14,00 mq e possono essere dotate di cucina in nicchia; le cucine propriamente dette devono avere superficie non inferiore a 6,00 mq.

Il lato minore dei locali sopra citati non devono essere inferiore a m 2,40 con eccezione delle cucine per le quali è consentita la misura minima di m. 1,80;

- c) **illuminazione e ventilazione:** i locali di abitazione devono essere dotati di aerazione naturale diretta da spazi esterni liberi. Devono essere dotati di finestre apribili sull'esterno e tali da consentire una uniforme distribuzione della luce nell'ambiente. La superficie finestrata apribile non deve essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento.

3 - I vani accessori compresi all'interno degli alloggi residenziali (servizi igienici, ripostigli, corridoi, ecc.) devono avere i seguenti requisiti minimi:

- a) **altezza:** l'altezza netta, minima come alla precedente lett. a), non deve essere inferiore a m. 2,40;
- b) **superficie:** il locale destinato al servizio igienico, se costituente unico servizio dell'alloggio, deve avere una superficie sufficiente per essere attrezzato con WC, bidet, lavabo, vasca o doccia. Se oltre tale locale è presente nell'alloggio un locale WC separato, esso deve avere una superficie di almeno 1,00 mq e deve essere dotato di antibagno di superficie non inferiore a 1,00 mq dotato di lavabo (nel caso esista un locale WC separato il servizio igienico principale può essere privo di WC). L'antibagno non è necessario quando al locale WC si acceda da un vano accessorio.
- c) **illuminazione e ventilazione:** nei locali per i servizi igienici il rapporto tra la superficie delle finestre e quella dei pavimenti non deve essere inferiore a 1/12 e in nessun caso la superficie della finestra può essere inferiore a 0,70 mq.

E' consentita l'installazione di servizi igienici in ambienti non direttamente aerati ed illuminati dall'esterno a condizione che:

- ciascuno di detti ambienti sia dotato di un idoneo sistema di ventilazione forzata che assicuri un ricambio medio orario non inferiore a 6 volte la cubatura degli ambienti;
- gli impianti siano collegati ad acquedotti che diano garanzie di funzionamento continuo e gli scarichi siano dotati di efficiente e distinta ventilazione;
- in ciascuno di detti ambienti non vengono installati apparecchi a fiamma libera.

I servizi igienici in ogni caso non possono avere accesso diretto dai locali abitabili.

C. Locali accessori esterni agli alloggi residenziali

4 - I locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari (cantine, lavandini comuni, ecc.) devono avere altezza netta, non inferiore a m. 2,40, riducibile a m. 2,10 per disimpegno di superficie inferiore a 4,00 mq.

5 - I locali accessori esterni all'alloggio e/o comuni a più unità immobiliari ma destinati ad impianti tecnici (centrali termiche di condizionamento, macchinari ascensori, ecc.) o al rimessaggio di autoveicoli (autorimesse singole o collettive) devono avere per ciascuna destinazione dimensioni e caratteristiche determinate dalle norme di legge e dai regolamenti ad esse relative, con specifico riguardo alle norme di prevenzione.

D. Sotterranei, seminterrati

6 - I locali sotterranei non possono essere adibiti a permanenza diurna o notturna di persone, neppure negli edifici esistenti.

7) - L'eventuale costruzione ed utilizzazione ad usi speciali di locali dotati di impianto di condizionamento d'aria può essere autorizzata, caso per caso, se l'Amministrazione comunale ritiene che ciò sia idoneo a garantire condizioni igieniche corrispondenti a quelle dei locali aerati con finestre, con riserva di revoca dell'autorizzazione della denuncia di inizio attività nei casi di cattivo o difettoso funzionamento dell'impianto.

- Requisiti minimi dei locali commerciali e loro pertinenze

1 - I locali commerciali devono avere i seguenti requisiti minimi:

a) altezza: l'altezza netta interna dal pavimento all'intradosso del soffitto non deve essere inferiore m. 2,70 se situati al pt.. Se il soffitto è a volta si misura all'intradosso della volta e l'altezza minima all'imposta non può essere inferiore a m. 2,40 fatte salve prescrizioni di maggiori altezze stabilite e particolari prescrizioni contenute in leggi e regolamenti specifici.

2 - I sotterranei e i vespai devono essere ben ventilati in tutta la loro estensione.

3 - I Locali ad uso commerciale devono rispondere alle prescrizioni stabilite dal D.Lgs. 31.03.1998, n. 114 nonché dalla L.R. 12.11.1999, n. 28 e della D.C.R. 29.10.1999, n. 563-13414

Requisiti minimi dei locali destinati ad uffici, studi professionali, laboratori, laboratori scientifici e tecnici.

1 - I locali destinati ad uffici, studi professionali, laboratori scientifici e tecnici devono avere i seguenti requisiti minimi:

a) altezza: l'altezza netta interna misurata dal pavimento all'intradosso del soffitto e dalle travi secondarie non deve essere inferiore a m 2,70 fatte salve particolari prescrizioni contenute in leggi e/o regolamenti specifici relativi ai laboratori scientifici e tecnici;

b) illuminazione e ventilazione: l'illuminazione e la ventilazione dei locali e dei relativi servizi igienici devono avere le caratteristiche previste per i locali degli alloggi residenziali e relativi servizi igienici salvo requisiti di maggiore illuminazione o ventilazione richiesti da leggi e/o regolamenti specifici e relativi ai laboratori scientifici e tecnici.

- Requisiti per depositi e magazzini

1 - I depositi e i magazzini devono essere ben aerati e illuminati e devono avere pareti ricoperte da intonaco civile.

2 - I pavimenti devono essere in battuto di cemento, in piastrelle di ceramica o in altro materiale liscio, duro e compatto.

3- I depositi e magazzini possono anche essere ubicati in locali interrati.

- Edifici industriali

1- Gli edifici industriali devono ottenere il prescritto parere dello sportello unico e devono uniformarsi alle norme vigenti per la prevenzione degli infortuni (1. 51/55 e D.P.R. 547/55, D.P.R. 303/94 E D.LGS 626/94), per l'igiene e per il superamento e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

- Requisiti per alberghi, alberghi residenziali e residenze turistiche alberghiere

1 - Le caratteristiche degli edifici ad uso albergo devono rispettare le disposizioni del R.D. 1102/25 modificato dal D.P.R. 1437/70, Legge 283/62, DPR 327/80, D.Lgs. 155/97, e D.Lgs 626/94.

Art. 14

DISTANZE

1) Distanza dei fabbricati dalla strada:

in tutto il territorio comunale devono osservarsi, per le costruzioni e le ricostruzioni, gli allineamenti stradali prescritti dal P.R.G.
Tali allineamenti sono così descritti:

- **nelle zone A(ZCS), B(ZCUAF), B(ZCUR) e E(ZCUAF)**, salvo prescrizioni diverse contenute nelle allegate tabelle, devono essere mantenuti gli allineamenti esistenti;
- **nelle aree C(RE nn.)-D(ZAE nn.)-D(ZAN)**, devono essere rispettate le distanze indicate all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444 salvo diverse ampiezze indicate nelle tabelle per ogni area normativa.

Tali distanze sono:

- ml. 5,00 per lato per strade di ampiezza fino a mt. 7,00;
 - ml. 7,50 per lato per le strade di larghezza tra 7,00 e 15,00 mt.;
 - ml. 10,00 per lato per strade di larghezza superiore a mt. 15,00.
 - nelle zone agricole salvo maggiori distanze indicate nelle tavole degli elaborati grafici, devono essere osservate le seguenti distanze minime dal ciglio delle strade antistanti previste dal D.M. 1 aprile 1968, integrato dal D.P.R. n° 495 del 16/12/1992 come modificato dalla Legge n° 147 del 26/04/1993 e s.m.i..
 - mt. 30 per strade statali e provinciali
 - mt. 20 per strade comunali extraurbane a carattere locale
 - mt. 10 per strade vicinali di uso pubblico, in mancanza di diversa e più precisa disposizione dell'Amministrazione comunale.
- Eventuali deroghe per distanze riferite alle strade vicinali, interpoderali o private, saranno concedibili, qualora venga prodotto documento di assenso firmato da tutti gli utenti del tratto di strada in oggetto
- Nell'edificazione in corrispondenza di incroci si applicano le disposizioni di cui all'art. 16 del Nuovo Codice della Strada D.L. n° 285/1992 e successivo Regolamento di attuazione approvato con D.P.R. n° 495/1992.

2) Distanza di un fabbricato dai confini di proprietà:

la distanza dai confini di proprietà è calcolata con la formula ($D = H/2$ dove D è la distanza dal confine ed H l'altezza del fabbricato).

Tale distanza ad esclusione della zona A(ZCS) ed B(ZCUAF) e E(ZCUAF) non dovrà mai essere inferiore a ml. 5 misurata dalla proiezione a terra di eventuali sporti chiusi.

Preesistendo sulla proprietà confinante un fabbricato a meno di ml. 5 la distanza massima sarà elevata in modo tale da realizzare un distacco tra i fabbricati pari all'altezza del fabbricato più alto (con un minimo di ml. 10). E' ammessa la costruzione a confine, soltanto in aderenza ad edificio preesistente, purché, non sussistano impedimenti di natura legale, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile.

E' ammessa altresì la costruzione su confine o a cavalcioni, purché intervenga comune accordo da stipularsi fra le parti confinanti mediante scrittura privata registrata, nel rispetto delle prescrizioni del Codice Civile.

Nelle zone A(ZCS) ed B(ZCUAF) e E(ZCUAF) è, inoltre, ammessa la fabbricazione a ml. 1,50 dal confine, fatto salvo il rispetto delle distanze di cui al punto 1, purché intervenga comune accordo mediante scrittura privata registrata da stipularsi tra i confinanti.

Ulteriori eventuali prescrizioni sono precisate, per ogni singola area normativa, nelle allegate tabelle.

3) Distanza dei fabbricati dai corsi d'acqua:

In tutto il territorio comunale fuori dalle aree urbanizzate devono essere rispettate, nell'edificazione, le minime distanze dai corsi d'acqua, e le prescrizioni previste all'articolo 29 della L.R. n. 56 del 5/12/77 e D.LGS. 490/99.

All'esterno del centro abitato, per il Rivo Torto la distanza delle recinzioni dovrà essere almeno pari a ml. 1,50 per lato, misurata dalla testata della scarpata naturale, in modo da consentire il passaggio.

4) Distanze dei fabbricati dai muri di sostegno, ponti ecc.

devono essere rispettate nell'edificazione le distanze minime dai muri di sostegno, ponti ecc., pari all'altezza del muro, ponte, ecc.; calcolata dove l'altezza è più alta e con un minimo di 3 ml.

5) Distanza delle recinzioni dalle strade pubbliche o di uso pubblico:

lungo tutte le strade statali, provinciali e comunali, fuori dalle aree urbanizzate, le recinzioni quando assumono carattere di manufatto devono rispettare la distanza minima di m. 3,00 dal ciglio stradale.

Sulle altre strade, la distanza delle recinzioni, deve rispettare una distanza minima di ml. 5 dall'asse stradale. I silos per cereali realizzati in zone agricole in cls o in prefabbricato in C.A. di altezza non superiore a mt. 2,40 sono da considerarsi rientranti nella tipologia delle recinzioni e conseguentemente sono allo stesso modo normate.

6) Distanza dalle Aree ferroviarie e relative fasce di rispetto:

Nell'ambito delle aree ferroviarie e delle relative fasce di rispetto sono consentiti gli interventi delle Ferrovie dello Stato. Lungo i tracciati delle linee

ferroviarie dovrà essere salvaguardata , anche in assenza di specifica indicazione cartografica, una fascia di rispetto di mt 30 mt., misurati in proiezione orizzontale, dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, ai sensi e per gli effetti del D.P.R. 11.07.1980, n. 753.

Potranno essere consentite riduzioni della fascia di salvaguardia di cui al comma precedente, per la realizzazione di nuovi edifici, nei casi previsti dall'art. 60 del citato D.P.R. previo nulla osta dei competenti uffici dell'Ente Ferrovie dello Stato; per recinzioni, steccati, siepi , alberature valgono le distanze prescritte dall'art. 52 del D.P.R. n. 753 dell'11.07.1980.

Ai sensi del quarto comma dell'art. 27 della L.R. n 56/77 e s.m. fermi restando i divieti e le eccezioni di cui al citato D.P.R. n.753 , nelle fasce di rispetto non sono ammesse nuove costruzioni destinate ad abitazione o ad attrezzature pubbliche di uso pubblico .

Per gli edifici esistenti nella fascia di rispetto della ferrovia, si applicano tutte le norme delle specifiche zone urbanistiche all'interno delle quali i fabbricati risultano essere ricompresi; eventuali ampliamenti dovranno essere realizzati dall'asse baricentrico verso il lato opposto dell'infrastruttura ferroviaria da salvaguardare.

7) Distanza dai cimiteri:

La fascia di rispetto cimiteriale ha una profondità variabile secondo quanto illustrato in cartografia. In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione, senza aumento di volume degli edifici esistenti.

Tuttavia nella zona di rispetto del cimitero come previsto dall'art. 27 della legge regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni, potranno essere realizzati parcheggi oppure parchi pubblici anche attrezzati o colture arboree industriali.

La riduzione della fascia di rispetto del cimitero limitatamente al lato ovest è stata autorizzata con decreto prefettizio n. 8779.195.20 in data 3 giugno 1964 e da decreto del medico provinciale di Torino n. 3864 in data 30 giugno 1975.

In data 21.12.1982 la commissione provinciale cimiteri ha espresso parere favorevole alla attuale fascia di rispetto.

8) Distanza da pozzi e sorgenti di interesse pubblico:

Ai sensi e per gli effetti dell'art. 5 del D.Lgs 258/2000 , nei confronti dei pozzi di captazione dell'acqua per usi civili sono definite le seguenti zone di rispetto:

- 1) "zona di tutela assoluta" con un raggio di metri dieci dal punto di captazione;
- 2) "zona di rispetto" con un raggio di metri duecento dal punto di captazione.

Valgono le disposizioni e le limitazioni imposte dal D.Lgs. 258/2000.

~~Nei confronti dei pozzi di captazione dell'acqua per usi civili è definita una fascia di rispetto di 200 mt all'interno della quale valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 236/88 ed il D.Lgs n° 258 del 18.08.2000.~~

Nel territorio comunale dovrà inoltre essere sempre garantito il rispetto delle disposizioni fissate dal D.Lgs. 490/1999 e s.m.i. in materia di salvaguardia ambientale.

9) Distanza da impianti di depurazione o di discarica dei rifiuti solidi urbani:

Nell'edificazione deve essere rispettata la distanza di ml. 100 dal perimetro dell'impianto pubblico di depurazione delle acque luride e delle discariche dei rifiuti solidi urbani se individuate in piano.

Per ogni ulteriore intervento deve comunque essere sempre rispettato il Decreto C.M. pubblicato sulla G.U. n. 48 del 21.2.77.

10) Distanza dai conduttori elettrici principali (elettrodotti):

Nei confronti di elettrodotti in aree per usi extraurbani sono stabilite le seguenti fasce di rispetto minime della proiezione della linea al suolo:

- m. 10.00 per parte per impianti da 50 a 132 kW; (D.M. 16-01-1991);

Per le potenze maggiori valgono le distanze riportate nell'art. 5 del D.P.C.M. 23 aprile 1992 (pubblicato nella G.U. 06-06-1992 n° 104) e precisamente:

- linee a 132 KV > 10 mt;
- linee a 220 KV > 18 mt;
- linee a 380 KV > 28 mt.

In aree di insediamenti urbani si applicano le norme di arretramento definite da leggi e regolamenti vigenti.

11) Distanza dalle condotte idriche e fognanti:

nell'edificazione devono essere rispettate le distanze minime di ml. 3 dall'asse delle condotte e dai collettori principali ove non corrano lungo o entro le sedi viarie esistenti o previste.

PARTE QUINTA

DISPOSIZIONI SPECIALI

- ART. 15 - AREE RISERVATE ALLA CIRCOLAZIONE ED AI TRASPORTI
- ART. 16 - OCCUPAZIONE DEL SUOLO - SCAVI
- ART. 17 - ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE
- ART. 18 - STRUTTURE TECNICHE PER SERVIZI DI INTERESSE
GENERALE
- ART. 19 - POTERI DI DEROGA
- ART. 20 - STRUTTURE A CARATTERE PRECARIO E/O STAGIONALE SU
SUOLO PUBBLICO O PRIVATO
- ART. 21 - ATTIVITÀ IN CORSO ED AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE
- ART. 22 - NORME IN CONTRASTO
- ART. 23 - VALIDITÀ' DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ATTO O PREVISTI
- ART. 24 - DISCARICHE CONTROLLATE E CONCESSIONI RELATIVE
- ART. 25 - SFRUTTAMENTO E TUTELA DELLE ACQUE SOTTERRANEE

Art. 15

AREE RISERVATE ALLA CIRCOLAZIONE ED AI TRASPORTI

Le tavole di P.R.G. riproducono graficamente la rete stradale esistente e di progetto.

Fatte salve le specifiche prescrizioni risultanti alle tavole predette, si applicano alle infrastrutture le disposizioni contenute nei seguenti commi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi - nel rispetto delle prescrizioni risultanti dagli elaborati grafici del P.R.G. - definiscono le caratteristiche tecniche delle strade, tenendo conto della loro funzione e della intensità del prevedibile traffico, della natura del suolo.

Gli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali e statali sono regolati dalle disposizioni dell'art. 28 della L.R. n. 56 del 5/12/77 e successive modificazioni.

In occasione di interventi edilizi nelle aree urbanizzate od urbanizzande il Sindaco, sulla base di motivate esigenze, può imporre, anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, la rettifica degli allineamenti per una profondità maggiore di metri cinque dalla linea di fabbricazione o di recinzione esistente.

La formazione di nuove strade in aree non edificate e non previste come tali dal P.R.G., è consentita soltanto nei casi in cui sia dimostrata la necessità della nuova infrastruttura stradale per esigenze oggettive che la giustificano, previa adozione di specifica procedura di variante al P.R.G..

Le aree "FF.SS." riservate alle ferrovie sono destinate all'insediamento delle strutture funzionali a tale tipo di trasporti.

Le aree sopra descritte non sono vincolabili con l'indice proprio delle aree agricole.

Art. 16

OCCUPAZIONE DEL SUOLO - SCAVI

Non è consentito occupare, neppure temporaneamente, il suolo pubblico o privato con depositi, accumuli di relitti, rottami e rifiuti, attrezzature mobili, baracche, tettoie e coperture pressostatiche, esposizioni anche a cielo libero di veicoli e di merci, serre estranee all'esercizio di aziende agricole, nè è consentito effettuare scavi od altre opere capaci di modificarne lo stato dei luoghi ove estranee all'attività agricola, senza espresso parere della Commissione Edilizia.

In assenza di tale atto, nonché, in caso di difformità del medesimo, il Sindaco dispone la cessazione delle attività di cui al precedente comma ed ingiunge la rimessione in pristino dei luoghi, con le procedure e con i mezzi di cui all'art. 15 della Legge n. 10 del 27/1/77 così come modificato dal Capo I della Legge n. 47 del 28/02/1985 modificata ed integrata dal D.L. n. 146 del 23/04/1985 convertito in Legge n. 298 del 21/06/1985 e art. 64 della L.R. n. 56 del 5/12/77 e successive modificazioni.

Art. 17

ESECUZIONE DI OPERE PUBBLICHE

Nella realizzazione delle opere pubbliche previste dal P.R.G. e graficamente riportate sulle tavole dello stesso, sono consentite modeste modificazioni di

tracciato rese necessarie dalla concreta verifica dei luoghi a livello progettuale esecutivo.

Tali modifiche non costituiscono né richiedono variante del Piano Regolatore Generale.

Art. 18

STRUTTURE TECNICHE PER SERVIZI DI INTERESSE GENERALE

Gli impianti e le strutture tecniche necessarie per la produzione, il trasporto, la distribuzione e la somministrazione dei servizi di interesse generale (quali l'energia elettrica, il telefono, l'acqua potabile, il gas e il metano ecc...) possono essere installati in qualsiasi zona del P.R.G., salva restando la facoltà del Comune di imporre speciali cautele.

L'installazione degli impianti e delle strutture di cui al precedente comma deve essere effettuata con modalità e caratteri idonei ad evitare danni all'ambiente.

Art. 19

POTERI DI DEROGA

Ai sensi dell'articolo 16 della legge 6/8/67 n. 765, il Consiglio Comunale può deliberare specifiche deroghe, per casi singolarmente esaminati, alle norme del presente P.R.G. ed alle altre norme comunali in materia urbanistica ed edilizia, limitatamente ad edifici od impianti pubblici o di elevato interesse pubblico.

E' data applicazione all'art. 3 della legge 21/12/55 n. 1357, (modificazioni dell'art. 1 lett. B), del D.P.R. 15/1/72 n. 8. L'atto di assenso conseguente alla procedura di cui ai precedenti commi, è rilasciato dal Sindaco.

Il Sindaco può altresì autorizzare, anche in deroga alle norme del presente P.R.G.C ed alle norme comunali in materia urbanistica ed edilizia, opere strettamente finalizzate ad eliminare le barriere architettoniche di cui all'art. 27, primo comma, della legge 30 marzo 1971, n° 118 ed all'art. 1, primo comma, del D.P.R. 27 aprile 1978 n° 384, ed all'art. 3 della legge 9 gennaio 1989 n° 13 e s.i.m..

ART. 20

STRUTTURE A CARATTERE PRECARIO E/O STAGIONALE SU SUOLO PUBBLICO O PRIVATO.

1 - L'utilizzazione di spazi pubblici o privati con strutture a carattere precario e per una utilizzazione temporanea e/o stagionale a carattere collettivo (chioschi, dehors etc.) è subordinata a denuncia di inizio attività temporanea previa verifica di compatibilità ambientale e funzionale con gli spazi limitrofi e con la sicurezza della circolazione da parte della C.I.E. e della eventuale Commissione comunale dell'arredo e dell'ambiente urbano.

ART. 21

ATTIVITÀ IN CORSO ED AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE.

1 - Per le denunce di inizio attività o i permessi di costruire rilasciati con efficacia a tempo determinato (precari) il Sindaco fissa la scadenza e la comunica all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere, manufatti e/o materiali di accumulo o deposito; esse non possono essere prorogate alla scadenza fissata se non previo conseguimento di permesso di costruire o denuncia di inizio attività a norma delle leggi statali e regionali in vigore.

2- Dall'entrata in vigore del P.R.G. è fatto obbligo di cessazione di ogni attività di accumulo e deposito di materiale, esposizione di merci a cielo libero e di ogni altra attività subordinata al rilascio del permesso di costruire (ai sensi della L. 10 /77) o di denuncia di inizio attività (a norma delle leggi statali e regionali) e che ne sia sprovvista, fino al conseguimento del permesso di costruire o della denuncia di inizio attività nei modi e forme di legge, fatta salva l'applicazione della legge 47/85 e l.r. 58/85.

Art. 22

NORME IN CONTRASTO.

Il Regolamento Edilizio è stato approvato con delibera Consiglio Comunale n. 11 del 23.03.2001 ed è adeguato alla L.R. 19/1999.

Per quanto in contrasto tra il Regolamento edilizio e le N.T.A vale quanto riportato dal Regolamento.

Art. 23

VALIDITÀ DEGLI INTERVENTI EDILIZI IN ATTO O PREVISTI.

1- Sono fatte salve le concessioni e autorizzazioni edilizie già rilasciate prima della data di adozione del progetto preliminare di P.R.G., i cui lavori vengono iniziati entro un anno dalla data di rilascio e siano completati entro tre anni dalla data d'inizio.

2- Sono fatti salvi gli Strumenti urbanistici esecutivi vigenti. Fino alla scadenza degli stessi ogni intervento eccedente quanto ammesso dalle convenzioni, ma compatibile con quanto consentito dal P.R.G. è assoggettato alla preventiva stipula di appendice convenzionale.

Art. 24

DISCARICHE CONTROLLATE E CONCESSIONI RELATIVE.

1 - Le aree per le discariche di inerti potranno essere individuate in siti idonei a norma di legge nelle aree extraurbane per attività agricole produttive, in conformità alle indicazioni localizzative regionali, con semplice deliberazione del Consiglio Comunale, senza che ciò costituisca Variante al P.R.G.. Con la deliberazione di individuazione il Consiglio Comunale fissa una fascia di rispetto radiale a tutela delle aree contigue, di profondità non inferiore a metri 300.

2 - La domanda di permesso di costruire per le attività di cui la precedente comma va preventivamente sottoposta all'A.U.S.L. competente per territorio.

3 - I contributi per i permessi di costruire relativi vengono determinati a norma dell'art. 10, 1^ comma della L. 10/77 e s.m.i., tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi atti a garantire, durante e dopo l'esercizio delle attività il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da essi alterato.

ART. 25

SFRUTTAMENTO E TUTELA DELLE ACQUE SOTTERRANEE

Lo sfruttamento e la tutela delle acque sotterranee è regolato dalla legge regionale n. 22/96.

Si suddivide l'estrazione dell'acqua sotterranea secondo i seguenti utilizzi:

- a) domestico;
- b) potabili, agricoli, industriali e tutti gli altri usi.

Caso a): la denuncia di inizio attività viene rilasciata dal comune secondo quanto disposto dall'art. 56 della L.R. 56/77;

L'estrazione e l'utilizzazione delle acque per uso domestico può essere consentita per una portata massima di 2 litri al secondo e comunque con un prelievo massimo di 5.000 m³ all'anno.

L'uso potabile di queste acque può essere consentito dal Sindaco solo dove non sia possibile allacciarsi all'acquedotto esistente; inoltre è obbligo del titolare della denuncia di inizio attività di sottoporre a controllo sanitario (con frequenza annuale) le acque emunte.

Caso b): la domanda per la ricerca di acqua di falda è presentata all'autorità competente con allegati:

- * il progetto di massima dell'utilizzazione comprendente la qualità dell'acqua richiesta ed il tipo d'uso, le principali caratteristiche delle apparecchiature elettromeccaniche, i tracciati e i diametri delle condotte;
 - * il progetto del pozzo;
 - * lo studio idrogeologico della falda;
 - * l'indicazione del direttore dei lavori.
- In linea di massima le captazioni ad uso irriguo saranno limitate alla porzione più superficiale di falda.

Le captazioni ad uso idropotabile verranno trivellate a maggiore profondità, dovranno avere la tubazione captante con finestratura a quota tale da prelevare preferenzialmente le acque più profonde in quanto generalmente queste sono meno suscettibili a fenomeni di inquinamento proveniente dalla superficie.

I nuovi pozzi dovranno essere progettati in modo tale da scongiurare il pericolo di mettere in comunicazione la falda freatica con eventuali falde profonde, il cui uso è destinato al consumo umano.

PARTE SESTA

SCHEDE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA

P.R.G.C. COMUNE DI PISCINA
- SCHEDA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA -

AREA:	A (ZCS) DTR1 DTR2 Aree urbane aventi carattere storico-artistico-documentario ed ambientale
--------------	---

CLASSE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:	Classe I
--	-----------------

UTILIZZO:	Nuove edificazioni civili – Ristrutturazioni – Manutenzione ordinaria e straordinaria
------------------	--

Inquadramento geografico

Concentrico dell'abitato di Piscina

Geomorfologia e fattori di pericolosità

Settore morfologicamente sub-piano a lieve pendenza verso Est, urbanizzato di antica data, senza evidenti problematiche geomorfologiche

Idrogeologia

Assente superficialmente, livello piezometrico della falda freatica compreso tra 3 e 13 metri dal piano campagna in relazione alle stagioni e/o ai periodi alluvionali

Accertamenti geologico-tecnici preliminari

- Studio geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante un indagine di verifica dei depositi del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni.
- Identificazione delle categorie dei suoli di fondazione secondo i criteri stabiliti dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/09/2005 "Norme Tecniche di Attuazione"; per cui si dovrà in particolare definire la granulometria dei siti indagati considerato che il territorio comunale ricade in zona sismica.

- Le indagini per l'identificazione delle categorie dei suoli dovranno seguire i criteri individuati nel D.M. del 14.01.2008 e quelli individuati al punto 3.2.2. in particolare quelli individuati al punto 3.2.2 del citato D.M..

P.R.G.C. COMUNE DI PISCINA
- SCHEDA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA -

AREA:	B (ZCUAF) DTR2 Dpc5 C6 Nucleo urbano consolidato di primo insediamento
--------------	--

CLASSE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:	Classe I
--	-----------------

UTILIZZO:	Nuove edificazioni civili – Ristrutturazioni – Manutenzione ordinaria e straordinaria
------------------	--

Inquadramento geografico

Fa parte delle zone di prima ampliamento al contorno del concentrico

Geomorfologia e fattori di pericolosità

Settore morfologicamente sub-piano a lieve pendenza verso Est, urbanizzato, senza evidenti problematiche geomorfologiche

Idrogeologia

Superficialmente sono presenti canali agricoli, localmente incubati; livello piezometrico della falda freatica compreso tra 3 e 10 metri dal piano campagna in relazione alle stagioni e/o ai periodi alluvionali

Accertamenti geologico-tecnici preliminari

- Studio geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante un'indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni.
- Identificazione delle categorie dei suoli di fondazione secondo i criteri stabiliti dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/09/2005 "Norme Tecniche di Attuazione" per cui si dovrà in particolare definire la granulometria dei siti indagati considerato che il territorio comunale ricade in zona sismica.
- Le indagini per l'identificazione delle categorie dei suoli dovranno seguire i criteri individuati nel D.M. del 14.01.2008 e quelli individuati al punto 3.2.2. in particolare quelli individuati al punto 3.2.2 del citato D.M..

P.R.G.C. COMUNE DI PISCINA
- SCHEDA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA -

AREA:	B (ZCUR) Dcomm C2 C3 C8 C9 C10 C11 C12 C13 C14 C15 C18 CD1 CD2 CD3 Nucleo urbano di recente insediamento
--------------	--

CLASSE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:	Classe I
--	-----------------

UTILIZZO:	Nuove edificazioni civili – Ristrutturazioni – Manutenzione ordinaria e straordinaria
------------------	--

Inquadramento geografico

Fa parte delle zone di prima ampliamento al contorno del concentrico

Geomorfologia e fattori di pericolosità

Settore morfologicamente sub-piano a lieve pendenza verso Est, urbanizzato, senza evidenti problematiche geomorfologiche

Idrogeologia

Superficialmente sono presenti canali agricoli, localmente incubati; livello piezometrico della falda freatica compreso tra 3 e 10 metri dal piano campagna in relazione alle stagioni e/o ai periodi alluvionali

Accertamenti geologico-tecnici preliminari

- Studio geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante un'indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni.
- Identificazione delle categorie dei suoli di fondazione secondo i criteri stabiliti dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/09/2005 "Norme Tecniche di Attuazione" per cui si dovrà in particolare definire la granulometria dei siti indagati considerato che il territorio comunale ricade in zona sismica.
- Le indagini per l'identificazione delle categorie dei suoli dovranno seguire i criteri individuati nel D.M. del 14.01.2008 e quelli individuati al punto 3.2.2, in particolare quelli individuati al punto 3.2.2 del citato D.M..

P.R.G.C. COMUNE DI PISCINA

- SCHEDA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA -

AREA:	E (ZCUAF) Dpc1 Dpc3 Dpc6 Nuclei frazionali
--------------	--

CLASSE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:	Classe I - II-IIIb2-IIIb3
--	----------------------------------

UTILIZZO:	<p>Classe I - Classe II: Nuove edificazioni civili ed agricole – Ristrutturazioni – Manutenzione ordinaria e straordinaria</p> <p>Classe IIIb2: Manutenzione ordinaria – Ristrutturazioni (senza interrato) – Adeguamenti igienici</p> <p>Classe IIIb3: Inedificabili - Manutenzione ordinaria e straordinaria</p>
------------------	---

Inquadramento geografico

Sono presenti all'esterno dell'abitato di Piscina, corrispondenti ad antichi nuclei agricoli

Geomorfologia e fattori di pericolosità

Settore morfologicamente sub-piano a lieve pendenza verso Est, urbanizzati di antica data, senza evidenti problematiche geomorfologiche (Classe I) Fraz Baudi, Bruera, Calvetti, Gastaldi, Crotti, Bella, Gabellieri; *ad esclusione del nucleo di Casevecchie, parte della Fraz. Martini, Bella (Classe II); Martini, Casevecchie, Bella, Case i Frati, C.na Viarman, C.na Airale Nuovo e case sparse, le quali essendo ubicate in fregio all'alveo del rio Torto possono essere oggetto di esondazione da parte del Rio stesso durante gli eventi alluvionali di particolare intensità (Classi IIIb2 – IIIb3).*

Gli accorgimenti tecnici per il superamento delle condizioni di moderata pericolosità (esondazione):
-pompe autoadescanti- predisposizione di dossi all'ingresso delle rampe di accesso agli interrati ed all'ingresso delle proprietà- costruzione di muretti di recinzione adeguatamente alti in relazione alla lama d'acqua esondativa

Idrogeologia

Superficialmente è costituita da una fitta rete di canali agricoli, livello piezometrico della falda freatica compreso tra 2 – 3 (Classe I) e 7 metri dal piano campagna in relazione alle stagioni e/o ai periodi alluvionali

Accertamenti geologico-tecnici preliminari

Classe I

Studio Geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni

Classe II

Studio Geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni

Verifica delle variazioni del livello piezometrico

Classe IIIb2

Studio geologico geotecnico puntuale con verifica della capacità portante dei terreni per accertamento delle caratteristiche litologiche secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod.

Inoltre, devono essere rispettate le direttive della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardanti le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Classe IIIb3

Studio geologico geotecnico puntuale con verifica della capacità portante dei terreni per accertamento delle caratteristiche litologiche secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod.

Inoltre, devono essere rispettate le direttive della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardanti le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Per tutte le classi:

Identificazione delle categorie dei suoli di fondazione secondo i criteri stabiliti dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/09/2005 "Norme Tecniche di Attuazione" per cui si dovrà in particolare definire la granulometria dei siti indagati considerato che il territorio comunale ricade in zona sismica.

- Le indagini per l'identificazione delle categorie dei suoli dovranno seguire i criteri individuati nel D.M. del 14.01.2008 e quelli individuati al punto 3.2.2. , in particolare quelli individuati al punto 3.2.2 del citato D.M.,

<p align="center">P.R.G.C. COMUNE DI PISCINA - SCHEDA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA -</p>

AREA:	C (RE nn.) Nuova espansione residenziale
--------------	--

CLASSE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:	Classe I
--	-----------------

UTILIZZO:	<p><i>Nuove edificazioni civili – Ristrutturazioni –</i></p> <p><i>Manutenzione ordinaria e straordinaria</i></p>
------------------	---

<p><i>Inquadramento geografico</i></p> <p>Fa parte delle zone di nuovo ampliamento al contorno del concentrico sia ad Est che ad Ovest dello stesso</p> <p><i>Geomorfologia e fattori di pericolosità</i></p> <p>Settore morfologicamente sub-piano a lieve pendenza verso Est, di futura urbanizzazione, senza evidenti problematiche geomorfologiche</p> <p><i>Idrogeologia</i></p> <p>Superficialmente sono presenti canali agricoli, livello piezometrico della falda freatica compreso tra 3 e 13 metri dal piano campagna in relazione alle stagioni e/o ai periodi alluvionali</p> <p>Accertamenti geologico-tecnici preliminari</p> <ul style="list-style-type: none"> - Studio geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante un'indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni. - Identificazione delle categorie dei suoli di fondazione secondo i criteri stabiliti dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/09/2005 "Norme Tecniche di Attuazione per cui si dovrà in particolare definire la granulometria dei siti indagati considerato che il territorio comunale ricade in zona sismica. - Le indagini per l'identificazione delle categorie dei suoli dovranno seguire i criteri individuati nel D.M. del 14.01.2008 e quelli individuati al punto 3.2.2. in particolare quelli individuati al punto 3.2.2 del citato D.M..
--

P.R.G.C. COMUNE DI PISCINA
- SCHEDA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA -

AREA:	D (ZAE nn.) Aree produttive confermate
--------------	--

CLASSE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:	Classe I
--	-----------------

UTILIZZO:	Nuove edificazioni civili ed artigianale – Ristrutturazioni Manutenzione ordinaria e straordinaria
------------------	---

Inquadramento geografico

Sono localizzate a Nord e a Sud del concentrico di Piscina

Geomorfologia e fattori di pericolosità

Settore morfologicamente sub-piano a lieve pendenza verso Est, in parte urbanizzate, senza evidenti problematiche geomorfologiche

Idrogeologia

Assente superficialmente, livello piezometrico della falda freatica compreso tra 3 e 13 metri dal piano campagna in relazione alle stagioni e/o ai periodi alluvionali

Accertamenti geologico-tecnici preliminari

- Studio geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante un'indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni.
- Identificazione delle categorie dei suoli di fondazione secondo i criteri stabiliti dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/09/2005 "Norme Tecniche di Attuazione" per cui si dovrà in particolare definire la granulometria dei siti indagati considerato che il territorio comunale ricade in zona sismica.
- Le indagini per l'identificazione delle categorie dei suoli dovranno seguire i criteri individuati nel D.M. del 14.01.2008 e quelli individuati al punto 3.2.2. in particolare quelli individuati al punto 3.2.2 del citato D.M.

P.R.G.C. COMUNE DI PISCINA
- SCHEDA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA -

AREA:	D (ZAN nn.) Aree produttive di nuovo impianto
--------------	---

CLASSE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:	Classe I
--	-----------------

UTILIZZO:	Nuove edificazioni civili ed artigianale – Ristrutturazioni Manutenzione ordinaria e straordinaria
------------------	---

Inquadramento geografico

Sono ubicate al Nord e a Sud del concentrico confinanti con le aree produttive confinanti

Geomorfologia e fattori di pericolosità

Settore morfologicamente sub-piano a lieve pendenza verso Est, di futura urbanizzazione, senza evidenti problematiche geomorfologiche

Idrogeologia

Superficialmente sono presenti canali agricoli, livello piezometrico della falda freatica compreso tra 3 e 12 metri dal piano campagna in relazione alle stagioni e/o ai periodi alluvionali

Accertamenti geologico-tecnici preliminari

- Studio geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante un'indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni.
- Identificazione delle categorie dei suoli di fondazione secondo i criteri stabiliti dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/09/2005 "Norme Tecniche di Attuazione" per cui si dovrà in particolare definire la granulometria dei siti indagati considerato che il territorio comunale ricade in zona sismica.
- Le indagini per l'identificazione delle categorie dei suoli dovranno seguire i criteri individuati nel D.M. del 14.01.2008 e quelli individuati al punto 3.2.2. in particolare quelli individuati al punto 3.2.2 del citato D.M.

P.R.G.C. COMUNE DI PISCINA
- SCHEDA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA -

AREE:	SP SRD TL1 TL2 TL3 Aree riservate ai servizi
--------------	--

CLASSE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:	Classe I – IIIb2
--	-------------------------

UTILIZZO:	<i>Nuove edificazioni per servizi pubblici – Ristrutturazioni</i> <i>Manutenzione ordinaria e straordinaria</i>
------------------	--

Inquadramento geografico

Concentrico dell'abitato di Piscina

Geomorfologia e fattori di pericolosità

Settore morfologicamente sub-piano a lieve pendenza verso Est, urbanizzato di antica data, senza evidenti problematiche geomorfologiche

Idrogeologia

Livello piezometrico della falda freatica compreso tra 3 e 13 metri dal piano campagna in relazione alle stagioni e/o ai periodi alluvionali

Accertamenti geologico-tecnici preliminari

Classe I

- Studio geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante un'indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni.

Classe IIIb2

- Studio geologico geotecnico puntuale con verifica della capacità portante dei terreni per accertamento delle caratteristiche litologiche secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. Inoltre, devono essere rispettate le direttive della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardanti le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

- Identificazione delle categorie dei suoli di fondazione secondo i criteri stabiliti dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/09/2005 "Norme Tecniche di Attuazione" per cui si dovrà in particolare definire la granulometria dei siti indagati considerato che il territorio comunale ricade in zona sismica.

- Le indagini per l'identificazione delle categorie dei suoli dovranno seguire i criteri individuati nel D.M. del 14.01.2008 e quelli individuati al punto 3.2.2. in particolare quelli individuati al punto 3.2.2 del citato D.M..

P.R.G.C. COMUNE DI PISCINA
- SCHEDA DI COMPATIBILITA' URBANISTICA -

AREA:	E (ZA1)- E (ZA) – E (fs)- E (fr) Dpc1 Dpc2 Dpc4 Dpc6 Aree agricole
CLASSE DI COMPATIBILITA' URBANISTICA:	
Classe I - II-IIIa – IIIb2 – IIIb3	
UTILIZZO:	Agricolo e residenziale- rurale – Edifici a destinazione non agricola in zona agricola

Inquadramento geografico

Distribuite nel territorio comunale

Geomorfologia e fattori di pericolosità

Settore morfologicamente sub-piano a lieve pendenza verso Est, senza evidenti problematiche geomorfologiche salvo in prossimità del Rio Torto

Idrogeologia

Livello piezometrico della falda freatica compreso tra 2 – 3 (Classe I) e 13 metri dal piano campagna in relazione alle stagioni e/o ai periodi alluvionali

Accertamenti geologico-tecnici preliminari

Classe I

Studio Geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni

Classe II

Studio Geologico e geotecnico puntuale di ogni nuovo intervento per accertamento delle caratteristiche litologiche mediante indagine di verifica della litologia del sottosuolo secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod. per il calcolo della capacità portante dei terreni
Verifica delle variazioni del livello piezometrico

Classe IIIa

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

Classe IIIb2

Studio geologico geotecnico puntuale con verifica della capacità portante dei terreni per accertamento delle caratteristiche litologiche secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod.
Inoltre, devono essere rispettate le direttive della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardanti le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Classe IIIb3

Studio geologico geotecnico puntuale con verifica della capacità portante dei terreni per accertamento delle caratteristiche litologiche secondo le direttive del D.M. 11/03/1988 e succ. mod.
Inoltre, devono essere rispettate le direttive della L.R. 56/77 e s.m.i. riguardanti le fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

- Identificazione delle categorie dei suoli di fondazione secondo i criteri stabiliti dal D.M. Infrastrutture e Trasporti del 14/09/2005 "Norme Tecniche di Attuazione" per cui si dovrà in particolare definire la granulometria dei siti indagati considerato che il territorio comunale ricade in zona sismica.

- Le indagini per l'identificazione delle categorie dei suoli dovranno seguire i criteri individuati nel D.M. del 14.01.2008 e quelli individuati al punto 3.2.2, in particolare quelli individuati al punto 3.2.2 del citato D.M..