

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 - Finalità	pag. 6
Art. 2 - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano	pag. 6
Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano	pag. 7
Art. 4 - Funzione degli elaborati di piano e delle norme	pag. 8

CAPO II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 5 - Parametri Urbanistici	pag. 9
Art. 6 - Parametri edilizi	pag. 9
Art. 7 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 9
Art. 8 - Definizioni	pag. 10

TITOLO II° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 9 - Generalità	pag. 12
---------------------	---------

CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 10 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag. 13
Art. 11 - Manutenzione ordinaria (MO)	pag. 15
Art. 12 - Manutenzione straordinaria (MS)	pag. 17
Art. 13 - Restauro e risanamento conservativo (RC)	pag. 19
Art. 14 - Ristrutturazione Edilizia (RE)	pag. 24
Art. 15 - Demolizione (D)	pag. 28
Art. 16 - Demolizione (D) e ricostruzione (R)	pag. 28
Art. 17 - Ampliamento (A) e sopraelevazione (S)	pag. 28

Art. 18 - Applicazione del concetto di visuale libera	pag. 29
Art. 19 - Mutamento di destinazione d'uso (MD)	pag. 31
Art. 20 - Nuova costruzione (NC)	pag. 31

CAPO II° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 21 - Ristrutturazione urbanistica (RU)	pag. 33
Art. 22 - Completamento urbanistico (CU)	pag. 33
Art. 23 - Nuovo Impianto (NI)	pag. 33

CAPO III° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA DELL'AMBIENTE

Art. 24 - Sistemazione del suolo e del luogo	pag. 34
Art. 25 - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale	pag. 34
Art. 26 - Recinzioni e muri di contenimento	pag. 35

TITOLO III° - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 27 - Generalità	pag. 37
----------------------	---------

CAPO I° - USI PUBBLICI

Art. 28 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)	pag. 37
Art. 29 - Aree per impianti urbani	pag. 39
Art. 30 - Aree per la viabilità	pag. 40

CAPO II° - USI RESIDENZIALI

Art. 31 - Centro storico	pag. 43
Art. 32 - Nuclei di antica formazione (NAF)	pag. 44
Art. 33 - Aree edificate (AER)	pag. 46
Art. 34 - Aree di completamento (AC)	pag. 49

CAPO III° - USI TERZIARI E PRODUTTIVI-ARTIGIANALI

Art. 35 - Aree per gli usi terziari – generalità	pag. 51
Art. 36 - Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)	pag. 54
Art. 37 - Aree con impianti produttivi-commerciali-artigianali esistenti che si confermano (IPCE)	pag. 56
Art. 38 - Aree per nuovi impianti produttivi-commerciali- Artigianali (NIPC)	pag. 58

CAPO IV° - USI AGRICOLI

Art. 39 - Generalità	pag. 59
Art. 40 - E1 - Aree agricole marginali	pag. 61
Art. 41 - E2 - Aree ad elevata produttività	pag. 62
Art. 42 - E3 - Aree a prato permanente	pag. 64
Art. 43 - E4 - Aree a colture legnose specializzate, vigneti e frutteti	pag. 65
Art. 44 - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati.	pag. 66
Art. 45 - Aree libere interstiziali entro il perimetro urbano	pag. 68
Art. 46 - Aree agricole vincolate alla viabilità	pag. 68

TITOLO IV° - VINCOLI

Art. 47 - Generalità pag. 70

CAPO I° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI

Art. 48- Natura dei vincoli idrogeologici e relative classi
di rischio secondo la circolare P.G.R. 8-5-1996 n° 7/LAP pag. 70

Art. 49 - Norme geologiche pag. 72

Art. 50 - Indicazioni di carattere geologico applicativo da
adottare per la gestione del P.R.G. pag. 73

CAPO II° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

Art. 51 - Aree di valore ambientale e paesaggistico pag. 75

Art. 52 - Edifici, manufatti di valore culturale ambientale pag. 75

CAPO III° - VINCOLI LEGALI

Art. 53 - Richiamo alle leggi vigenti pag. 76

Art. 54 - Zona di rispetto cimiteriale pag. 76

Art. 55 - Zona di rispetto da pozzi ad uso idropotabile pag. 76

Art. 56 - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali pag. 77

Art. 57 - Fascia di rispetto di elettrodotti di alta tensione pag. 77

Art. 58 - Fascia di rispetto dei gasdotti pag. 77

Art. 59 - Fascia di rispetto per impianti di depurazione pag. 78

Art. 60 - Aree di interesse ambientale sottoposte a tutela
(L. 08.08.985 n° 431) pag. 78

Art. 61 - Fasce di rispetto dai corsi d'acqua
(R.D. n° 523 del 25/07/1904) pag. 79

TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 62 - Generalità pag. 80

CAPO I° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 63 - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) pag. 80

Art. 64 - Intervento edilizio diretto pag. 81

Art. 65 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata pag. 81

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 - Finalità

- Il Piano Regolatore Generale, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale ha lo scopo di fornire, in un organico quadro di pianificazione, uno strumento urbanistico generale che consente l'esercizio delle competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio;

Si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale assumendo come obiettivo:

- un equilibrato rapporto tra residenze e servizi finalizzato al soddisfacimento dei relativi fabbisogni pregressi e previsti, individuati a seguito di indagine analitica, con il massimo utilizzo del patrimonio edilizio, dei servizi sociali ed attrezzature pubbliche ed infrastrutture esistenti;

- La difesa attiva del patrimonio agricolo, industriale ed artigianale, delle risorse naturali ed ambientali, dei beni culturali e del patrimonio storico-artistico;

- assolve alla funzione di strumento generale per la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati nel territorio.

Tali finalità vengono perseguite nel contesto delle leggi nazionali e regionali.

- Il Piano Regolatore Generale verrà definito, negli articoli che seguono, con la sigla: P.R.G., ed il territorio compreso nel P.R.G. verrà indicato, nel testo, con il termine "aggregazione".

Art. 2 - Applicazione e arco temporale di validità del Piano

- Ai sensi della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n° 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica delle totalità del territorio interessato dal P.R.G. , viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

- Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale 56/77.

- Il presente piano sarà sottoposto a revisione alla scadenza di anni 10 dalla data di approvazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 17 della Legge Regionale n° 56/77.

Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano

Gli elaborati grafici costituenti il Piano risultano i seguenti:

- Tavola n° 1 - Rappresentazione sintetica del piano
- Tavola n° 2 - Progetto del Territorio Urbano in scala 1: 5.000
- Tavola n° 3 - Progetto del Territorio Urbano in scala 1: 2.000
- Tavola n° 4 - Progetto del Territorio Urbano in scala 1: 2.000
- Tavola n° 5 - Nucleo di Antica formazione in scala 1: 1.500
- Tavola n° 6 - Sovrapposizione dei tematismi geologici con il P.R.G. in scala 1: 5.000
- Tavola n° 7 - Reti tecnologiche in scala 1: 5.000
- Tavola n° 8 - Vincoli ambientali in scala 1: 5.000
- Tavola n° C – Addensamenti e localizzazioni commerciali ai sensi della L.R. 28/1999 e L.R. 37/2003 e destinazione d'uso del suolo.

Indagine geomorfologica sull'intero territorio comunale corredata di:

Tavola n° 1 – Carta dell'acclività, in scala 1:10.000

Tavola n° 2 – Carta geologico strutturale, in scala 1:10.000

Tavola n° 3 – Carta geomorfologia e idrografica, in scala 1: 10.000

Tavola n° 4 – Carta Idrogeologica, in scala 1: 10.000

Tavola n° 5 – Carta della caratterizzazione litotecnica dei terreni, in scala 1: 10.000

Tavola n° 6 – Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica, in scala 1: 10.000

Relazione geologico-tecnica relativa alle aree di nuovo impianto

Verifica di compatibilità acustica

Art. 4 - Funzione degli elaborati di piano e delle norme

Si specifica che:

- a) gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione.
- b) le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi previsti ed ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e di gestione del piano.

Il P.R.G. è stato concepito utilizzando una metodologia progettuale che si basa sul ricorso a procedure informative sia per quanto riguarda la formazione della cartografia che il calcolo delle varie superfici territoriali e fondiari.

Pertanto i dati numerici relativi alle superfici di ciascuna area individuata a Permesso di costruire Convenzionato sono da intendersi come dati oggettivi rispetto ai quali, quindi non è richiesta alcuna verifica o dimostrazione; nel solo caso in cui il soggetto che sfrutta le possibilità edificative insite in quell'area o l'Amministrazione Comunale ritengano che quei valori non corrispondano alla realtà devono adeguatamente documentare, a proprie cure e spese, il diverso stato di fatto (mediante rilevamenti in loco, certificazioni catastali ecct.).

Il manifestarsi di tali casi, improbabili e non significativi non configura variante al presente P.R.G. ma una semplice precisazione. A tale riguardo terrà fede l'indice di densità territoriale riportato nelle schede tecniche allegate in appendice.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 5 - Parametri urbanistici

Si rimanda alle definizioni del Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale

Art. 6 - Parametri edilizi

Si rimanda alle definizioni del Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale

Art. 7 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.

I parametri edilizi e quelli fondiari si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzo delle medesime superfici o volumi; restano invece utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate.

Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 8 - Definizioni

Destinazione d'uso degli edifici:

- è quella indicata nella richiesta di concessione o di autorizzazione e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella indicata nella licenza edilizia o nella concessione ad edificare;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di P.R.G. (allegati tecnici);
- In caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

Edifici esistenti costituenti volume

- quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura, con esclusione di baracche, tettoie temporanee e di pertinenza quali autorimesse, pollai, depositi di attrezzature ecc."
- sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della legge 765/1967.

Unità immobiliari:

- è la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc.).

Unità locale :

- l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, ufficio, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione o distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

Nucleo familiare:

- è l'insieme di persone registrato presso l'anagrafe comunale; partecipano al nucleo familiare i conviventi.

Abitante insediabile:

- per "abitante insediabile" si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi edificabili in base al rapporto teorico 1 ab. = 1 vano utile ed attribuendo mediamente ad ogni vano 100 mc. di volume.
- dal calcolo analitico, di cui la "Relazione Illustrativa" del presente P.R.G., un abitante insediabile corrisponde a mc. 175,17 dati da:
alloggio mc. 381
famiglia tipo (2,26 anno 2004 +2,09 anno 2014)/2 = 2,175 abitanti per famiglia

Carico urbanistico

- è dato dal complesso delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

Locale abitabile

- nell'ambito della residenza, si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona (definizione ISTAT 1981) con superficie utile di calpestio non inferiore a mq. 9,00;
- in ogni altro caso si definisce "locale abitabile" ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha caratteristiche di saltuarietà (laboratorio, ufficio, negozio, ecc.).

Altezza dei locali abitabili

- L'altezza dei locali abitabili di nuova costruzione deve essere, fatte salve le limitazioni specificate in appresso, non inferiori a mt. 2,70 ed è riducibile a mt. 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli.

Nel caso di soffitti non orizzontali in locali sottotetto, l'altezza minima non deve essere minore di mt. 1,80, ferma restando l'altezza media di cui al comma precedente.

Negli edifici residenziali esistenti situati nelle zone classificate dal Piano Regolatore, centro storico o nucleo di antica formazione e negli edifici assimilabili ai precedenti per caratteristiche storiche o architettoniche è consentito l'uso abitativo di locali esistenti aventi altezza inferiore a mt. 2,40 come previsto dall'art. 36 del Regolamento Edilizio Comunale.

Cortina edilizia

- è definita dalla sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

Pertinenze:

- Si definiscono tali le opere costituenti a catasto, servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Opere interne:

- Si definiscono tali le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il P.R.G.; che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nei Rs, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento di superficie utile l'eliminazione o spostamento di pareti interne o di parti di esse.

TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 9 - Generalità

Per tipi di intervento di cui al presente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree, edifici e manufatti, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo; in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

I tipi d'intervento precisati agli articoli seguenti potranno riguardare (secondo quanto indicato nel testo) sia edifici, sia manufatti quali ad esempio : reti infrastrutturali, recinzioni, pavimentazioni, fontane, monumenti, edicole, cabine, insegne ed elementi assimilabili.

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti ; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per singoli edifici è esposta al successivo TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO.

La Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), composta con le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, è chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti. Il rilascio del permesso di edificazione è regolato dalle vigenti leggi statali e regionali, che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti Norme.

CAPO I - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 10 – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali: portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali; eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale.

Le parti eventualmente compromesse andranno ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito dei successivi interventi di recupero o di manutenzione.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di sostituire nell'ambito dell'intervento quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominanti all'intorno. Si dovranno eliminare i manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Appartiene ai compiti della Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente Capo 1 nell'esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti agli interessati per un'applicazione attiva e non formalistica delle presenti norme.

- Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono :

- **manutenzione ordinaria** (MO) ;

- **manutenzione straordinaria** (MS) ;

- **restauro e risanamento conservativo** (RC) distinto in:

- restauro conservativo (RC1)

- risanamento conservativo (RC2)

- **ristrutturazione edilizia** (RE) distinta in:

- ristrutturazione edilizia semplice (RE1)

- ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2);

- **demolizione** (D);

- **demolizione e ricostruzione (DR);**
- **ampliamento (A);**
- **sopraelevazione (S);**
- **mutamento di destinazione d'uso (MD).**

E' previsto un solo tipo di intervento edilizio di nuova edificazione:

- **nuova costruzione (NC)**

Per ogni tipo d'intervento vengono precisati gli aspetti specifici nei seguenti articoli, in conformità a quanto in merito prevede l'art. 13 della L.R. 56/77 ed a quanto precisa la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n° 5/SG/URB. del 27/4/1984.

Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di Legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per i portatori di handicap) sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche conseguenti con i caratteri degli edifici e dell' ambiente.

I successivi approfondimenti relativi ai tipi di intervento sono da ritenersi, ove carenti o in contrasto, sostituiti od integrati dai contenuti della circolare regionale citata.

Art. 11 – Manutenzione ordinaria (MO)

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad individuare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (LR 56/77 art. 13) .

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari (*) nè aggiungere nuovi elementi

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori – essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Più dettagliatamente per interventi di manutenzione ordinaria sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

(*)- Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni , manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. 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, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purchè 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 rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

Riparazione e sostituzione delle finiture, purchè nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originali.

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

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonchè installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture 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, nonchè la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche dei locali, nè aumento delle superfici utili.

Art. 12 – Manutenzione straordinaria (MS)

“Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè 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”(LR 56/77 art. 13).

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originari del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (*).

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

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purchè strettamente connesse all'installazione dei servizi qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purchè non ne venga modificato l'assetto distributivo, nè che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

(*) - Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende anche l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente. Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti.

Più dettagliatamente per interventi di manutenzione straordinaria sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici.

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni , manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Opere ammesse :

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

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

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

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse anche le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto C e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonchè sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. 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).

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

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. Installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e per la conservazione ed il ripristino di energia.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Art. 13 – Restauro e risanamento conservativo (RC)

"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 anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (LR 56/1977 art.13.).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e 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.

Sono previste due sotto-categorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

- **RC1 - restauro conservativo.**

- **RC2: risanamento conservativo.**

I contenuti delle due sottocategorie sono:

- **RC1 - restauro conservativo:**

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

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

Più dettagliatamente per interventi di restauro conservativo sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni , manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

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'impovertimento dell'apparato decorativo.

Ripristino e consolidamento 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, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti, nè alterazioni della pendenza delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, osservanza dei suddetti criteri.

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

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora

siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Restauro e risanamento degli 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, nonchè l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari nel rispetto del carattere compositivo degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai 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).

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.

RC2 - Risanamento conservativo

Il risanamento conservativo è 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 planivolumetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purchè congruenti con i caratteri dell'edificio.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'Art. 24 LR 56/77, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Più dettagliatamente per interventi di risanamento conservativo sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici :

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse :

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

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 e 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 purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.

Non sono ammesse variazioni volumetriche, planimetriche o di sagoma ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G. , nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI,
TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

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, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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 purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO
SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai 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).

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, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati,

se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purchè la nuova destinazione - ammessa dagli strumenti urbanistici- sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

Art. 14 – Ristrutturazione edilizia (RE)

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, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (L.R. 56/77 art. 13).

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio. Le possibilità di trasformazione -all'interno della sagoma dell'edificio- sono molto 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. In relazione all'entità dell'intervento si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

RE1 – ristrutturazione edilizia semplice:

La ristrutturazione edilizia semplice si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie utile o volume.

Essa è volta ad assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude la possibilità di operare trasformazioni urbanistiche di rilievo.

Più dettagliatamente per interventi di ristrutturazione edilizia semplice sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni , manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. 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 :

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

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di muri perimetrali qualora siano degradati o crollati, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non è consentito modificare la quota degli orizzontamenti di imposta e di colmo del tetto di copertura.

E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

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

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

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

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di

calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

RE2 - Ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi

Più dettagliatamente per interventi di ristrutturazione edilizia sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici.

E' inoltre consentita, con riferimento a particolari tipologie edilizie, ed in seguito ad una accurata valutazione delle potenzialità insediative dei diversi ambiti e dei loro caratteri ambientali, la modesta modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di metri 1,00.

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni , manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, 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.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. 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.

Valorizzazione del carattere compositivo dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonchè modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonchè l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

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

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici devono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici ; purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

Ambedue i tipi di ristrutturazione RE1 e RE2 possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici e con la classificazione d'uso del suolo.

Art. 15 – Demolizione (D)

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 del fabbricato.

Si precisa che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es. eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a se stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

Art. 16 - Demolizione (D) e ricostruzione (R)

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 tale caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un' unico permesso di costruire oppure alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

Art. 17 - Ampliamento (A) e sopraelevazione (S)

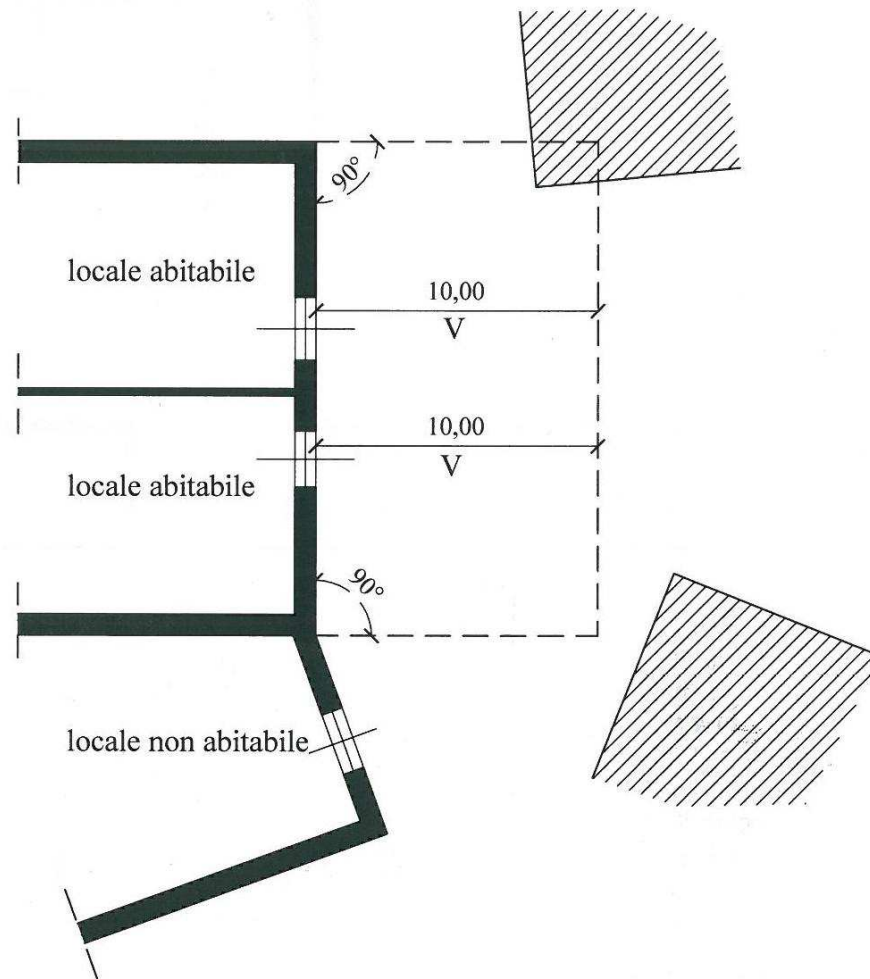
Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante la estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni devono in ogni caso essere compatibili con le altezze massime stabilite per le singole aree urbanistiche.

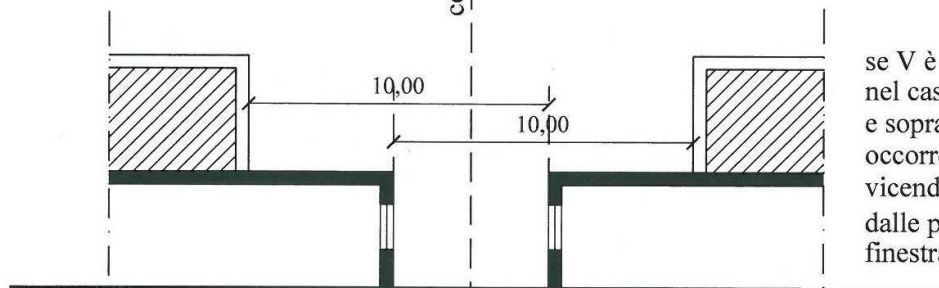
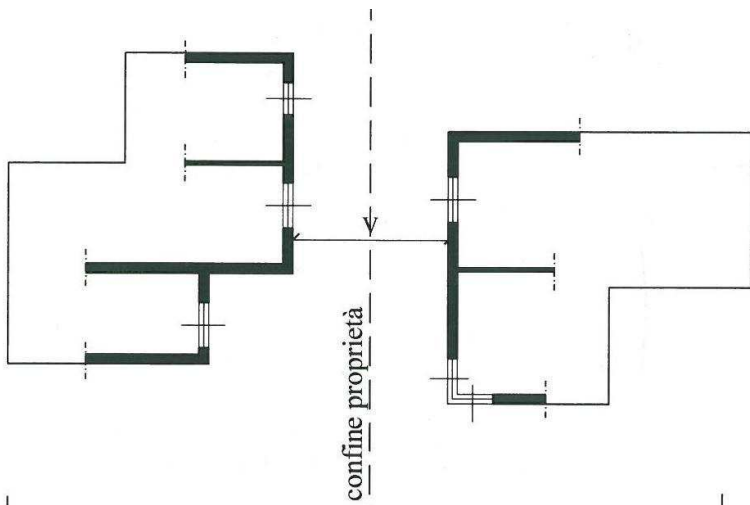
Art. 18 – Applicazione del concetto di “visuale libera”

Nei casi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti il concetto di visuale libera si applica come illustrato nei grafici seguenti:

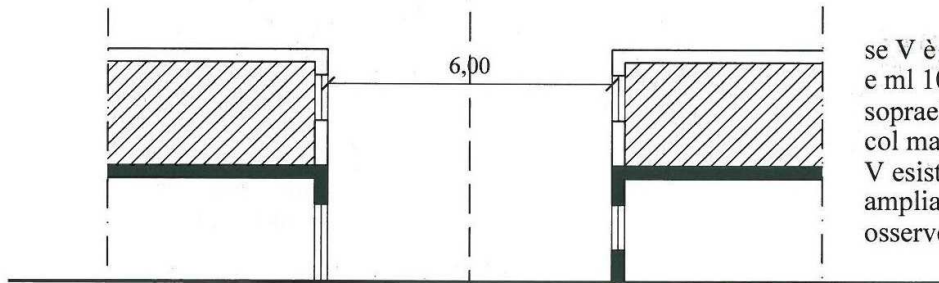


V = VISUALE LIBERA
CAMPO DELLA V
non occupabile da costruzioni

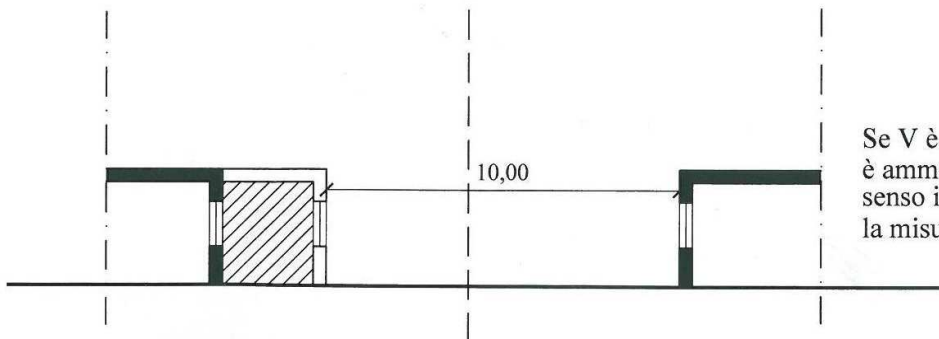
NOTA: il locale non abitabile non determina V



se V è minore di ml 6,00
nel caso di ampliamento
e sopraelevazione
occorre il rispetto
vicendevole dei ml 10,00
dalle preesistenti pareti
finestate.



se V è compresa tra ml 6,00
e ml 10,00 è ammessa la
sopraelevazione vicendevole
col mantenimento della stessa
V esistente; in caso di
ampliamento planimetrico si
osservano i ml 10,00.



Se V è maggiore di ml 10,00
è ammesso l'ampliamento nel
senso indicato sino a raggiungere
la misura di ml 10,00

Art. 19 - Mutamento di destinazione d'uso (MD)

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

Art. 20 - Nuova costruzione (NC)

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate o su aree ove sia stato precedentemente effettuato un intervento di demolizione di cui al precedente art. 15) ovvero di nuovi manufatti (in questo caso anche su aree già edificate) da eseguirsi sia fuori terra che interrati.

Si configurano in ogni caso come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

Gli interventi di nuova costruzione possono avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme per ciascuna area in dipendenza delle specifiche destinazioni d'uso che le sono attribuite dal P.R.G.

Le nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che, nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti al contesto con esclusione dei prefabbricati in lamiera o altri materiali incompatibili, sulle facce a vista;

- che, nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare debbano essere coerenti con essi;

- che, nei casi di costruzioni interrate, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 25 dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

Q :rapporto massimo di copertura = $1/2$ SI

H : altezza massima misurata al colmo = ml. 3,50

Dc : distanza minima dai confini = ml. 3, oppure nulla previo accordo scritto tra i confinanti e salvo il caso di preesistenti pareti di altra proprietà situate a confine, come previsto da Codice Civile.

Df: visuale libera minima = ml . 3,00

Ds : distanza minima dalla carreggiata della strada pubblica o di uso pubblico =
ml. 4,50 all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici principali e quindi sul medesimo lotto, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume (V), nè superficie lorda utile (Sa), ma solo superficie coperta (Sc):

tipo a) autorimesse

limite dimensionale per cadauna = mq. 20 di superficie netta

tipo b) laboratori familiari o depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, o ricoveri per animali domestici e da cortile, o tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata o serre familiari

limite dimensionale per cadauna = mq. 25 di superficie netta

- i pannelli solari, e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, sono ammesse sulle aree libere soltanto se collocate in modo da inserirsi nell'ambiente circostante; nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

CAPO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 21 – Ristrutturazione urbanistica (RU)

"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". (L.R. 56/77 art. 13)

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti al CAPO I° precedente.

La ristrutturazione urbanistica è effettuabile solamente tramite gli strumenti urbanistici esecutivi contemplati all'art. 63.

Art. 22 - Completamento urbanistico (CU)

"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate". (L.R. 56/77 art. 13).

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni, nonché degli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda agli articoli contenuti nel Capo 1° precedente.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto o strumento urbanistico esecutivo secondo le prescrizioni contenute nel P.R.G .

Art. 23 – Nuovo impianto (N I)

"Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate". (L.R. 56/77 art. 13).

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli di cui al Capo 1 del presente Titolo.

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi, ai sensi delle vigenti Leggi, ed in base all'art. 65 delle presenti norme.

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto o strumento urbanistico esecutivo secondo le prescrizioni contenute nel P.R.G .

CAPO III – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA DELL'AMBIENTE

Art. 24 - Sistemazione del suolo e del luogo

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazioni di tutto quanto sia considerato dal Responsabile del procedimento (sentita la C.I.E.) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.

Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti, che eccedano l'altezza di ml. 1,00, su terreni pianeggianti.

Art. 25 - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale

Vengono riportati i seguenti aspetti della L.R. 2/11/1982 n° 32:

"E' vietato l'abbandono anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico, privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che nei luoghi appositamente destinati dall'Amministrazione Comunale territorialmente competente, convenientemente recintati e condotti secondo tecniche che evitino l'insorgere di pericoli e di inconvenienti diretti o indiretti per la salute pubblica, secondo le norme che regolano la materia; è vietato inoltre l'allestimento delle discariche lungo le aste fluviali entro 50 metri dalla zona demaniale.

Il comma precedente non si applica ai residui vegetali derivanti dalle operazioni agro-silvo-pastorali".

"E' vietato parcheggiare veicoli nei prati, nelle zone boschive, in terreni agricoli; è vietato calpestare i prati destinati a sfalcio, nonché i terreni sottoposti a colture anche se non cintati e segnalati, fatta salva la normativa della L.R. 17 ottobre 1979 n° 60.

Sono esclusi dal divieto di cui ai commi precedenti i mezzi impiegati nei lavori agro-silvo-pastorali, (... omissis ...) nelle opere idrauliche-forestali, nelle operazioni di pronto soccorso, di vigilanza forestale, antincendio, di pubblica sicurezza, nonché i veicoli utilizzati per servizio pubblico.

La cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni non possano essere asportati, trasportati e commerciati se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel P.R.G.

Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali e di miglioramento fondiario e nel caso di opere edificatorie o di urbanizzazione nel rispetto delle norme vigenti.

La disciplina di cui al presente articolo non si applica ai terreni destinati a vivai".

Art. 26 - Recinzioni e muri di contenimento

Sono previsti i seguenti casi:

a) recinzioni:

- sono effettuabili su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al Titolo IV.

- nel territorio agricolo non è ammessa la costruzione di nuove recinzioni e/o muretti divisorii fermo restando il ripristino delle esistenti; limitatamente, per le aree cortilizie, di pertinenza e contigue alle abitazioni sono consentite recinzioni con un'altezza sino a ml. 2,00 che potranno essere costituite da cordolo continuo di altezza massima ml. 1,00 con superiore barriera a giorno costituita da reti o cancellate o siepi;

- nel territorio destinato alle attività produttive e terziarie le recinzioni potranno essere piene e non superare l'altezza di ml. 3,00 o costituite da cordolo continuo di altezza massima ml. 1,00 con superiore barriera a giorno costituita da reti o cancellate o siepi;

- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml. 2,00, potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di ml. 1,00 la barriera superiore potrà essere in rete metallica oppure in cancellata metallica di semplice fattura, a giorno, oppure con siepi.

- le recinzioni, nel territorio destinato alla residenza, dovranno preferibilmente essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale;

- le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti); nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;

- il cancello di accesso veicolare dovrà essere arretrato di almeno mt. 5,00 dalla carreggiata stradale;

- nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difforme dalle presenti norme, può essere prescritto che la nuova recinzione si allinei a queste, quando ne costituisca un tratto minoritario; nel caso di strade già dotate di marciapiede continuo la recinzione può essere collocata in corrispondenza del filo esterno del marciapiede;

- nell'ambito di nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. per sostituirli con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da semplice rete metallica oppure da muri in muratura o preferibilmente in pietra a vista non più alti di ml. 3,00, e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E. e comunque in coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno;

- nei casi di strade collinari con muri di contenimento del terreno a monte dell'altezza media superiore a mt. 1,50, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra descritti) sulla sommità del muro, del tipo a giorno, con una altezza massima di mt. 1,50;

- sono ammesse pensiline a copertura degli accessi pedonali inseriti nelle recinzioni, aventi una altezza massima di mt. 3,20 e proiezione non oltre l'allineamento della recinzione.

b) muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato purché la parte esterna comunque visibile abbia l'aspetto del muro a secco;

- nel caso della nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso materiale e tipo di lavorazione;

- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato, anche in pannelli prefabbricati, con l'altezza massima di ml. 3,50, superabili in condizioni particolari come previsto dall'art. 43 del Regolamento Edilizio;

- l'allineamento lungo le strade deve coincidere con quello prescritto per le recinzioni;

- i muri di contenimento possono essere impiegati in terreni a pendenza naturale, con esclusione cioè dei rilevati modificativi dell'andamento del terreno.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 27 - Generalità

Per "usi del suolo" si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, cui il territorio comunale è preordinato dal piano.

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo, a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi, ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al Titolo II precedente.

Le principali classi di uso del suolo fissate dal piano sono le seguenti:

- usi pubblici

-usi privati: residenziali - produttivi - terziari - agricoli

ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d'uso, esposte negli articoli seguenti.

CAPO I - USI PUBBLICI

Art. 28 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

Infatti il P.R.G. localizza, perimetrando, le aree S P al servizio degli insediamenti residenziali nelle quantità necessarie alla copertura degli standard inerenti; quelle al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate solo nei casi di localizzazione prescritta in quanto urbanisticamente inderogabile, intendendosi che per tutti gli altri casi il reperimento delle aree SP dovrà avvenire in sede di strumento urbanistico esecutivo o di intervento edilizio diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte nei successivi articoli inerenti tali insediamenti.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;

aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 13,50 (salvo strutture eccezionali e limitate), la distanza minima dai confini è di ml. 5,00; nelle Rs sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con un'altezza massima di m. 10,50;

area destinata alla costruzione della casa di riposo per anziani

detto complesso di pubblico interesse potrà essere realizzato oltre che dall' ente pubblico anche da parte di privati o associazioni e società.

La condizione attuativa avverrà con "Permesso di costruire convenzionato" nel rispetto dei seguenti parametri:

If - Indice di densità fondiario 1,5 mc./mq.

Rc - Rapporto di copertura 40%

H - Altezza massima mt. 7,5

Dc - Distanza dai confini mt. 5,00

aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi e per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, è prescritto un indice di densità territoriale massima (IT) di 0,30 mc/mq., con un'altezza massima di m. 10,50 ed una distanza minima dai confini di ml. 5,00;

aree per parcheggi destinate alla creazione di posti-macchina in superficie, o per la costruzione di autorimesse collettive; si applica la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune.

b) per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;

- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;

- la destinazione specifica delle aree è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/ 77;

- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;

- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento e per i nuovi insediamenti nei nuclei di interesse storico ambientale (Rs) e nelle aree edificate residenziali (AER) si dovrà provvedere al reperimento di aree per attrezzature in oggetto, in misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;

- la superficie lorda di pavimento è definita come somma delle superfici di pavimento dei singoli piani, al netto delle strutture verticali portanti e non portanti, al netto degli spazi per servizi tecnologici (centrale termica, vani per impianti di ascensori e montacarichi, cabine elettriche e simili);

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77.

Art. 29 - Aree per impianti urbani

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione e ad impianti tecnici

Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti e nell'osservanza delle procedure previste dalla Legge n° 1 del 3/1/1978; i parametri edilizi da applicare saranno quelli delle leggi di settore o, in mancanza di esse, saranno quelli di cui all'art. 36 (riguardanti gli impianti produttivi da confermare - IPC); in ogni caso l'intervento, se svolto da enti diversi dal Comune, è soggetto alla concessione gratuita, trattandosi di impianti che costituiscono opere di urbanizzazione.

Eventuali interventi da realizzarsi da parte di soggetto privati dovranno essere subordinati alla stipula di apposita convenzione finalizzata a disciplinare modalità, requisiti, tempi di esecuzione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

Art. 30 - Aree per la viabilità

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione assunta in conformità al D.L. n° 285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L. n° 360/93 e come segue:

Strada extraurbana principale, tipo B

Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia avente le seguenti caratteristiche:

- corsie n. 4
- larghezza della banchina o del marciapiedi ml. 1,50
- banchine o marciapiedi n° 2

Strada extraurbana secondaria tipo C (Provinciali)

strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine avente le seguenti caratteristiche :

- corsie n. 2
- larghezza della banchina o del marciapiedi ml. 1,50
- banchine o marciapiedi n° 2

Strada comunale urbana di tipo F1

strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine avente le seguenti caratteristiche :

- larghezza della carreggiata ml. 6,00
- corsie n. 2
- larghezza della banchina o del marciapiedi ml. 1,00
- banchine o marciapiedi n° 2

Strada comunale urbana di tipo F2

strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchina aventi le seguenti caratteristiche :

- larghezza della carreggiata ml. 5,00
- corsie n. 2
- larghezza della banchina o del marciapiedi ml. 1,50
- banchine o marciapiedi n° 1

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per le recinzioni e per la edificazione, in conformità a quanto prescritto dal D.P.R. n° 147 del 26.04.1993 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e secondo il prospetto in calce al presente articolo.

Il P.R.G. classifica tutte le strade extrurbane ed urbane di uso pubblico del territorio comunale fuori dal centro abitato del tipo B, C, F1; tutte le altre, non classificate ed ubicate nei tratti esterni al territorio urbano, s'intendono appartenenti alle "vie agrarie", non soggette ad uso pubblico, servendo unicamente per accedere ai fondi o per soddisfare necessità agricole; i sedimi prospicienti le "vie agrarie" potranno essere recintati con le tipologie previste nel territorio agricolo di cui all'art. 26 e poste a una distanza di ml. 2,50 dall'asse stradale, fermo restando l'arretramento di ml. 4,50 dal filo esterno della recinzione, per il cancello di accesso veicolare.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire lievi rettifiche in sede di progetto esecutivo restando all'interno delle fasce di rispetto per l'edificazione ; tali variazioni non comportano variante di piano.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'Ente Pubblico; esse sono comunque inedificabili.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 26 precedente dovranno essere lasciate libere; l'impegno è connotato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Disciplina delle strade private:

- il dimensionamento delle strade private trova riscontro all'art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale.

- I diritti di passaggio privato non costituiscono di per sè stessi strada agli effetti della distanza per le costruzioni e per le recinzioni.

Se gli stessi diritti assumeranno successivamente le caratteristiche di strade, si osserveranno tutte le norme del presente relative alle strade stesse.

Le tipologie, le distanze, le dimensioni stradali indicate dal presente articolo sono da ritenersi, ove carenti o in contrasto, integrate o sostituite dai contenuti del "Nuovo Codice della Strada" di cui al citato D.L. 285/92 e s.m.i.

PROSPETTO DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

classificazion e delle strade	larghezza della carreggiata	n° delle corsie	larghezza della banchina o del marciapiede	allineamento in arretramento della mezzeria stradale							
				N.A.F.		AER/ AC		IPTL- A.A.			
				IPC /NIP/ICE							
Strade di nuova viabilità				E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
F1 urbana	6,00	2	1,00			9,50	5,00	15,0	5,00	25,0	
F2 urbana	5,00	2	1,50			9,50	5,00	15,0	5,00	25,0	

Distanze da mantenersi da strada urbana all'interno del centro abitato ed ai nuclei abitativi :

le distanze da mantenersi in arretramento dal ciglio strada, per la costruzione di recinzioni e per la nuova edificazione, saranno rispettivamente di ml. 3,00 e 5,00, salvo i casi di diverse prescrizioni contenute nelle schede di S.U.E. o di Permessi di costruire convenzionati.

Per gli edifici esistenti, alla data di entrata in vigore della presente variante, sono consentiti gli allineamenti lungo le linee di confine e di proprietà, nel rispetto delle vedute imposte dal c.c.; per le recinzioni preesistenti è fatta salva la loro ricollocazione originaria.

classificazion e delle strade	Tipo	n° delle corsie	larghezza della banchina o del marciapiede	allineamento in arretramento dal ciglio stradale							
				N.A.F.		AER/AC		IPTL/ A.A.			
				IPC/NIP/ICE							
				E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
B extraurbana	Statale	4	1,50	-	-	8,00	3,00	20,0	5,00	40,0	5,00
C extraurbana	Provinciali	2	1,50			6,00	3,00	10,0	3,00	30,0	3,00

Nota : le lettere in codice sono le seguenti :

N.A.F. = nucleo di antica formazione

A.E.R. = aree edificate residenziali (risultanti dallo stato di fatto)

A.C. = aree di completamento

I.P.C. / N.I.P.= impianti produttivi

I.C.E. = impianti terziari

I.P.T.L. = impianti per il tempo libero

A.A. = aree agricole

E. = arretramenti per la edificazione

R.= arretramenti per la recinzione (salvo i casi previsti dall'art. 26)

CAPO II - USI RESIDENZIALI

Art. 31 - Centro storico

Nell'ambito degli insediamenti esistenti non si riscontra la presenza di veri e propri centri storici (nell'accezione assunta nella letteratura urbanistica) ma di nuclei minori aventi valore documentario della tradizione (ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77) che vengono denominati "aree di interesse storico ambientale (Rs) " la cui normativa viene indicata al successivo art. 32

Vengono tuttavia individuate le emergenze di rilevante valore storico-artistico e ambientale, classificate come "ambiti di carattere monumentale" quali: le chiese e gli edifici di maggior pregio; in tali ambiti i tipi di intervento sono indicati edificio per edificio nelle planimetrie del P.R.G. ed il rilascio delle relative concessioni è subordinato, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m., al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali.

Art. 32 - Nuclei di antica formazione (N.A.F.)

1) Definizione:

agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la cospicua presenza di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria o edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinarne i valori d'insieme.

Le planimetrie del P.R.G. contengono l'indicazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essi, la individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali, pertanto, tutti i nuclei di antica formazione sono classificati "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 -2° comma- punto 7 bis, e art. 41 bis -1° comma- L.R. 56/77.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze e strettamente funzionali al solo stoccaggio e deposito per attrezzature agricole fino ad esaurimento dell'attività agricola insediata e ove non giudicate incompatibili con la residenza; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale ;

destinazioni in contrasto : la residenza rurale connessa alle relative pertinenze adibite a lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e alle stalle per l'allevamento di animali, la cui permanenza è consentita fino ad esaurimento dell'attività agricola insediata mentre sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi di incremento e/o potenziamento delle attività insediate; l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto.

3) Tipi di intervento ammessi:

manutenzione ordinaria (MO)
manutenzione straordinaria (MS)
restauro conservativo RC1

risanamento conservativo RC2
ristrutturazione edilizia semplice (RE1)
ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)
demolizione (D) limitatamente agli edifici cartograficamente individuati nel P.R.G.
demolizione e ricostruzione su siti puntualmente individuati con S.U.E. nelle tavole di P.R.G
mutamento di destinazione d'uso (MD)

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 9, con particolare riferimento al 4 comma; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 10.

Sulle residenze rurali e loro pertinenze non sono consentiti interventi di incremento e o potenziamento delle attività insediate.

4) Parametri:

La densità fondiaria è pari all'esistente.

Per i soli edifici uni e bi-famigliari, cartografati nella tavola di piano n° 5 (Nucleo di antica formazione) con intervento edilizio di tipo RE2, è ammesso un incremento, da concedere per una sola volta, pari al 20% dell'esistente volumetria civile. Detto incremento residenziale è concedibile per adeguamenti igienico-funzionali, qualora non sia possibile il recupero di fabbricati non abitativi aventi caratteristiche strutturali, dimensionali e tipologiche adeguati al riuso residenziale; l'ampliamento dovrà avvenire prioritariamente in corrispondenza di sgrossature o con prolungamenti di manica dell'edificio. Il soprizzo massimo delle quote di imposta e di colmo del tetto non potrà essere superiore a mt. 1,20. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

Nei casi di sopraelevazione e ampliamento planimetrico, fatti salvi in ogni caso i diritti di terzi, si dovranno rispettare le seguenti distanze:

- a) distanza da cigli stradali (per i soli edifici isolati) e dai confini di proprietà: ml 5,00. E' autorizzata l'edificazione a confine se preesistono pareti cieche di altri edifici. Per le pareti non finestrate la distanza dai confini di proprietà può essere inferiore a ml 5,00 ove preesistano allineamenti di significativa entità.
- b) distanza da pareti finestrate di altri edifici antistanti in confrontanza diretta: si fa riferimento all'art. 18 delle presenti norme e quanto previsto all'art. 9 D.M. 02/04/1978 n° 1444. Se le pareti finestrate si confrontano su spazio pubblico o soggetto a pubblico transito la distanza non potrà essere inferiore, al fine di mantenere fili di fabbricazione preesistenti di significativa entità, in ogni caso tale distanza non potrà essere inferiore a ml 5,00.

5) Parcheggi:

In ogni intervento di nuova costruzione o di ricostruzione (anche a seguito di ristrutturazione e cambio d'uso) dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi destinati a posti macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrato nella misura di quanto previsto dalla Legge 122/89, con un minimo non monetizzabile e da reperire in zone diverse indicate dal Comune, pari a un posto auto di complessivi mq 25,00 o autorimessa per ogni unità immobiliare.

6) Disposizioni particolari:

In tutti gli interventi edilizi ammessi dovranno essere utilizzati materiali, elementi costruttivi e forme compatibili a quelle della tradizione locale. E' fatto divieto di realizzare nuovi accessi veicolari e nuove aperture carraie su strade comunali. Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree cortilizie o di passaggio o di uso pubblico, indipendentemente dallo stato di proprietà. Il P.R.G. individua nella tavola 5 gli edifici architettonici e tipologici più rappresentativi (quali i fronti e le cortine edilizie, i loggiati, i portali, ecc.) per i quali si richiede il vincolo di conservazione. La progettazione volta al recupero edilizio di detti edifici dovrà essere puntualmente corredata da dettagliata documentazione fotografica e relazione tecnica contenente le specifiche modalità di intervento.

Art. 33 – Aree edificate (AER)

1) Definizione:

Parte del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri e alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di sistemazione edilizia e di integrazione per l'adeguamento funzionale degli stessi che non comportano rilevanti carichi urbanistici addizionali.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi da giardino, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d' interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse: artigianato non nocivo ne molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti; le attività commerciali di tutte le tabelle merceologiche di cui al D.M. 30/08/1971; le attività di cui alle classi ISTAT 66 (pubblici esercizi ed esercizi alberghieri), 79 (comunicazioni), ed ai rami 8 (credito ed assicurazione, servizi prestati alle imprese, noleggio) e 9 (pubblica amministrazione, servizi pubblici e privati); attività produttive non inquinanti, non moleste né nocive per la produzione di beni o l'erogazione di servizi, a carattere esclusivamente artigianale, quando vi siano occupati oltre al titolare non più di quattro altri addetti più due apprendisti; i servizi pubblici, o privati di interesse pubblico, di ogni livello o destinazione, in quanto compatibili con la prevalente funzione abitativa dell'area; attività artigianali per l'erogazione di servizi, di cui alla classe ISTAT 98 (servizi personali); servizi pubblici, o privati di interesse pubblico, definibili come opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge vigenti.

destinazioni in contrasto: la residenza rurale connessa alle relative pertinenze adibite a lavorazione e trasformazione di prodotti agricoli e alle stalle per l'allevamento di animali, la cui permanenza è consentita fino ad esaurimento dell'attività agricola insediata mentre sugli edifici esistenti non sono ammessi interventi di incremento e/o potenziamento delle attività insediate, l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo o molesto.

3) Tipi di intervento ammessi:

manutenzione ordinaria (MO)
manutenzione straordinaria (MS)
restauro conservativo (RC1)
risanamento conservativo (RC2)
ristrutturazione edilizia semplice (RE1)
ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)
demolizione (D)
demolizione e ricostruzione (DR)
ampliamento (A)
sopraelevazione (S)
mutamento di destinazione d'uso (MD)
nuova costruzione (NC), elusivamente per accessorie e manufatti di pertinenza di attività residenziali
ristrutturazione urbanistica (RU)
Sulle residenze rurali e loro pertinenze non sono consentiti interventi di incremento e o potenziamento delle attività insediate.

4) Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi pari al 20% dell'esistente volumetria civile per i fabbricati uni e bifamiliari e secondo i valori quantitativi indicati nel rispetto dei seguenti parametri per interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione di accessori:

IF : indice di densità fondiaria massima = 2,00 mc/mq.

Q: rapporto di copertura massimo = 40%

altezza massima 7,50 ml. o pari all'esistente se superiore alla massima consentita.

Df: visuale libera minima 10,00 ml. salvo i casi di sopralzo illustrati nei grafici dell'art. 17

Dc: distanza minima dai confini 5,00 ml., oppure inferiore o nulla mediante accordo scritto tra le parti confinanti.

- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

- 25 mq. di superficie utile (Su) o 75 mc. in aumento per ogni unità civile immobiliare sono comunque consentiti.

Detti incrementi potranno essere utilizzati una sola volta.

Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi è ammesso che tale volume venga trasformato in residenziale mediante strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato, a seguito della verifica degli standard urbanistici.

5) Parcheggi:

In ogni intervento di nuova costruzione o di ricostruzione (anche a seguito di ristrutturazione e cambio d'uso) dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi destinati a posti macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate nella misura di quanto previsto dalla Legge 122/89, con un minimo non monetizzabile o da reperire in zone diverse indicate dal Comune, in prossimità dell'area oggetto di intervento, pari a un posto auto di complessivi mq 25,00 o autorimessa per ogni unità immobiliare.

AREE EDIFICATE DI COMPLETAMENTO

Nelle tavole di P.R.G. vengono individuate con una linea continua color magenta denominata "Perimetro delle aree edificate di completamento" n° 3 aree parzialmente edificate.

In dette aree sono consentiti, oltre a quelli ammessi al precedente punto 3, interventi edificatori di fabbricati residenziali di nuovo impianto in fondi ineditati, o risultanti disponibili da demolizioni, di superficie minima non inferiore a 1.500 mq., nel rispetto dei seguenti parametri edilizi:

IF : indice di densità fondiaria massima = 0,60 mc/mq

Q : rapporto di copertura massimo = 40%

H : altezza massima fuori terra = 7,50 ml .

Dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml; oppure inferiore o nulla, mediante accordo scritto tra le parti confinanti, regolarmente registrato e trascritto con intervento del Comune

Df : visuale libera minima = la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml.

Standard:

Gli standard urbanistici per dette aree edificate di completamento, a servizio della residenza, possono essere parzialmente monetizzati o da reperire in zone diverse indicate dal Comune, ad esclusione di una superficie calcolata in 10 mq/abitante da reperire in loco, per spazi destinati a parcheggio e verde di arredo.

Della superficie non monetizzabile, l'area minima da destinare a parcheggio pubblico sarà di mq 25 per unità immobiliare.

Art. 34 - Aree di completamento (AC)

1) Definizione:

aree di norma non edificate, di limitate dimensioni, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli insediamenti esistenti, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge.

Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

destinazioni proprie : le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi da giardino, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport. ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, il commercio al dettaglio e gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse: artigianato non nocivo nè molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale e prodotti.

3) Tipi di intervento ammessi:

nuova costruzione (NC) e demolizione e ricostruzione (DR) di edifici ad uso residenziale, di accessori e manufatti di pertinenza di attività residenziali con possibilità di destinare parte della costruzione agli usi compresi tra le "destinazioni ammesse" al precedente punto 2.

4) Parametri:

per le aree di completamento ad edificazione rada, contrassegnate nelle planimetrie del P.R.G. valgono i seguenti parametri:

a) Nei casi di intervento edilizio diretto

IF : indice di densità fondiaria massima = 0,60 mc/mq

Q : rapporto di copertura massimo = 40%

H : altezza massima fuori terra = 7,50 ml .

Dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml; oppure inferiore o nulla, mediante accordo scritto tra le parti confinanti, regolarmente registrato e trascritto con intervento del Comune

Df : visuale libera minima =la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml.

b) Nei casi di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo o di Permesso di costruire Convenzionato

l'indice di densità fondiaria (IF) è sostituito dall'indice di densità territoriale (IT); tale norma viene applicata anche per i lotti assoggettati ad intervento diretto, ma interessati ad

ampliamenti o realizzazioni di sedimi stradali pubblici che in sede di attuazione cederanno gratuitamente l'area stradale all'Ente locale.

Per i Permessi di costruire Convenzionati e per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, individuati nelle tavole di Piano con le sigle C.C. o P.E.C.O. seguite da un numero che rappresenta l'intervento e ricadenti in aree di completamento residenziale, la specificazione dei parametri urbanistici ed edilizi trova riscontro nelle schede tecniche allegate in appendice.

Per la realizzazione di nuovi edifici civili, in vicinanza di impianti produttivi esistenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari all'attenuazione dei rumori che potrebbero derivare, quali barriere antirumore, cortine arboree e materiali insonorizzati.

5) Standard:

Gli standard urbanistici per dette aree edificate di completamento, a servizio della residenza, possono essere parzialmente monetizzati o da reperire in zone diverse indicate dal Comune, ad esclusione di una superficie calcolata in 10 mq/abitante da reperire in loco, per spazi destinati a parcheggio e verde di arredo.

Della superficie non monetizzabile, l'area minima da destinare a parcheggio pubblico sarà di mq 25 per unità immobiliare.

CAPO III - USI TERZIARI/COMMERCIALI E PRODUTTIVI/ARTIGIANALI

Art. 35 – Aree per gli usi terziari/commerciali – Generalità

Si intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche, oppure per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione di uso di altra natura (residenziale – produttiva) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il “Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita” di cui alla Legge n° 426/1971 e successive modificazioni e integrazioni, anche per quanto riguarda l’ambulantato e gli esercizi pubblici.

Gli usi direzionali, contemplati al presente capo, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

Il Comune di Bollengo, ai sensi della programmazione commerciale di cui all’allegato “A” della L.R. 12.11.1999 n° 28, è considerato Comune minore della rete secondaria di cui Ivrea è qualificato polo e comune attrattore.

Nell’attuazione degli insediamenti commerciali e direzionali la dismissione delle aree a standard avverrà nel rispetto delle indicazioni di cui all’art. 21, comma 1, punto 3 e commi 2, 3, e 4 della L.R. 56/1977. Più in particolare:

a) Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui all’art. 21, comma 2 sopra citato della L.R. 56/1977 nel caso di interventi all’interno delle aree di cui agli artt. 32, 33, 34, 36, 37 delle presenti norme, dovranno osservare una dotazione minima nella misura dell’80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, sempre se compatibili con la destinazione urbanistica, nelle aree di cui agli artt. 36, 37 e 38, delle presenti norme, per il nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La superficie minima di aree destinate a parcheggio pubblico non dovrà essere inferiore al 50% delle sopra indicate dotazioni.

b) Per le attività commerciali al dettaglio di cui all’art. 4 del D.Lgs. 114/1998 che fornisce le definizioni e gli ambiti di applicazione di tale decreto, oltre al dimensionamento dei vari tipi di esercizio (di vicinato, per medie strutture di vendita, per grandi strutture di vendita, centro commerciale), con superficie di vendita superiore a mq 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all’art. 3 della L.R. 12/11/1999 n° 28 e L.R. 37/2003, e al D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006 applicando il maggiore tra quelli indicati al precedente punto a) e quelli previsti al comma 2 dell’art. 21 della L.R. 56/1977.

Nel caso di interventi all'interno dei soli centri storici la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, che potrà essere reperita anche nel sottosuolo, purchè non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

Nelle aree di ristrutturazione urbana tale dotazione potrà essere reperita anche in attrezzature multipiano, nonché nella struttura stessa degli edifici e loro copertura.

Ai fini degli standard sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista la cessione al Comune, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato da apposita convenzione, ma che non potranno superare il 50% dell'intera consistenza.

La monetizzazione degli standard, consentita solo all'interno dei centri storici e dei nuclei residenziali di antica formazione, è ammessa solo per strutture di vendita inferiori a mq 150 e nel caso di ampliamento di strutture esistenti in tutte le aree residenziali, quando la superficie da cedere risulti inferiore a mq. 80.

Con la presente il Comune di Bollengo si adegua al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 28/99 e alla L.R. n° 37/2003 e al D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006.

Nell'ambito del territorio comunale si individuano gli addensamenti e le localizzazioni commerciali riportate sulla tavola C in scala 1/5.000 e le tipologie distributive con tali zone compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d'uso di "commercio al dettaglio" ed opera nel rispetto degli indici e parametri indicati nella presente normativa e della L.R. 56/1977 e s.m.i..

Le tipologie delle strutture distributive potenzialmente compatibili, sulla base della successiva tabella, con gli addensamenti individuati sul territorio urbano di Bollengo sono da verificare con le prescrizioni e limitazioni relative alla tabella stessa e con le prescrizioni normative delle diverse aree urbanistiche, cui si rimanda.

Per il rilascio delle autorizzazioni commerciali per medie e grandi strutture di vendita si richiama il rispetto degli artt. 23, 26, 27 e 28 della D.C.R. 563-13414 del 29/10/1999 e s.m.i.

In tutte le aree inserite negli addensamenti e localizzazioni individuate nella tavola C "Addensamenti e localizzazioni commerciali ai sensi della L.R. 28/1999 e L.R. 37/2003 e destinazioni d'uso del suolo" è consentita la destinazione d'uso commerciale.

Si sono individuati i seguenti addensamenti e localizzazioni:

A1 – addensamento storico rilevante. E' evidenziato sulla tavola C e comprende il nucleo di vecchia formazione.

A5 – addensamenti commerciali extraurbani (arteriali).

Sono stati individuati n° 2 addensamenti di detta tipologia nell'esistente area commerciale/produttiva, attraversata dalla S.S. 228 posta ai confini dell'abitato di Burolo.

Compatibilità delle tipologie distributive con le zone di insediamento commerciale. La destinazione di commercio al dettaglio è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive.

La tabella delle compatibilità qui di seguito riportata stabilisce, per settore merceologico e per dimensione, le tipologie compatibili per ciascuna zona.

La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire, o dove ammesso, di denuncia di inizio attività relativa agli insediamenti commerciali.

TABELLA N° 6 DI COMPATIBILITA' DIMENSIONALE
STRUTTURE COMMERCIALI PER COMUNI MINORI NON TURISTICI

TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI NON TURISTICI					
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.5.	L.1.	L.1.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	NO	SI	SI
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	NO	SI	SI
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-2500	SI	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI (2)	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO
G-SM4	> 12000	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	SI	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	SI	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO
G-SE4	> 6000	NO	NO	NO	NO
G-CC1	fino a 6000	NO	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12000-18000	NO	NO	NO	NO
G-CC4	> 18000	NO	NO	NO	NO

Riferimento alle sigle:

A1 = addensamenti storici rilevanti

A5 = addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)

L1 = localizzazioni commerciali urbane

M-SAM = medie strutture di vendita alimentari e/o miste

M-SE = medie strutture di vendita extralimentare

M-CC = medie strutture di vendita in centri commerciali

G-SM = grandi strutture commerciali miste

G-SE = grandi strutture commerciali extralimentare

G-CC = centri commerciali – grandi strutture di vendita

NOTE:

(1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella

(2) Fino a mq 2500 di vendita

Per gli esercizi di vicinato, cioè con superficie di vendita non superiore a 150 mq, non è posta altra limitazione al di fuori della compatibilità con la zonizzazione urbanistica.

E' consentito variare la distribuzione delle superfici come originariamente identificate negli atti autorizzativi, purchè non venga quantitativamente aumentata la superficie di vendita, fatta salva la necessità di provvedere alle preventive comunicazioni o di richiedere le necessarie autorizzazioni comunali.

Art. 36 - Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)

I) Definizione:

parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

destinazioni proprie: le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative, le attrezzature ricettive alberghiere;

destinazioni ammesse: le residenze esistenti e attività produttive che siano attinenti e/o funzionali alle attività commerciali;

Cambiamenti di destinazione in attività produttive di tipo artigianale sono ammessi quando riguardano edifici assimilabili, per tipologia edilizia, a quelli delle attività produttive, a condizione che siano soddisfatti i relativi standard come definiti all'art. 28 lettera b) precedente.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- risanamento-conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia semplice (RE1)
- ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)
- demolizione (D)
- nuova costruzione (NC)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- mutamento di destinazione d'uso (MD).

4) Parametri:

IF : indice di densità fondiaria massima = 2,5 mc/mq

Q : rapporto di copertura massimo = 50%

H : altezza massima 10,50 ml.

Dc : distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra i confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte.

Df : visuale libera minima 10,00 ml.

standard urbanistici:

per gli aspetti quantitativi si rimanda all'art. 28 sub c) e per le modalità di reperimento all'art. 37.

L'abitazione del custode e/o del gestore non può superare i 150 mq. di superficie lorda utile (Sa), per ogni unità locale di almeno mq. 200 di superficie lorda utile destinata alle attività commerciali e direzionali.

5) Modalità d'intervento:

D.I.A. per gli interventi del tipo MS.

Permesso di costruire convenzionato per ogni altro tipo di intervento ammesso;

Art. 37 - Aree con impianti commerciali – produttivi - artigianali esistenti che si confermano (IPCE)

1) Definizione:

parti del territorio comunale ove sono insediati impianti commerciali, produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione; per essi si ammettono, nel periodo di validità del piano, interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi, alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

2) Destinazioni d 'uso proprie, ammesse, in contrasto;

destinazioni proprie: impianti per attività commerciali, produttive, industriali o artigianali, non nocive, nè moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti) ; uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie;

destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive: quali magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima e nelle dimensioni più avanti specificate;

destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Ente preposto al controllo sanitario, si richiederà tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui- la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato, non superiore a 12 mesi dalla ordinanza dell'autorità competente ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto verrà classificato come "impianto in sede impropria" ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° , sub e) della L.R. 56/77; saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento eccedente dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 della L.R. 56/77.

3) Tipi di interventi ammessi:

manutenzione ordinaria (M0)

manutenzione straordinaria (MS)

risanamento conservativo (RC2)

ristrutturazione edilizia semplice (RE1)

ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)

demolizione (D)

demolizione e ricostruzione (DR)

ampliamento (A)

sopraelevazione (S)

mutamento di destinazione d'uso (MD)

nuova costruzione (NC) collegata al potenziamento dei complessi esistenti

Per le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi, per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), sono ammessi: demolizione (D), manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS), risanamento conservativo (RC2) e ristrutturazione edilizia semplice (RE1); nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva, potranno essere oggetto anche di interventi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2), ampliamento (A) e sopraelevazione (S) e demolizione con ricostruzione (DR)

4) Modalità di intervento:

D.I.A. per gli interventi del tipo MS;

Permesso di costruire convenzionato per ogni altro tipo di intervento ammesso;

5) Parametri :

Q : rapporto di copertura massimo = 50 % della superficie fondiaria calcolata al lordo delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard, delle quali non è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione.

H : altezza massima degli edifici = 10,50 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o la assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte; la distanza minima da mantenersi dalle aree residenziali è di ml. 10,00, fermo restando la distanza minima dai confini di ml. 6,00.

Df: visuale libera minima = 6,00 ml. per le parti produttive/artigianali e commerciali e 10,00 ml. per le residenze.

Le residenze ammesse potranno essere realizzate con superficie lorda utile non superiore a 150 mq., in numero di una, nei casi di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alle attività produttive/artigianali sia compresa tra i mq. 500 e mq. 1000, in numero di due per superficie compresa tra i mq. 1.001 e 2.000, in numero di tre per superfici superiori; è ammessa la ristrutturazione edilizia di abitazioni esistenti, anche se con valori superiori. L'abitazione del custode e/o del gestore non può superare i 150 mq. di superficie lorda utile (Sa), per ogni unità locale di almeno mq. 200 di superficie lorda utile destinata alle attività commerciali e direzionali.

Per gli standard urbanistici, nei casi di ristrutturazione e/o di ampliamento, dovrà essere reperita un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita all'intervento, da localizzare all'interno dell'area di proprietà od in adiacenza ed accorpata ad essa.

Per gli interventi edilizi inerenti i mutamenti di destinazione d'uso, gli ampliamenti, le sopraelevazioni, la demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione ed ogni altro intervento che comporti aumento della superficie utile, dovranno essere soddisfatti gli standard di legge previsti all'art. 21 della L.R. 56/77 oltre a quelli eventuali previsti dalla L.R. 37/2003.

Art. 38 - Aree per nuovi impianti commerciali - produttivi - artigianali (N.I.P.C.)

1) Definizione:

aree libere o edificate per le quali il P.R.G. prevede le destinazioni d'uso per attività commerciali e produttive artigianali di nuovo impianto; allo scadere del terzo anno successivo alla data di agibilità del nuovo impianto, la classificazione dell'area diviene quella di cui al precedente art. 37 (IPCE).

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse. in contrasto:

destinazioni proprie: impianti per attività commerciali, produttive, industriali o artigianali, non nocive, nè moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti) ; uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie;

destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive: quali magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima e nelle dimensioni più avanti specificate;

destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Ente preposto al controllo sanitario, si richiederà tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui- la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato, non superiore a 12 mesi dalla ordinanza dell'autorità competente ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto verrà classificato come "impianto in sede impropria" ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° , sub e) della L.R. 56/77; saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento eccedente dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 della L.R. 56/77.

3) Tipi d'intervento ammessi:

manutenzione ordinaria (M0)
manutenzione straordinaria (MS)
risanamento conservativo (RC2)
ristrutturazione edilizia semplice (RE1)
ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)
demolizione (D)
demolizione e ricostruzione (DR)
ampliamento (A)
sopraelevazione (S)
mutamento di destinazione d'uso (MD)
nuova costruzione (NC) collegata al potenziamento dei complessi esistenti
nuova costruzione (NC)

4) Parametri:

Q : rapporto di copertura massimo = 50% della superficie fondiaria calcolata al lordo delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard, delle quali non è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione;

H : altezza massima = 10,50 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

dc: distanza minima dai confini = 10,00 ml da aree residenziali

Dc : distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra i confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte.

Df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Per le residenze ammesse si applicano i criteri di cui al precedente art. 37.

5) Standard Urbanistici

Per gli edifici ad uso produttivo industriale artigianale, dovrà essere reperita un'area non inferiore al 20% della superficie territoriale teoricamente asservita all'intervento, da localizzare all'interno dell'area di proprietà e dovranno essere soddisfatti gli standard di legge previsti all'art. 21 della L.R. 56/77.

Per gli edifici ad uso commerciale, per gli aspetti quantitativi, si rimanda all'art. 28 sub c) e per le modalità di reperimento all'art. 37 oltre a quelli eventuali previsti dalla L.R. 37/2003.

6) Modalità d'intervento

P.E.C.O. unitario; relativamente all'area posta in fregio alla S.S. 228, il S.U.E. potrà prevedere al più tre lotti funzionali d'intervento, di superficie confrontabile, la cui attivazione dovrà essere progressiva e correlata alla realizzazione delle opere infrastrutturali previste ed al sostanziale progressivo completamento della capacità edificatoria in ogni lotto. Il S.U.E., qualora preveda l'insediamento di attività commerciali proprie, dovrà individuare uno specifico ambito in cui localizzare tali destinazioni per le quali, fino ad avvenuto adeguamento alla nuova disciplina commerciale da conseguire con specifica variante urbanistica, si intendono applicabili le limitazioni di cui alla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006. Nell'ambito dell'area N.I.P.C. a destinazione produttivo artigianale è consentita anche la destinazione commerciale unicamente se relativa alla sola vendita di prodotti strettamente connessi ai cicli produttivi delle attività insediate. In sede esecutiva dovranno inoltre essere adottate idonee soluzioni per il posizionamento dei fabbricati prospicienti il territorio agricolo e per la sistemazione del verde a corona dell'intervento, con alberi di adeguata essenza e proporzione (di pronto effetto), al fine di realizzare un congruo mascheramento degli impianti produttivi rispetto al contesto agricolo o ai prospicienti insediamenti residenziali, in coerenza anche con quanto definito all'art. 26 della L.U.R.

CAPO IV - USI AGRICOLI

Art. 39 - Generalità

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nelle planimetrie di piano in scala 1/5.000 e 1: 2.000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli seguenti segue comunque quanto dispone l'art. 25 della L.R. 56/77.

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso; sono inoltre ammessi nuovi bassi fabbricati funzionali alla conduzione delle vigne, frutteti ed orti, aventi superficie utile non superiore a mq. 16,00 per ciascuna proprietà agricola e per ogni fondo agricolo superiore a mq. 5.000. E' consentito che più proprietari, di fondi non raggiungenti singolarmente i mq. sopra indicati si uniscano per "consorzarsi" nella realizzazione di un basso fabbricato funzionale alle loro attività agricole. Il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto di impegno degli aventi diritto che preveda la dichiarazione di non realizzare raggruppamenti con altre persone.

L'altezza massima misurata al colmo dovrà essere di mt. 2,70, i materiali da impiegarsi dovranno essere coerenti con l'ambiente (coperture in tegole curve, alla piemontese, intonaci chiari, serramenti in legno, lattoneria in rame, ecc.), la loro destinazione d'uso dovrà essere esclusivamente di supporto ad attività agricole produttive con funzioni di deposito o ricovero attrezzi escludendo tassativamente la loro riconversione o cambia di destinazione d'uso in abitazione. Il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla presentazione di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'amministrazione Comunale e a spese del concessionario sui Registri delle proprietà immobiliari.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli articoli seguenti, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sia all'interno del territorio comunale che in Comuni limitrofi, entro la distanza di Km. 5,00 dal centro aziendale, a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento abbia una ampiezza non inferiore al 10% della superficie necessaria complessiva.

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

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

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

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

Gli edifici o le parti di essi adibiti ad attività agrituristica sono regolati dalle norme di seguito dettate per le residenze rurali.

I permessi di costruire sono rilasciati ai soggetti che ne hanno titolo e con le modalità indicati all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 40 - E1 – Aree agricole marginali

1) Definizione

trattasi di terreni lungo i corsi d'acqua a vegetazione riparia con prevalenza di robinia ed ontano e di terreni boschivi non più governati, nonché di terreni incolti con presenza di essenze inquinanti arbustive ed erbacce nonché di terreni vicini al territorio urbanizzato, non altrimenti classificati.

2) Destinazioni d'uso

Destinazioni d'uso: raccolta di legna e, per gli incolti, recupero ad attività agricole produttive.

Destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per macchinari ed impianti, per il ricovero del bestiame, per il trasporto zootecnico e per l'allevamento di animali in genere;

Destinazioni ammesse : la residenza rurale;

3) Tipi d'intervento

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC);
- ristrutturazione edilizia (RE);
- demolizione (D);
- demolizione e ricostruzione (DR);
- ampliamenti (A);
- sopraelevazioni (S);
- nuova costruzione (NC) con l'osservanza che vanno rispettate le procedure dell'art. 25 della L.R. 56/77.

4) Parametri

Per gli edifici attinenti alle attività agricole:

Parametri per l'edificazione:

Q = rapporto di copertura massimo = 1/3 dell'area oggetto dell'intervento, con aumento a 1/2 per serre e per impianti zootecnici industriali o impianti agroindustriali

H : altezza massima = 7,50 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml.

Df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Da : distanza minima delle strutture di allevamento da ogni più vicino edificio residenziale, commerciale e industriale e dalle rispettive aree normative:

a) per allevamenti di tipo aziendale

distanza ml.: 300

distanza ml. 300 per allevamenti di pollame e conigli

distanza ml 500 per allevamenti di suini oltre i 5 capi adulti e di bovini oltre 10 capi adulti

b) per allevamenti ad uso familiare

ml. 20,00 per allevamenti con numero inferiore a 20 capi di pollame o conigli

Per gli edifici destinati a abitazioni rurali:

Parametri per l'edificazione:

IF : indice di densità fondiaria massima come normato dalla Legge Regionale.

H : altezza massima 7,50 ml.

dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml.

df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Art. 41 - E2 – Aree ad elevata produttività

1) Definizione

trattasi di terreni utilizzati per seminativi con piante da rinnovo e cereali vernini con introduzione del prato avvicendato.

2) Destinazioni d'uso

destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per macchinari ed impianti, per il ricovero del bestiame, per il trasporto zootecnico e per l'allevamento di animali in genere;

destinazioni ammesse: la residenza rurale.

3) Tipi d'intervento

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione (D)
- demolizione e ricostruzione (DR)
- ampliamenti (A)
- sopraelevazioni (S)
- nuova costruzione (NC) con l'osservanza che vanno rispettate le procedure dell'art. 25 della L.R. 56/77.

4) Parametri

Per gli edifici attinenti alle attività agricole

Parametri per l'edificazione

Q = rapporto di copertura massimo = 1/3 dell'area oggetto dell'intervento, con aumento a 1/2 per serre e per impianti zootecnici industriali o impianti agroindustriali

H : altezza massima = 7,50 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml.

Df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Da : distanza minima delle strutture di allevamento da ogni più vicino edificio residenziale:

a) per allevamenti di tipo aziendale
distanza ml.: 100

distanza ml. 200 per allevamenti di pollame e conigli

distanza ml 300 per allevamenti di suini oltre i 5 capi adulti e di bovini oltre 10 capi adulti

b) per allevamenti ad uso familiare

ml. 5,00 per allevamenti con numero inferiore a 20 capi di pollame o conigli

Per edifici destinati a abitazioni rurali

Parametri per l'edificazione:

IF : indice di densità fondiaria massima come normato dalla Legge Regionale.

H : altezza massima 7,50 ml.

dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml.

df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Art. 42 - E3 – Aree a prato permanente

1) Definizione

trattasi di terreni generalmente pianeggianti a prato non soggetto a rotazioni, destinato alla produzione foraggera.

2) Destinazioni d'uso

destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per macchinari ed impianti, per il ricovero del bestiame, per il trasporto zootecnico e per l'allevamento di animali in genere;

destinazioni ammesse: la residenza rurale.

3) Tipi d'intervento

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione (D)
- demolizione e ricostruzione (DR)
- ampliamenti (A)
- sopraelevazioni (S)
- nuova costruzione (NC) con l'osservanza che vanno rispettate le procedure dell'art. 25 della L.R. 56/77.

4) Parametri

Per gli edifici attinenti alle attività agricole

Parametri per l'edificazione

Q = rapporto di copertura massimo = 1/3 dell'area oggetto dell'intervento, con aumento a 1/2 per serre e per impianti zootecnici industriali o impianti agroindustriali

H : altezza massima = 7,50 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml.

Df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Da : distanza minima delle strutture di allevamento da ogni più vicino edificio residenziale:

- a) per allevamenti di tipo aziendale
distanza ml.: 100

distanza ml. 200 per allevamenti di pollame e conigli

distanza ml 300 per allevamenti di suini oltre i 5 capi adulti e di bovini oltre 10 capi adulti

b) per allevamenti ad uso familiare

ml. 5,00 per allevamenti con numero inferiore a 20 capi di pollame o conigli

Per edifici destinati a abitazioni rurali

Parametri per l'edificazione:

IF : indice di densità fondiaria massima come normato dalla Legge Regionale.

H : altezza massima 7,50 ml.

dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml.

df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Art. 43 - E4 - Aree a colture legnose specializzate, vigneti e frutteti

1) - Definizione

trattasi di terreni a colture di piante a rapido accrescimento e di ridotte superfici a vigneto e a frutteto.

2) - Destinazioni d'uso

destinazioni proprie: colture legnose specializzate, vigneti e frutteti con relative attrezzature d'uso

destinazioni ammesse: i manufatti di servizio alle pratiche colturali

3) Tipi d'intervento

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione (D)
- demolizione e ricostruzione (DR)
- ampliamenti (A)
- sopraelevazioni (S)
- nuova costruzione (NC) con l'osservanza che vanno rispettate le procedure dell'art. 25 della L.R. 56/77.

e salvo quanto attiene ai manufatti di servizio.

4) Parametri

Per gli edifici attinenti alle attività agricole

Parametri per l'edificazione

Q = rapporto di copertura massimo = $1/3$ dell'area oggetto dell'intervento, con aumento a $1/2$ per serre e per impianti zootecnici industriali o impianti agroindustriali

H : altezza massima = 7,50 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml.

Df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Da : distanza minima delle strutture di allevamento da ogni più vicino edificio residenziale:

a) per allevamenti di tipo aziendale

distanza ml.: 100

distanza ml. 200 per allevamenti di pollame e conigli

distanza ml 300 per allevamenti di suini oltre i 5 capi adulti e di bovini oltre 10 capi adulti

b) per allevamenti ad uso familiare

ml. 5,00 per allevamenti con numero inferiore a 20 capi di pollame o conigli

Per edifici destinati a abitazioni rurali

Parametri per l'edificazione:

IF : mc/mq. 0,03 e di mc/mq 0,01 per colture legnose a carattere industriale.

H : altezza massima 7,50 ml.

dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml.

df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Art. 44 - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati

Sono contemplati i seguenti casi :

1) edifici in zona agricola non attinenti tale attività

tutti gli edifici residenziali non facenti capo ad una azienda agricola e tutti gli edifici commerciali, produttivi in genere, non aventi connessione con la produzione agricola, utilizzati come tali o non più utilizzati e che alla data di adozione del P.R.G. ricadono all'interno del territorio agricolo come delimitato dal P.R.G. stesso, sono da considerarsi impropri.

Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e, per i soli edifici residenziali anche la ristrutturazione edilizia e la nuova costruzione limitatamente ai fabbricati accessori di pertinenza.

E' ammesso un ampliamento funzionale da concedersi "una tantum" nella misura pari al 20% della superficie utile esistente nel rispetto dei seguenti parametri:

If : indice di densità fondiario max 1 mc./mq.

Rc : rapporto di copertura massimo = 1/3 della superficie fondiaria

H : altezza massima fuori terra = mt. 7,50

Dc : distanza minima dai confini = mt. 6,00 o pari all'esistente

DI : visuale libera = mt. 12,00

2) edifici adibiti ad usi extragricoli

sono ammessi l'adeguamento igienico-funzionale degli edifici principali per utilizzo anche residenziale ed il recupero degli edifici accessori esistenti aventi le caratteristiche tipologiche e dimensionali adeguate al riuso previsto, con l'esclusione delle strutture di tipo industriale e/o prefabbricate edificate in area agricola, nonché edifici minori e di carattere precario quali tettoie e piccoli depositi.

Detto recupero non potrà essere superiore ad un incremento di superficie pari a mq 25,00 utili o mc. 75,00 e dovrà assicurare la continuità e la congruenza tipologica-ambientale dell'edificio esistente.

Non sono ammessi i cambi di destinazione d'uso dei bassi fabbricati funzionali alla conduzione di vigne, frutteti ed orti di cui al precedente art.41

Parametri:

Dc : distanza minima dai confini = mt. 6,00

DI : visuale libera = mt. 12,00

3) edifici rurali abbandonati, di cui viene richiesto il recupero senza cambiamento di destinazione d'uso

la destinazione d'uso è confermata, purché si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G., autorizzati e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione (D) senza ricostruzione

I soli aventi titolo così come definiti dall'art. 25 delle L.R. 56/77 potranno apportare modifiche volumetriche, così come la demolizione con ricostruzione, applicando i parametri dettati per le singole zone agricole.

Gli edifici rurali abbandonati di cui viene richiesto il recupero con il cambiamento di destinazione d'uso possono essere trasformati per residenza temporanea (seconda casa) o permanente o per agriturismo, purché accatastati e/o autorizzati ed indicati nelle planimetrie del P.R.G.; per essi, nei limiti della volumetria esistente, sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (art. 11, 12 precedenti), di restauro e risanamento conservativo (art. 13 precedente).

Nel caso di edifici in parte diroccati, per i quali vi è evidente riscontro anche di altezza e di imposta di copertura, è ammesso il recupero senza lo stravolgimento della tipologia edilizia con la ripetizione delle forme e dei materiali originari.

Sono ammesse esclusivamente limitate manomissioni del suolo circostante per ricavi di accessi veicolari all'immobile, rilasciabili con "Permesso di costruire".

4) agriturismo

Nelle costruzioni e nelle aziende agricole localizzate all'interno del territorio agricolo – forestale, agli aventi titolo, e nel rispetto delle relative prescrizioni, sono sempre consentiti gli interventi di cui alla L. R. 23/03/95 n° 38 relative all'esercizio dell'agriturismo.

Agli aventi diritto all'esercizio dell'agriturismo è consentita la trasformazione per usi agrituristici di edifici dismessi o in precedenza utilizzati come annessi rustici o come costruzioni zootecniche purchè:

- tali edifici siano esistenti alla data di adozione della presente variante di P.R.G.
- se edificati successivamente alla variante di P.R.G. siano trascorsi almeno 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità .
- il volume complessivo della struttura agrituristica così ricavata non superi il volume dell'edificio originario, salvo gli ampliamenti indispensabili al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o alla funzionalità delle opere, e non eccedenti il 20% del volume utile preesistente. In ogni caso dovrà essere rispettato il volume max di 1500 mc.
- la realizzazione di tali interventi sia collegata all'attuazione di un piano di riqualificazione del paesaggio agrario aziendale.

Art. 45 – Aree libere interstiziali entro il territorio urbano

Trattasi di aree di modeste dimensioni, lotti ed appezzamenti compresi nel territorio urbano, attualmente sgombri da costruzioni e liberi da usi residenziali, produttivi, terziari o pubblici, esistenti o previsti.

A tali aree, con caratteristiche destinate alla residenza, viene assegnata la destinazione d'uso di giardino, orto, prato, frutteto, con possibilità edificatoria limitata alle sole recinzioni che non potranno superare l'altezza di ml 3,00 e potranno essere costituite da cordolo continuo per un'altezza massima di ml 1,00 con sovrastante barriera in rete metallica o cancellata a giorno, oppure con siepi.

Art. 46 - Aree agricole vincolate alla viabilità

Trattasi di una porzione di territorio ubicata a sud della Strada Statale 228.

In detto ambito il Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Torino ha individuato il nuovo tracciato viario est-ovest di collegamento da Ivrea a Viverone.

In questa area destinata in parte alla realizzazione del nuovo tracciato, ivi compresi svincoli, raccordi e ogni altra opera necessaria all'esecuzione dell'opera, sono ammissibili esclusivamente gli interventi sul patrimonio edilizio esistente sotto specificati.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

1) Tipi di intervento ammessi:

manutenzione ordinaria (MO)

manutenzione straordinaria (MS)

restauro conservativo (RC1)

risanamento conservativo (RC2)

ristrutturazione edilizia semplice (RE1)

ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)

demolizione (D)

demolizione e ricostruzione sull'area del sito rimosso (DR)

ampliamento (A)

sopraelevazione (S)

mutamento di destinazione d'uso da produttivi a residenziali

nuova costruzione (NC), accessorie e manufatti di pertinenza di attività residenziali

2) Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi pari al 20% dell'esistente volumetria civile per i fabbricati uni e bifamiliari e al 20% della superficie lorda per i fabbricati pertinenti l'attività agricola, secondo i valori quantitativi indicati nel rispetto dei seguenti parametri per interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione di accessori:

If : indice di densità fondiario max 1 mc./mq.

Rc : rapporto di copertura massimo = 1/3 della superficie fondiaria

H : altezza massima fuori terra = mt. 7,50

Dc : distanza minima dai confini = mt. 6,00 o pari all'esistente
Dl : visuale libera = mt. 12,00

- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

- 25 mq. di superficie utile (Su) o 75 mc. in aumento per ogni unità civile immobiliare sono comunque consentiti.

Detti incrementi potranno essere utilizzati una sola volta.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi in residenziali mediante strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato.

E' consentita la realizzazione di recinzioni secondo quanto previsto per le aree agricole.

TITOLO IV --VINCOLI

Art. 47 - Generalità

Per vincoli si intendono le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela geologica, di salvaguardia di valori storico-ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

CAPO I – VINCOLI IDROGEOLOGICI

Art. 48 - Natura dei vincoli idrogeologici e relative classi di rischio secondo la circolare P.G.R. 8-5-1996 n°7/LAP.

Il Piano Regolatore individua le porzioni di territorio in cui, per ragioni di instabilità dei versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geotecniche dei terreni, gli interventi devono essere assoggettati a vincoli specifici.

A ciascuno di tali vincoli corrisponde una diversa classe di edificabilità, di cui agli art. seguenti.

La presenza o l'assenza di vincoli su di una porzione di territorio non esime comunque i soggetti attuatori degli interventi su tale porzione di adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non prescritti o normati.

Fanno parte integrante le tavole grafiche allegate alla presente "Variante" redatte dal geologo Giuseppe Quaglino.

Il territorio comunale è suddiviso e normato in cinque classi geologiche e più precisamente:

- CLASSE II

Definizione: porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica e geoidrologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi, in rispetto al D.M. 11 marzo 1988, non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Idoneità urbanistica: condizionata a :

- eventuale esecuzione di interventi locali di riassetto;
- rispetto di norme tecniche illustrate nelle N.T.A., con riferimento a indagini geognostiche, geomeccaniche e/o idrogeologiche ed idrauliche di dettaglio.

Interventi ammessi: tutti ad esclusione di eventuali vani interrati nelle zone di pianura caratterizzate da limitata profondità della falda freatica.

- CLASSE III a

Definizione: porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono, allo stato attuale, idonee a nuovi insediamenti.

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

Per le zone lungo l'idrografia, sia permanente che temporanea, valgono le disposizioni dell'art. 29 della L.R. 56/77.

Idoneità urbanistica: aree inedificabili ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77. Le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili possono essere realizzate ai sensi dell'art. 31 della L.R. 56/77.

Interventi ammessi: nessuna nuova edificazione a fini abitativi. Sono ammessi solo interventi di riassetto territoriale e servizio pubblico (strade, cabine elettriche, pere aquedottistiche, ecc.). Eventuali ampliamenti di edifici isolati e/o non cartografabili alla presente scala sono ammessi solamente a seguito di dettagliata indagine geomorfologica idrogeologica e idraulica che ne stabilisca analiticamente l'appartenenza ad una classe di rischio inferiore.

- CLASSE III a1

Definizione: porzioni di territorio inedificate in dissesto attivo.

Idoneità urbanistica: area nella quale non sono ammesse edificazioni a scopo abitativo.

Interventi ammessi: solamente opere di riassetto e consolidamento territoriale ed eventuali modesti edifici a servizio delle opere stesse (locali per posizionamento centraline di controllo, cabine elettriche, bottoni di presa, ecc.)

- CLASSE III a2

Definizione: porzioni di territorio inedificate in dissesto potenziale.

Idoneità urbanistica: area nella quale non sono ammesse edificazioni a scopo abitativo.

Interventi ammessi: solamente opere di riassetto e consolidamento territoriale ed eventuali modesti edifici a servizio delle opere stesse (locali per posizionamento centraline di controllo, cabine elettriche, bottoni di presa, ecc.)

- CLASSE III b4

Definizione: porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente. Anche a seguito della realizzazione di opere di sistemazione non sarà possibile alcun incremento del carico antropico (vedere art. 20 della L.R. 56/77)

Idoneità urbanistica: per eventuali edifici esistenti saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali manutenzione ordinaria, straordinaria, risanamento conservativo. Nuove costruzioni non sono ammesse. Non sono ammessi altresì ampliamenti planimetrici che comportino scavi o riporti su versante acclive (maggiori di 30°) e su versanti interessati da vecchie murature a secco dissestate o deformate.

Interventi ammessi: vedi quanto detto nella precedente colonna (classe III a2). Opere di riassetto e consolidamento territoriale ed eventuali modesti edifici a servizio delle opere stesse (locali per posizionamento centraline di controllo, cabine elettriche, bottoni di presa, ecc.). Sono ammessi ampliamenti nella misura massima del 20% finalizzati al miglioramento tecnico funzionale dell'unità immobiliare che producano effetti riduttivi degli eventuali dissesti in atto o potenziali. Tale effetto riduttivo deve essere analiticamente dimostrato con adeguata relazione tecnica asseverata presso la competente Pretura.

- CLASSE III b3

Definizione: porzioni di territorio edificate comprese nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua per una profondità di almeno 10 mt, aree prossime ad aree di classe IIIb4 (località GIANENGO), edifici che presentano a monti versanti con tracce di dissesti gravitativi (cascina Brama). In tali aree gli elementi di pericolosità geomorfologica e manutentiva sono tali da imporre interventi di riassetto territoriale e controllo periodico di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Idoneità urbanistica: a seguito della realizzazione delle opere di riassetto o della valutazione della mancanza di qualsiasi rischio tecnicamente documentata sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti.

Interventi ammessi: ammesse tutte le opere di riassetto e consolidamento territoriale e strutturale ed eventuali edifici a servizio delle opere stesse. Per le unità abitative sarà ammesso un modesto incremento del carico antropico oltre a periodica manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. Non sono ammessi ampliamenti che comportino scavi o riporti su versanti con acclività superiore ai 25° e su versanti interessati da vecchie murature a secco dissestate o deformate, sono ammessi modesti ampliamenti solamente previa eliminazione dei rischi di dissesto sul superiore versante.

Art. 49 - Norme geologiche

(estratto da relazione geologica redatta a cura del geologo Giuseppe Quaglino)

I. Tutti i progetti relativi a costruzioni o ampliamenti di fabbricati residenziali, pertinenziali, industriali, artigianali, agricoli, o interessanti la viabilità, le modifiche della rete idrografica ed i movimenti di terra superiori a mc 50 dovranno essere corredati da una relazione geologica applicativa in ottemperanza al D.M. 11 Marzo 1988 al fine di evidenziare obiettivamente e mediante specifiche indagini geologico applicative quelle caratteristiche del terreno che possono essere causa, sia in fase esecutiva che a costruzione ultimata, di specifici dissesti.

II. sarà compito del Geologo incaricato unitamente al Tecnico Progettista valutare le modalità ed il dettaglio della analisi geologiche e geotecniche da attuarsi in rapporto all'importanza dell'opera, alla morfologia del sito e ai dati geologici già obiettivamente conosciuti.

III.le analisi geologiche dovranno essere sviluppate in modo tale da fornire al Tecnico progettista tutti quei dati fisici del terreno che permettano di affrontare con obiettività sia il dimensionamento che la tipologia di fondazione o il contenimento di eventuali versanti in dissesto.

IV.in sede esecutiva si verificherà la effettiva rispondenza tra analisi geologica preliminare e situazione reale approfondendo e dettagliando eventualmente le analisi geologiche ove queste vengano ritenute indispensabili dal Geologo incaricato unitamente al Tecnico progettista.

V. Per tutte le costruzioni compreso muri di contenimento dovranno essere eseguite, ove possibile, prove geotecniche atte a definire il carico ammissibile spinte sino ad una profondità che verrà stabilita in sede progettuale dal Geologo incaricato unitamente al Tecnico progettista. Tali prove dovranno essere eseguite anche a monte dell'intervento edificatorio qualora sorga il sospetto della presenza di superiori aree di dissesto gravitativo.

VI.il Tecnico progettista dovrà, in collaborazione con il Geologo incaricato, specificare e dettagliare in sede di progetto esecutivo la tipologia delle varie analisi geologiche e geotecniche eseguite e che hanno indotto la scelta di determinati criteri progettuali allegando anche eventualmente una chiara documentazione fotografica delle diverse tipologie litologiche incontrate alle varie profondità (foto delle pareti di scavo o dei campioni di terreno).

Art. 50 – Indicazioni di carattere geologico applicativo da adottare per la gestione del P.R.G.

(estratto da relazione geologica redatta a cura del geologo Giuseppe Quaglino)

Il D.M. 11 Marzo 1988 fornisce già sufficienti indicazioni alle quali ci si deve attenere durante la progettazione di strutture od interventi di qualsiasi tipologia sia pubblici che privati.

E' evidente che il dettaglio più o meno elevato delle analisi geologiche preventive è e deve essere rapportato non solamente all' importanza strutturale dell' opera ma anche alla tipologia litologica ed alla morfologia del sito che si presume possa venire interessata dall' opera stessa apportando quegli adeguati affinamenti od integrazioni atti a consigliare il Tecnico Progettista nella stesura del progetto esecutivo.

La relazione geologica da allegare al progetto dovrà evidenziare le seguenti caratteristiche :

- successione stratigrafica del terreno compreso entro il "Volume significativo" determinabile con scavi meccanici perimetralmente all'area di intervento o con sondaggi penetrometrici entro la stessa.

- profondità ed escursione della falda freatica deducibile o dalla misurazione entro pozzi o da specifici sondaggi.
- determinazione (ove possibile) di tutti quei parametri fisici del terreno di fondazione indispensabili per un corretto dimensionamento delle fondazioni e la loro profondità di imposta, tali dati potranno essere acquisiti o con prove dirette o mediante prelievo di campioni indisturbati e successive analisi di laboratorio. Tali parametri fisici del terreno sono anche indispensabili per eventuali verifiche di stabilità del versante presente a monte della zona di intervento.
- analisi granulometrica nella eventualità si dovesse eseguire il drenaggio della falda idrica superficiale.
- messa in evidenza di sorgenti temporanee o permanenti ed eventuali zone umide con indicazione delle eventuali modalità di captazione, convogliamento e scarico.
- documentazione e acquisizione di informazioni attendibili e chiaramente documentabili circa eventuali dissesti avvenuti in aree latitanti e descrizione delle modalità di intervento e sistemazione adottati.

CAPO II – VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

Art. 51 - Aree di valore ambientale e paesaggistico

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; Il piano prevede fasce verdi inedificabili poste a cuscinetto tra l'area del Castello ed il contesto abitato.

L'obiettivo è di creare una netta zona di separazione tra i due territori ed inoltre rappresentare un polmone verde posto a protezione dell'abitato.

Nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo, le nuove recinzioni e ogni nuovo altro manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete.

Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale dovranno essere sostituite con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) ed il restauro e risanamento conservativo (RC).

Art. 52 - Edifici, manufatti di valore culturale ed ambientale

Gli edifici dotati di valore storico-ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati in quanto beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui alla Legge 1089/39, possono essere oggetto solo di restauro conservativo (RC1) subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di competenza.

Il P.R.G. individua nella tavola 5 inerente il Nucleo di antica formazione, gli elementi architettonici e tipologici più rappresentativi (quali i fronti e le cortine edilizie, i loggiati, i portali, ecc.) per i quali si richiede il vincolo di conservazione limitando i lavori al solo "risanamento conservativo", indipendentemente da quanto indicato negli "usi", sulla medesima tavola, che sono inerenti agli interventi previsti sull'intero edificio. La progettazione volta al recupero edilizio di detti edifici dovrà essere puntualmente corredata da dettagliata documentazione fotografica e relazione tecnica contenente le specifiche modalità di intervento.

CAPO III – VINCOLI LEGALI

Art. 53 – Richiamo alle leggi vigenti

Vengono denominati vincoli legali quelli derivanti da specifiche disposizioni di leggi vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica a quanto qui previsto, senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G.

Art. 54 - Zona di rispetto cimiteriale

Si richiamano i disposti dell'art. 27 comma 5 della L.R. 56/77: non sono ammesse nuove costruzioni nè ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e di ristrutturazione edilizia del tipo RE1 delle costruzioni esistenti; oltrech  la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di culture arboree.

La profondit  delle fasce di rispetto cimiteriali sono evidenziate nelle tavole di piano.

E' in corso la pratica per l'ottenimento, da oparte dell'autorit  sanitaria competente, della riduzione delle fasce di rispetto cimiteriali, come evidenziate nelle tavole di piano. In attesa della prescritta autorizzazione, in difformit  a quanto riportato sulle tavole di progetto, resta in vigore il perimetro del vincolo cimiteriale vigente.

Art. 55 - Zona di rispetto da pozzi ad uso idropotabile

Le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi e ai punti di presa ed hanno un'estensione di raggio di ml. 200 rispetto al punto di captazione.

Tale estensione come previsto dall'art. 6 del D.P.R. 236 del 24.05.98 pu  essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilit  e rischio della risorsa.

In queste zone sono vietate le seguenti attivit  o destinazioni:

- a) dispersione, ovvero immissione in fossi non impermeabilizzati, di reflui, fanghi e liquami anche se depurati;
- b) accumulo di concimi organici;
- c) dispersione nel sottosuolo di acque bianche provenienti da piazzali e strade;
- d) aree cimiteriali;
- e) spandimento di pesticidi e fertilizzanti;
- f) apertura di cave e pozzi;
- g) discariche di qualsiasi tipo;
- h) stoccaggio di rifiuti, reflui, prodotti, sostanze chimiche pericolose, sostanze radioattive;
- i) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) impianti di trattamento di rifiuti;
- m) pascolo e stazzo di bestiame.

Nelle zone di rispetto   vietato l'insediamento di fognature e pozzi perdenti; per quelle esistenti si adottano, ove possibile, le misura per il loro allontanamento.

Art. 56 - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali

Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali secondo le norme dettate dal precedente art. 30 gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria manutenzione (MO) e straordinaria manutenzione (MS), di restauro e risanamento conservativo (RC1 ed RC2) nonché di ristrutturazione edilizia di tipo REI ed RE2 purché in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada.

Nelle fasce a protezione del nastro stradale risultanti dall'allineamento arretrato dall'edificazione rispetto al. ciglio stradale, sono consentite soltanto:

- opere al servizio della strada (parcheggi scoperti - distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada);
- canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche - cabina di distribuzione elettrica - reti idriche, fognanti e del gas - canalizzazioni irrigue e pozzi - ecc.);
- sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nell'arteria principale;
- siepi a delimitazione del confine di proprietà.

Sono ammessi altresì i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabina, pensiline) a distanza fra i medesimi non inferiore a ml. 250 e da ogni area residenziale almeno ml. 150.

L'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2,00.

Art. 57 - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.

.In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ente nel nullaosta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

Art. 58 - Fascia di rispetto dei gasdotti

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete nel nullaosta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

Art. 59 - Fascia di rispetto per impianti di depurazione

Per una larghezza di ml. 100 viene istituita una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto, in applicazione della delibera 04/02/1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque.

Sui fabbricati esistenti all'interno di detta fascia sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione.

Art. 60 - Aree di interesse ambientale sottoposte a tutela

(Biotopo L.R. 47/95)

(L. 08/08/1985 n° 431)

Il Biotopo istituito ai sensi dell'art.2 della L.R. 47/95 è sottoposto a vincolo ambientale – paesaggistico ai sensi del TU n. 42 del 22.01.04 (ex L.431/85).

Nel territorio compreso nel biotopo sono consentiti esclusivamente interventi che non compromettono il raggiungimento degli obiettivi di tutela, le caratteristiche naturalistico – ambientali e le tendenze evolutive naturali.

Ai sensi del D.P.R. n.120/03 qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito ma che possa avere incidenza significativa su tale sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani o progetti, forma oggetto di una opportuna valutazione di incidenza.

Ogni modificazione dello stato naturale dei luoghi è soggetta al rispetto dei criteri e delle indicazioni specifiche contenuti nel Piano di Gestione redatto dagli Enti competenti, secondo le disposizioni dell'art.5 della L.R. 47/95.

Le fasce ai lati delle sponde di torrenti per una larghezza di 150 mt. ciascuna ed i territori coperti da boschi nonché le aree di valore ambientale e paesaggistico di cui al precedente art. 55, sono soggette alla tutela sancita dall'art. 1 della Legge 8 agosto 1985 n 431.

Art. 61 – Fasce di rispetto dai corsi d'acqua
(R.D. n° 523 del 25/07/1904)

L'idrografia dell'intero territorio, suddivisa in acque pubbliche (a.p.) e alveo demaniale (a.l.d.), è individuata sulla tavola n° 3 "Carta Geomorfologica Idrografica" redatta dal Geologo Giuseppe Quaglino.

Le fasce di rispetto dai corsi d'acqua sono stabilite dal R.D. n° 523 del 25/07/1904, che prevede la distanza di mt. 10,00 per le aree non edificate e di mt. 4,00 per quelle edificate.

Per il territorio del comune di Bollengo queste saranno di mt. 10,00 per l'intera idrografia, ridotte a mt. 4,00 lungo l'alveo del Rio Loriale per il tratto compreso tra le S.S. 228 (incrocio con S.S. 338) sino al ponte ubicato a monte dell'area cimiteriale. Questo tratto è stato oggetto di dettagliato studio idraulico ed idrogeologico redatto dall'Ing. Giuseppe Manzone in data 04/04/2001 avente per titolo "Studio Idrogeologico e Geomorfologico del Territorio Comunale" che ne dimostra la possibilità di interventi edilizi.

Per tutti quegli edifici siti a meno di mt. 10,00 dal ciglio dell'argine dei rii, compresi quelli dell'idrografia minore, qualora interessati da richieste di ampliamenti, dovrà essere prodotta dettagliata relazione idraulica e idrogeologica che dimostri la compatibilità dell'intervento con eventi meteorici estremi, a firma di tecnici abilitati (ingegnere idraulico e geologo) le cui relazioni dovranno essere asseverate presso la competente Pretura.

TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 62 - Generalità

Si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge 56/87 a decorrere dalla data di approvazione del presente P.R.G. sino alla data di deliberazione della Giunta Regionale.

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 63 – Strumenti urbanistici esecutivi (SUE)

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) - Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli art. 38, 39, 40 della L.R. 56/77;
- b) - Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77;
- c) - Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui allo art. 43 della L.R. 56/77;
- d) - Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della L.R. 56/77;
- e) - Piano di recupero (P. di R.) ai sensi e con i contenuti di cui agli art. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L. 56/77 e successive modificazioni;
- f) - Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71.

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la concessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo, può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove, tra quelle già indicate dal P.R.G.

Nell'ambito delle aree soggette a Permesso di costruire Convenzionato, la indicazione grafica delle parti di aree SP può non essere prescrittiva come descritto nelle schede tecniche di ogni intervento allegate alle presenti norme.

Pertanto tali aree SP potranno, nel piano esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa.

Art. 64 - Intervento edilizio diretto

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Art. 65 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 51 della L.R. 56/77.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate o potenzialmente dotabili almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione :

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, collegato con la viabilità pubblica, spazi di sosta e parcheggio;
- b) allacciamento all'acquedotto comunale;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall 'aggiunta del nuovo carico urbanistico ; nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modesta entità, ed in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura comunale, è consentito il ricorso ad altra metodologia di smaltimento in ogni caso da autorizzarsi dal competente Ente preposto per il controllo igienico sanitario.
- d) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

NORME DI CARATTERE GENERALE PER I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI ED I P.E.C.O

Le opere di urbanizzazione quali sedi viabili, parcheggi ed aree verdi, inserite all'interno degli interventi edilizi contraddistinti con le sigle da C1 a C 33 ed i P.E.C.O. da 1 a 4, individuate nelle cartografie del Piano, sono di pubblica utilità.

Pertanto il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che preveda o meno la cessione al Comune di queste aree, la cui ubicazione non è perentoria, e delle opere previste .

Gli oneri derivanti dalla predetta cessione saranno scomputati da quelli previsti all'art. 3 della Legge 10/77.

E' data facoltà al Comune, in caso di mancato utilizzo a scopo edilizio dell'area, di acquisire le aree interessate alla pubblica utilità secondo le leggi vigenti in materia.

Si precisa inoltre che la distanza per l'edificazione dai confini, dalle strade, da parcheggi e aree verdi è da considerarsi quella che risulterà a cessioni fondiarie avvenute salvo diverse disposizioni contenute all'interno delle presenti schede tecniche.

Tutti gli ambiti destinati a P.E.C.O. e a C.C., anche se non espressamente previsto nelle schede, dovranno attrezzare aree, per parcheggi o spazi pubblici da destinarsi a parco, gioco e sport, per una superficie minima di mq. 15,00 per abitante insediabile.

Dette aree potranno essere monetizzate o reperite in zone diverse indicate dal Comune.