REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI PESSINETTO

PRG

PIANO REGOLATORE GENERALE

variante strutturale di adeguamento al P.A.I.

ai sensi dell'art.17 - 4° comma della Legge Urbanistica Regionale

Proposta tecnica del progetto preliminare

elaborato n.

3

vs. 1

Norme di **A**ttuazione

estensori: arch. Franco Musso

arch. Giovanni Piero Perucca

studi geologici: Dr. Geol. Riccardo Pavia

versione: 0

data: maggio 2014

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

ART. 1 - EFFICACIA DEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. di Pessinetto norma e prescrive interventi relativi a tutto il territorio comunale, secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti Norme di Attuazione, a sensi delle leggi dello Stato 17.8.1942 num. 1150, 28.1.1977 num. 10 della legge regionale 5.12.1977 n. 56 e loro successive modifiche ed integrazioni. al fine di dare soluzione compiuta oltre che al recupero del patrimonio edilizio esistente anche alle necessità di riordino dei tessuti secondo un impianto organico strutturale sufficientemente articolato.

ART. 2 - TRASFORMAZIONI SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE.

Qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o la utilizzazione di risorse naturali e' soggetta a concessione e/o autorizzazione secondo quanto previsto dalla legislazione statale, dagli artt. n. 48 e seguenti del Titolo VI della L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e nel rispetto delle disposizioni delle presenti norme.

Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve a tal fine intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C. fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. n. 56/77 e successive integrazioni.

Le condizioni generali e specifiche di edificabilità per gli interventi insediativi sono precisate nei successivi articoli.

La puntuale definizione degli interventi che comportano o meno la preventiva autorizzazione prima dell'esecuzione è soggetta a verifiche:

a) - di disposizioni nazionali e regionali

b) - di alterazioni delle previsioni insediative di Piano Regolatore, soprattutto per quanto concerne le modificazioni di destinazione d'uso di immobili preesistenti.

ART. 3 - AMBITI TERRITORIALI DI P.R.G.C.

Il progetto di P.R.G.C. suddivide il territorio comunale in settori geografici, definiti "Ambiti Territoriali" articolati per caratteristiche orografiche, storiche e funzionali: a tali ambiti corrispondono bacini di fruizione e quindi di influenza dei servizi pubblici e delle attrezzature comunali e/o di frazione.

Le aree S, che il Piano riserva ai servizi pubblici esistenti od in progetto, sono caratterizzate da indici e simboli. Detti simboli non sono prescrittivi della destinazione d'uso indicata, potendosi operare, nel campo della gestione del P.R.G.C., le necessarie verifiche all'interno dei singoli Ambiti Territoriali per rendere maggiormente funzionali agli usi le stesse aree riservate.

ART. 4 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE DI PIANO.

Il P.R.G.C. definisce le norme di tutela ed uso del suolo articolatamente per:

- Aree di P.R.G.C.

Singole aree comprese in aree di P.R.G.C.

- Singoli edifici esistenti.

Le prescrizioni operative di P.R.G.C. sono espresse da:

- destinazioni d'uso prevalenti ammesse e vietate:
- tipi di intervento previsti;
- modalità di attuazione;
- parametri eventualmente differenziati per tipi di intervento e modalità di attuazione.

Tali prescrizioni sono contenute nelle tabelle allegate alle presenti norme.

Il P.R.G.C. sull'intero territorio comunale:

a) identifica le aree inedificabili, quelle sottoposte a vincoli di protezione delle bellezze naturali, a vincolo idro-geologico, di rispetto dai corsi d'acqua,dalle strade e dai cimiteri;

b) individua i beni culturali-ambientali, la ripartizione del territorio a fini agricoli e silvo-pastorali, le aree per servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, le attrezzature private di interesse pubblico, le aree insediative residenziali, ricettive e produttive;

c) prescrive norme specifiche concernenti la disciplina urbanistica ed edilizia delle trasformazioni sul territorio.

I documenti cartografici contengono le seguenti prescrizioni:

- i limiti delle aree descritti nei precedenti commi:
- i perimetri delle aree da disciplinare con strumenti esecutivi o con norme specifiche;
- le linee di progetto per nuove infrastrutture;
- le rettifiche degli allineamenti stradali esistenti:
- le indicazioni di edifici singoli soggetti a particolari norme.

ART. 5 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITÀ.

Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle schede illustrative delle prescrizioni normative (allegate alle presenti N. di A.) sono condizioni generali di edificabilità:

a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della legge 29.9.1964 n. 847 impregiudicata l'applicazione dei contributi di cui alla legge 28.1.1977 n. 10, a sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 1° comma della legge 6.8.1967 n. 765 o la previsione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei propri programmi di intervento, o l'impegno da parte degli interessati alla edificazione di procedere alla esecuzione delle medesime contemporaneamente alla utilizzazione delle costruzioni oggetto della concessione;

b) il congruo accesso da strada pubblica o gravata di uso pubblico. I criteri per la valutazione di tale congruità sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale in funzione dello stato di attuazione delle urbanizzazioni previste dal P.R.G.C.;

c) la disponibilità o realizzabilità dei servizi ed infrastrutture previsti per le singole aree di P.R.G.C..

In via generale le succitate condizioni generali di insediamento non si applicano agli interventi di restauro conservativo e ristrutturazione edilizia.

ART. 6 - CAPACITÀ INSEDIATIVA NEL P.R.G.C.

Il P.R.G.C., in assenza del Piano Territoriale, è dimensionato a sensi della L.R. n. 56 con proiezione operativa quinquennale ed ai fini delle previsioni di servizi ed infrastrutture decennale.

Il dimensionamento è espresso in numero teorico di abitanti insediabili (capacità insediativa residenziale teorica CIRT) con riferimento a fabbisogni abitativi e di servizi pregressi ed addizionali.

Si definisce Capacità Insediativa Teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione o di addetti al cui insediamento è presupposto l'intervento

stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso.

I - Per le aree destinate ad uso residenziale o ammessi

Ai fini del calcolo della Capacità Insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente, in base alle analisi condotte sul tessuto edificato, le seguenti dotazioni di superficie utile e/o di volume:

A - Nucleo Storico o di più antica edificazione

a) Per interventi di mantenimento di edifici sia di interesse storico-ambientale che non: ab.esist.

b) Per interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti delle sagome preesistenti nei limiti planimetricamente definiti in cartografia mq./ab. 40

c) Per interventi di nuova costruzione a manica semplice o ridotta nelle zone di tipo RC mq./ab. 35

B - Centro edificato (escluso nucleo storico)

a) Per gli interventi di mantenimento degli edifici esistenti in aree a capacità insediativa esaurita ab.esist.

b) Per interventi ad esclusiva destinazione residenziale mc./ab. 75
oppure mq./ab. 25

c) Per interventi residenziali con ammesse destinazioni miste mc./ab. 90
oppure mq./ab. 30

Le dotazioni medie stabilite sono così precisate in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

a) Interventi di nuova costruzione

1 - casa isolata pluripiano plurifamiliare mc./ab. 75
oppure mq./ab. 25

2 - casa isolata mono/bifamiliare mc./ab. 90
oppure mq./ab. 30

3 - case basse in linea o a schiera mc./ab. 90
oppure mq./ab. 30

b) Interventi di ampliamento in aree di completamento mq./ab. 35

c) Interventi di restauro,risanamento conservativo e di ristrutturazione mq./ab. 40

d) Abitazioni di addetti all'attività agricola di nuovo impianto mc./ab. 150

Per destinazioni d'uso miste in aree residenziali, le precedenti dotazioni medie per abitante sono aumentate in ragione del 25%.

II - Per le aree destinate ad usi produttivi o ammessi

Ai fini del calcolo della Capacità Insediativa Teorica si assume che ad ogni addetto corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di superficie utile, con la sola esclusione della quota parte di costruzione riservata ai servizi collettivi:

a) Per destinazione terziaria

a1 – Commerciale mq./add. 15
a2 – Ricreativo mq./add. 50
a3 – Artigianale mq./add. 40
a4 - Altre destinazioni mq./add. 25

b) Destinazione produttiva artigianale fino a 15 addetti

b1 - Manifatturiera in genere mq./add. 50
b2 - Meccanica mq./add. 60
b3 - Chimica e lavorazione del legno mq./add.150
b4 - Di servizio all'automobile mq./add. 70
b5 - Costruzioni e impianti mq./add. 100
b6 - Altri settori e rami mq./add. 50

c) Destinazione agricola e allevamento

- giornate lavorative 145 = 1 addetto-

Le giornate lavorative sono calcolate in relazione all'attività aziendale sulla base degli indici fissati da leggi e provvedimenti di settore.

Nelle singole aree o zone di P.R.G.C. sono precisati, con il progetto definitivo, i limiti max. di abitanti insediabili, indipendentemente dalle proiezioni temporali della CIRT.

A norma dell'ultimo comma dell'art.82 della L.R. n. 56/77, ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G.C. è adeguato, ove necessario, alle previsioni dimensionali e strutturali stabilite dal Piano Territoriale stesso.

A sensi della legge 17.8.1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni e della L.R. n. 56/77, la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalla prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.); ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, o comunque subordinata al conseguimento di concessione o di autorizzazione a norma del Titolo VI della predetta L.R., o di altre leggi statali e/o regionali, generali o di settore, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.

ART. 7 - SISTEMAZIONE URBANISTICA.

L'istanza di concessione per lavori di opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio o al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto della concessione in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.C..

Pertanto il rilascio della concessione edilizia relativa a nuovo intervento è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. quelle volte alla coltivazione di piccoli orti ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti a sensi di legge di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Le destinazioni d'uso delle varie porzioni del territorio definite dal P.R.G. non possono essere modificate se non ricorrendo alle procedure di variante di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.

ART. 8 - ATTIVITÀ IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE.

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio della concessione a sensi della legge 28.1.1977 n. 10 e dei disposti del successivo Titolo II fino al conseguimento della concessione medesima nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare licenza o concessione, o per le quali la licenza o concessione siano scadute o annullate.

ART. 9 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. è costituito da tavole grafiche ed allegati illustrativi.

In caso di controversa interpretazione tra tavole a scale diverse fa testo la tavola a scala maggiore più dettagliata.

A sensi e per gli effetti della legislazione statale e della L.R. n. 56/77, modificata con L.R. n. 50 del 20.5.1980, il P.R.G.C. è espresso dalle presenti Norme di Attuazione con le allegate tabelle di sintesi e dai documenti cartografici contrassegnati dalla lettera D, mentre le altre tavole documentano lo stato di attuazione della urbanizzazione, dei servizi e dell'edificato, integrando le valutazioni propedeutiche alla definizione del progetto di P.R.G.C.

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

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI.

ART. 10 - MODALITÀ DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C..

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. avviene a mezzo:
a) di strumenti esecutivi pubblici e privati;
b) di interventi edilizi diretti.

Sia gli strumenti urbanistici esecutivi come gli interventi edilizi diretti devono rispettare le destinazioni e prescrizioni di P.R.G.C. proprie dell'area interessata indicate nelle planimetrie e previste dalle presenti norme.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal Programma Pluriennale di Attuazione.

ART. 11 - STRUMENTI URBAN ISTICI ESECUTIVI (S. U. E.)

Si applicano obbligatoriamente in determinate zone del territorio comunale indicate dalle tavole di P.R.G.C. e relativi sviluppi e dalle tabelle; richiedono una progettazione urbanistica di dettaglio intermedia tra il P.R.G.C. ed il progetto edilizio così come specificato all'art. 39 della L.R. 56/77. Possono essere in ogni caso predisposti dall'Amministrazione Comunale, e quindi di iniziativa pubblica, od a cura e spese di privati quando, come previsto dalle presenti norme, richiesti dal Comune.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica con i quali è possibile attuare le previsioni di P.R.G.C. sono:
a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli artt. 13 e segg. della legge 17.8.1942 n.1150 e successive modificazioni, all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e all'art. 38 della L.R. 56/77;
b) Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971 n. 865 e successive modificazioni e all'art. 42 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni;
c) Piani di lottizzazione d'ufficio (ex art. 8 legge 6.8.1967 n. 765) ora denominati Piani Esecutivi Convenzionati Obbligatori (P.E.C.O.) a sensi degli artt. 43, 44, 45, della L.R. 56/77;
d) Piani di recupero (P.D.R.) a sensi degli artt. 27,28 della legge 5.8.1978;
e) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.) di cui all'art. 47 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata con i quali è parallelamente possibile attuare dette previsioni di P.R.G.C. sono:
f) Piani di recupero (P.D.R.) di iniziativa privata di cui all'art. 30 della legge 5.8.1978 n. 457;
g) Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli artt. 43, 44 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Tutte le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono definiti e delimitati dal P.R.G.C., ma l'eventuale disegno di dettaglio all'interno di dette aree soggette a S.U.E. ha titolo puramente indicativo dei requisiti dell'impianto urbanistico; esso potrà subire modifiche anche sostanziali perché vengano rispettati i parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti N.T.A., per le esigenze di organizzazione dell'area come documentato negli elaborati degli strumenti urbanistici esecutivi stessi.

La delimitazione perimetrale delle aree assoggettate a S.U.E. individuata dal P.R.G.C. potrà subire lievi variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarla allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente senza tuttavia

produrre modifiche superiori al 10% dell'area originariamente indicata in planimetria. Le eventuali aree di risulta assumeranno la normativa dell'area immediatamente attigua.

In sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione, o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, in particolare a piani di recupero, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

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

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

ART. 12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO.

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE) si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone dove lo Strumento Esecutivo è prescritto, l'intervento edilizio diretto è consentito solamente ad avvenuta approvazione dello Strumento stesso.

L'intervento edilizio diretto di norma è oggetto di Concessione o di Autorizzazione da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28.1.77 n. 10 e della L.R. 56/77 ed alle condizioni generali e specifiche di edificabilità di cui alle presenti norme.

In via generale potrà essere ammissibile la edificazione con intervento edilizio diretto, e per un solo edificio o volume edilizio, solo nei casi in cui l'area interessata possegga tutte le seguenti caratteristiche:

a) sia in zona già urbanizzata, cioè servita da strada pubblica o di uso pubblico, acquedotto e fognature od altro sistema di smaltimento delle acque previsto dalle disposizioni comunali in vigore;

b) prospetti sulla via pubblica o di uso pubblico o sia dotato di conveniente accesso, che dovrà comunque essere assicurato ai lotti confinanti non ancora edificati o di fatto interclusi. La larghezza minima del passaggio dovrà essere di mt. 5,00.

ART. 13 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.

Il Programma di Attuazione è adottato ed approvato con le procedure della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni; esso ha i contenuti di cui all'art. 34 e gli elaborati elencati nell'art. 35 della citata Legge Regionale.

Dell'avvio delle procedure per la sua formazione è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:

a) il termine per la presentazione di dichiarazione di intenti, documentati, di partecipazione all'attuazione del P.R.G.C. nell'arco di validità del programma;

b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;

c) l'indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.C..

Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) possono essere adottate con deliberazione della giunta comunale.

Le dichiarazioni di intenti di cui alla lettera a) del primo comma hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente; l'inoltro delle dichiarazioni non costituisce pertanto titolo vincolante perché

l'Amministrazione debba includere gli interventi proposti nel Programma di Attuazione.

Al fine di rendere più agevoli le procedure di formazione del Programma il Comune predispone un modello per le anzidette dichiarazioni.

Le dichiarazioni debbono contenere l'impegno ad attenersi alle particolari prescrizioni e condizioni fissate con la deliberazione di cui alla lettera c) del precedente 1° Comma, a cui le presenti norme conferiscono carattere discrezionale, assumendo in tal caso efficacia di atto di impegno nei successivi adempimenti da parte dei richiedenti.

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

Il P.R.G.C. si intende attuato quando si verifichino almeno le seguenti condizioni:
1 - per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale la quantità di edificazione oggetto delle concessioni sia almeno pari all'80%, in termini di volume o di superficie utile, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;
2 - per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione l'intervento oggetto delle concessioni riguardi almeno il 60% della superficie utile;
3 - per interventi di nuova costruzione, per attività produttive industriali o artigianali o terziarie la quantità di cui al punto 1) è ridotta al 50%.

ART. 14 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

I Piani Esecutivi Convenzionati possono essere di iniziativa libera (P.E.C.L.I.) oppure obbligatoria (P.E.C.O.).

I P.E.C.L.I. (art. 43 della L.R. 56/77) si realizzano:
a) sulle porzioni di territorio, indicate in P.R.G.C., non ancora dotate in tutto od in parte di opere di urbanizzazione;
b) in tutte le aree dove si preveda l'insediamento di più edifici o volumi edilizi;
c) ove si impongano previsioni di servitù per l'accessibilità a favore di lotti contigui edificabili.

Su dette aree i privati, singolarmente o riuniti in consorzio, possono elaborare progetti di Piani Esecutivi Convenzionati con l'impegno dei tempi necessari per la loro attuazione.

Quando ad iniziativa del Comune si intenda attuare a previsioni di P.R.G.C. con il ricorso alle procedure di cui all'art. 46 della L.R. N. 56/77, i proprietari di immobili (intendendo per immobili anche i terreni compresi nell'area individuata dal P.R.G.C.) singoli o riuniti in consorzio sono obbligati a presentare Piano Esecutivo Convenzionato a sensi del precedente comma ove non abbiano già provveduto in precedenza.

In caso di inerzia da parte dei proprietari il Comune procede sulla base delle procedure previste dagli artt. 44 e 46 della L.R. 56/77.

Gli elaborati per tali P.E.C. devono comprendere (art. 39 della L.R. 56/77):
1) la relazione illustrativa che precisi le prescrizioni e le previsioni del P.R.G.C. con riferimento all'area interessata dal Piano Esecutivo, corredata dai seguenti allegati:
- le analisi e le ricerche svolte;
- la specificazione delle eventuali aree da acquisire per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
- la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti dall'urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune ed i privati;
- i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
2) la planimetria delle previsioni di P.R.G.C. relative al territorio oggetto del P.E.C. estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino esistenti le connessioni con le altre parti del Piano Regolatore stesso;

3) la planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato, disegnato sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote plano-altimetriche, contenente i seguenti elementi:

- le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltre che delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
- gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
- le aree destinate all'edificazione od alla riqualificazione dell'edilizia esistente con l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

4) il progetto di massima delle opere di urbanizzazione primaria e dei relativi allacciamenti;
5) il progetto plano-volumetrico degli interventi previsti, con profili e sezioni in scala adeguata e con indicazione delle tipologie edilizie;
6) gli elenchi catastali delle proprietà ricadenti nel territorio interessato dal P.E.C., con indicazione di quelle soggette ad esproprio;
7) eventuali norme specifiche di attuazione del P.E.C.;
8) una planimetria del P.E.C. ridotta alla scala delle tavole di P.R.G.C. al fine di verificarne l'inserimento e di garantire l'aggiornamento dello stesso;
9) lo schema della convenzione tra i proprietari degli immobili ed il Comune.

Lo schema di convenzione deve trattare quanto previsto dai punti 1 e 5 del 1° comma dell'art. 45 della L.R. 56/77. Il Comune assume, con propria deliberazione basata sulla eventuale convenzione-tipo predisposta dalla Regione Piemonte, criteri generali e particolari per la formulazione di dette convenzioni, normando in particolar modo termini, procedure, estensioni e caratteristiche delle aree da cedersi gratuitamente per la realizzazione di opere di urbanizzazione primarie e secondarie.

La cessione gratuita delle aree necessarie per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria definite all'art. 51 della legge 56/77 e di quelle necessarie alla formazione delle opere di urbanizzazione secondaria di cui all'art. 21 della stessa 56/77 riguarderà di norma gli spazi indicativamente definiti dal P.R.G.C. nell'ambito dei perimetri dei P.E.C., ma in nessun caso dovrà essere inferiore per le opere di urbanizzazione secondaria a 25 mq./ab. insediato.

Qualora l'entità degli spazi individuati e/o vincolati in cartografia risultasse inferiore al predetto minimo stabilito è consentito che lo stesso minimo sia raggiunto reperendo la quota mancante tanto nelle aree destinate a spazi pubblici dal P.R.G.C. quanto all'interno del perimetro del P.E.C. in aree non vincolate. Nelle aree da attuare con il ricorso obbligatorio o volontario al P.E.C. è altresì ammessa l'equipollenza della monetizzazione in sostituzione della cessione delle aree da urbanizzazione secondaria per le quantità non vincolate in cartografia.

In sede di formazione del P.E.C. le aree riservate agli spazi pubblici (escluse le strade) potranno tuttavia essere diversamente distribuite fermo restando la loro dimensione complessiva nonché la destinazione loro attribuita.

ART. 15 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE.

A norma dell'art. 4 della legge n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. n. 56/77 il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il rilascio della Concessione o dell'Autorizzazione nei tempi e nei modi definiti dal Regolamento Edilizio:

- per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale;

- per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., perché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme;
- per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto e per la manutenzione degli immobili, con le esclusioni di cui al successivo quartultimo comma del presente articolo.

L'approvazione dei progetti di opere pubbliche da parte dei competenti organi sarà regolata dalle disposizioni della legge 3.1.1978 n. 1.

In particolare sono soggetti a Concessione le seguenti opere:

a) nuova costruzione, ampliamento, soprelevazione di edifici;
b) variazione della destinazione d'uso delle costruzioni come meglio specificato al comma precedente;
c) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti;
d) collocamento, modificazione, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni ed altri manufatti;
e) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
f) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
g) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
h) costruzione di vani nel sottosuolo;
i) collocamento, modificazione o rimozione di apparecchiature e di impianti;
l) apertura ed ampliamento di cave e sfruttamento di falde acquifere minerali subordinatamente alle specifiche autorizzazioni stabilite dalle vigenti disposizioni di legge;
m) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio, diverse da quelle di cui alla lettera a) del comma seguente;
n) costruzioni temporanee e campeggi;
o) ogni altra opera o interventi non richiamati ai commi seguenti.

Sono soggette all'Autorizzazione del Sindaco:

a) l'occupazione solo temporanea di suolo pubblico o privato con depositi, serre, accumuli di rifiuti, relitti e/o rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche e tettoie temporanee destinate ad usi diversi dall'abitazione;
b) la manutenzione straordinaria degli edifici;
c) il restauro, risanamento e ristrutturazione di edifici;
d) il taglio dei boschi, l'abbattimento e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;
e) la trivellazione di pozzi;
f) la sosta prolungata di veicoli o rimorchi attrezzati per il pernottamento e l'attendamento in aree non destinate a campeggio;
g) le opere e gli impianti per lo smaltimento dei rifiuti nel rispetto della normativa in merito e per l'igienicità del posto di lavoro, tali da non comportare aumenti delle superfici utili di calpestio;
h) le coperture pressostatiche per lo sport;
i) il collocamento, la modifica o la rimozione di stemmi, insegne, targhe, decorazioni, addobbi, cartelli, materiali pubblicitari, vetrinette, distributori automatici, tende e simili.
l) opere di allacciamento di singoli immobili alle reti tecnologiche comunali, anche se eseguite interamente in proprietà privata, fatte salve diverse disposizioni comunali.

Non sono soggette a Concessione, né ad Autorizzazione le seguenti opere:

a) le opere necessarie per la normale conduzione di fondi agricoli, non comprese nei precedenti commi;
b) le opere di manutenzione ordinaria;
c) le opere di assoluta urgenza o di necessità immediata ordinate dal Sindaco;
d) la costruzione di baracche nell'area di cantiere nel corso di costruzione degli edifici.

È tuttavia subordinata alla preventiva comunicazione al Sindaco l'attuazione dei seguenti interventi:
1) sugli edifici:
   a) interventi di manutenzione ordinaria, ad eccezione dei modesti interventi di riparazione da effettuare all'interno delle singole unità immobiliari:
   - apertura e/o chiusura di porte interne con opere murarie;
   - costruzione di muratura per arredi fissi;
   b) la modifica di destinazione d'uso di singole unità immobiliari aventi volumetria inferiore a 700 mc. in conformità agli usi principali previsti dal P.R.G.C. per le aree in cui ricadono.
2) sulle aree:
   a) costruzione di baracche da cantiere, quando non si configurano i casi previsti ai precedenti commi.

Sono altresì soggetti alla comunicazione di cui al presente articolo, gli interventi di assoluta urgenza per pericolo incombente o a seguito di segnalazione all'Autorità Giudiziaria da parte di terzi per danno temuto o di provvedimento ordinatorio da parte dell'Autorità Giudiziaria, fatto salvo l'immediato successivo espletamento delle procedure relative alla natura degli interventi stessi a norma dei precedenti articoli.

Sono subordinate alle specifiche autorizzazioni stabilite dalle vigenti disposizioni di legge le opere per l'apertura e ampliamento di cave e per lo sfruttamento di falde acquifere minerali.

Il Regolamento Edilizio disciplina le modalità di richiesta e di rilascio delle Concessioni e delle Autorizzazioni, nonché le modalità di esperimento delle comunicazioni di cui ai precedenti commi.

Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione), degli artt. 48 e 49 (caratteristiche e validità della Concessione) e degli artt. 54 (Concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (Concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati. Resta inteso che l'entrata in vigore di nuove disposizioni a livello statale o regionale, in materia di concessioni e di autorizzazioni comporta l'automatico aggiornamento dei contenuti del presente articolo.

Agli effetti delle presenti norme per "Unità immobiliare" si intende quanto stabilito agli artt. 40 e segg. del D.P.R. 1142/1949 e cioè quella entità o porzione di immobile caratterizzata da autonomia funzionale e da situazione di fatto consistente nell'impiego quale bene a se stante.

Per quanto non definito dalle presenti norme, si rimanda in ogni caso ai disposti del Regolamento Edilizio Comunale.

ART. 16 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI.

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

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

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'Art. 10 della legge 10/77 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo; gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente terzo comma ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.

I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionali ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia della loro esistenza nell'arco del P.P.A.

Tale garanzia è costituita:

a) dall'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'Ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costruzione dell'opera;

b) dall'impegno assunto dal privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscono presupposti per l'edificazione.

L'obbligo assunto dal privato deve essere contenuto in apposito atto unilaterale di impegno comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti di massima, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.

In ogni caso il rilascio del permesso di abitabilità o agibilità è impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici;

b) spazi di sosta e di parcheggio;

c) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;

d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;

e) impianti ed infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti liquidi.

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede la urbanizzazione, gli immobili oggetto di Concessione di nuova costruzione dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazio di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle presenti N.T.A., essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere c) e d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di ml. 150 misurati dal confine più vicino.

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

ART. 17 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTO RIZZAZIONI.

Le Autorizzazioni di qualsiasi natura e specie, sono ammissibili in quanto compatibili:

a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.C.;

b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, e/o comunque operanti;

c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;

d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterali relativi ad immobili oggetto di Autorizzazione.

L'Autorizzazione può essere a tempo determinato o indeterminato ed è comunque revocabile ove si verifichino condizioni diverse da quelle che ne hanno determinata la ammissibilità .

L'Autorizzazione può essere gratuita od onerosa in quanto assimilabile ad intervento di trasformazione urbanistica od edilizia, o in applicazione di leggi statali e/o regionali o di regolamenti locali vigenti a norma di legge.

ART. 18 - INTERVENTI CONSENTITI AL DI FUORI DEL P.P.A.

Il rilascio delle Concessioni relative agli interventi previsti dall'art. 9 della legge 10/77 e dall'art. 33 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni non è subordinato all'inclusione nel Programma di Attuazione; nei casi fissati dall'art. 33 della L.R. 56/77 è comunque prescritto il pagamento dei contributi di cui all'art. 3 della legge 10/77.

In conformità al penultimo comma dell'art. 6 del D.L. 23.1.82 n. 9 come modificato dalla legge 25.3.82 n. 94 e nei limiti temporali prescritti sono rilasciate, purché conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici, concessioni o autorizzazioni anche in aree non comprese nei programmi pluriennali di attuazione nei seguenti casi:

a) interventi diretti al recupero del patrimonio edilizio esistente con opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia cosi come definite dall'art. 13 comma 3 della legge 56/77 e s.m.;

b) interventi che siano da realizzare su aree di completamento che siano dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali.

Per interventi da realizzare su aree di completamento si intendono:
- interventi residenziali compresi nelle parti del territorio parzialmente edificato, di cui all'art. 2, lettera b), del D.M. 2.4.68 n. 1444, indicate come territoriali omogenee di tipo B negli strumenti urbanistici approvati dopo l'entrata in vigore del citato D.M.;
- interventi residenziali di completamento di cui all'art. 13, 3° comma, lettera f), della legge 56/77 e s.m. definiti normativamente e/o individuati cartograficamente nel P.R.G.

Per aree dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali, si devono intendere quelle in cui sia riscontrata l'esistenza di tutte le seguenti infrastrutture:
- idoneo sistema viario pedonale e veicolare;
- idonea rete di distribuzione idrica;
- idonea rete per lo smaltimento dei rifiuti liquidi:
- reti ed impianti di distribuzione dell'energia elettrica e della pubblica illuminazione.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.

ART. 19 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

Al fine di una interpretazione omogenea ed unitaria delle prescrizioni contenute nelle presenti norme di attuazione del P.R.G.C., sia attraverso interventi diretti, sia attraverso strumenti esecutivi, si riportano di seguito alcune chiarificazioni definitorie della terminologia impiegata.

Gli indici urbanistici che disciplinano gli interventi nelle aree di P.R.G.C. sono i seguenti:

- St = SUPERFICIE TERRITORIALE.

È riferita ad un'area con destinazione omogenea od alla quale il P.R.G.C. attribuisce caratteri normativi omogenei, comprensiva di spazi privati e pubblici, esistenti o previsti.

- Sf = SUPERFICIE FONDIARIA.

È riferita ad un'area od a lotti patrimonialmente individuati al netto delle urbanizzazioni primarie o sedi pubbliche esistenti od in progetto di P.R.G.C. quando cartograficamente specificato.

- Di = DENSITA' INSEDIATIVA.

È definita in ab/ha ed esprime il numero medio di abitanti per ettaro che il P.R.G.C. articolatamente prevede per le singole aree o zone la cui dimensione è espressa dal parametro St.

- It = INDICE DI EDIFICABILITA' TERRITORIALE.

È espresso in mc/mq ed indica la quantità edificabile sulle singole aree o zone la cui dimensione è espressa dal parametro St.

- If = INDICE DI FABBRICABILITÀ.

È espresso in mc/mq ed indica la concentrazione massima di volumi edilizi ammissibili (già costruiti o costruibili) sull'area di pertinenza o di proprietà. Tale area normalmente costituita da fondi contigui od accorpabili (quando specificatamente previsto dalle presenti N.T.A.) è quantitativamente espressa dal parametro Sf.

- Ut = INDICE DI UTILIZZAZIONE TERRITORIALE.

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

- Uf = INDICE DI UTILIZZAZIONE FONDIARIA.

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. La superficie utile complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T.

- V = VOLUME EDILIZIO.

Definisce la cubatura dell'edificio esistente o realizzabile emergente dal suolo secondo le definizioni degli indici edilizi, di cui al successivo articolo.

In presenza di strumenti urbanistici esecutivi il volume edilizio si calcola come prodotto dell'indice d'edificabilità territoriale (It) per la superficie territoriale dell'area individuata dal P.R.C.C. come ambito d'insediamento disciplinato da strumento esecutivo.

In tutti gli altri casi in cui il P.R.G.C. determina per le singole aree l'indice di fabbricabilità (If), il Volume edilizio deve essere riferito alla superficie fondiaria (Sf).

ART. 20 - UNITÀ EDILIZIE E RELATIVI INDICI.

Nelle singole aree di P.R.G.C. le presenti Norme d'Attuazione disciplinano le trasformazioni, le nuove costruzioni o ricostruzioni ed i completamenti (secondo le definizioni di cui all'art. 13 della L.R. n. 56/77) di singoli edifici parzialmente o totalmente interessati dai citati interventi; quando l'edificio è tipologicamente individuabile con una propria area di pertinenza si definisce UNITÀ EDILIZIA (Ue) il

complesso di area e volumi edilizi, ivi compresi quelli accessori per autorimesse od impianti tecnologici.

All'interno delle singole Ue possono essere individuate una o più UNITÀ IMMOBILIARI (Ui), funzionalmente autonome.

In riferimento al 1° comma del precedente articolo, si specificano quindi gli indici riferiti all'Unità edilizia:

- Scp = SUPERFICIE COPERTA. (mq)

È l'area della proiezione su un piano teorico orizzontale dello sviluppo planimetrico complessivo dell'edificio, ivi comprese le logge coperte ed i porticati, ma con esclusione degli aggetti afferenti ai balconi ed alla copertura degli edifici (cornicioni).

- Rc= RAPPORTO DI COPERTURA. (%)

È dato dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, cioè Sc/Sf.

- Sul= SUPERFICIE UTILE LORDA. (mq)

È data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra abitabili, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);

- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e, per costruzioni al servizio dell'attività agricola, al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento del bestiame.

- Sc = SUPERFICIE COMPLESSIVA. (mq)

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metro quadrato, è costituita dalla somma della superficie utile abitabile e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre (Se= Su + 60% Snr).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;

b) androni di ingresso e porticati liberi;

c) logge e balconi.

I porticati di cui al punto b) sono esclusi dal computo della superficie complessiva qualora gli strumenti urbanistici ne prescrivano l'uso pubblico.

- Su = SUPERFICIE UTILE ABITABILE. (mq)

Per superficie utile abitabile si intende la superficie di pavimento degli alloggi misurata al netto di murature, pilastri, tramezzi, sguinci, vani di porte e finestre, di eventuali scale interne, di logge e di balconi.

- H = ALTEZZA.

È data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccato della parete all'intradosso del punto più alto dell'ultimo solaio di copertura di vani abitabili o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata.

Per gli edifici prospicienti aree pubbliche il riferimento normativo è alla quota media del marciapiede su area pubblica; in tutti gli altri casi il riferimento è alla quota media del piano di sistemazione definitiva del terreno circostante (da definire con il Comune), ma non necessariamente interessante tutta l'area del lotto.

Quando il lotto prospiciente ad aree o strade pubbliche è interessato da pendenze naturali del terreno superiori ai 30°, l'altezza H viene determinata di volta in volta ed articolatamente per lo stesso volume dal Comune con attenzione alle implicazioni di natura formale, statica e funzionale, e comunque nei limiti delle dimensioni e dei criteri generali definitivi per le singole aree di P.R.G.C..

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C. ad eccezione:

a) dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;

b) degli accessi alle parti dell'edificio totalmente o parzialmente interrate (ove nel complesso non interessino più di ml 6 di linea di spiccato) o di quelle delimitate da intercapedine di larghezza inferiore a m. 1,50.

Nel caso di edifici a gradoni o a terrazza, il computo dell'altezza deve essere riferito ai singoli blocchi separatamente, per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C..

Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.

- h = ALTEZZA VIRTUALE (m.)

Rappresenta negli edifici l'altezza di interpiano (differenza di quota tra due livelli di calpestio finiti) assunta convenzionalmente per ogni piano, o sue porzioni, come indicato al successivo articolo indipendentemente dalla sua misura effettiva.

- P.f.t.= PIANI FUORI TERRA.

Si considerano Piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio è anche solo in parte fuori terra. In ogni caso il numero di piani fissati per ogni zona nei quadri sinottici dei valori parametrici è riferito ai piani fuori terra con destinazione ad abitazione o ad attività terziarie e non accessorie.

Non si considera "Piano fuori terra" il piano seminterrato emergente su tutto o parte del perimetro del fabbricato per un'altezza massima non superiore a m. 1,50 calcolata all'estradosso della soletta di copertura.

Tale piano seminterrato può presentare un accesso carrabile di altezza pari all'altezza del piano stesso e di lunghezza non superiore a m. 6.

Non costituisce "Piano fuori terra" il sottotetto che non abbia caratteristiche tali da essere classificato abitabile.

Il numero dei piani si calcola con riferimento al prospetto verso valle.

Nei fabbricati a gradoni o a terrazza il computo del numero massimo dei piani deve essere riferito separatamente ai singoli blocchi per i quali valgono i limiti fissati dal P.R.G.C..

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscano pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze.

- D = DISTANZA.

La distanza di un edificio da altri edifici, dai confini, dai sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra.

ART. 21 - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI.

Il volume di un edificio, risultante dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda (Sul) per le rispettive altezze reali è computabile, indipendentemente dalle destinazioni d'uso, al netto di porticati pubblici o privati, di logge aperte, di balconi, di spazi di relazione e di comunicazione orizzontali e verticali aperti al pubblico, di sovrastrutture tecniche quali i volumi per ascensori e camini.

Il volume compreso all'interno dei sottotetti non è computabile nella volumetria del fabbricato quando

1 - assolva esclusivamente al ruolo di "volume tecnico";

2 - la linea di imposta del tetto, all'interno del sottotetto, stia nella quota massima di ml. oltre l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, misurata dal piano di calpestio alla parte inferiore della grossa orditura del tetto se la struttura sarà in legno, oppure

all'intradosso effettivo se si tratterà di strutture diverse, senza riguardo ad eventuali manufatti sovrapposti al solaio, anche se a questo strutturalmente legati ed eventualmente correnti lungo i muri perimetrali;

3 - la pendenza della falda non sia superiore al cinquanta per cento (50%).

Il volume del sottotetto sarà computato a tutti gli effetti quando non risulti soddisfatta una delle tre condizioni espresse ai punti precedenti.

I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna, a sistemazione del terreno avvenuta, sono da computarsi ai sensi del rapporto di copertura qualunque sia la loro destinazione. Saranno conteggiati ai fini della volumetria qualora per gli stessi possa ravvisarsi destinazione d'uso residenziale, di autorimesse o depositi chiusi.

Essi potranno essere edificati a confine e non potranno in ogni caso superare l'altezza di m. 2,50 all'intradosso del solaio di copertura per la destinazione d'uso civile e l'altezza di m. 3 per la destinazione d'uso rurale.

Per le residenze degli agricoltori il volume edificabile è computabile, a sensi dell'art. 25 della L.R. 56/77, per ogni singola azienda al netto dei terreni catastalmente classificati come incolti ed al lordo degli edifici o parti di edificio a destinazione residenziale esistenti. Nel computo dei volumi non sono conteggiate le infrastrutture tecniche e le attrezzature quali stalle, silos, magazzini, serre e locali per la lavorazione di prodotti agricoli.

Sia per gli edifici esistenti alla data di adozione del P.R.G.C. che per quelli di nuova edificazione il volume è da computarsi secondo le disposizioni contenute nel presente articolo.

ART. 22 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI. AREE DI PERTINENZA.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli come successivamente indicato nelle presenti norme e nelle tavole di P.R.G.C., ove indicati.

Per gli interventi sugli edifici esistenti che non ne prevedano l'integrale sostituzione, l'applicazione degli indici parametrici definiti dalla tabella riepilogativa allegata ha titolo provvisorio in quanto finalizzato alla stima della capacità insediativa. La superficie utile lorda (S.U.L.) e la volumetria esistente dovranno essere precisamente documentate con rilievo planimetrico quotato dallo stato di fatto che verrà allegato quale parte integrante e sostanziale della concessione edilizia.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie (S.f. o S.t.) esclude ogni richiesta successiva di altra concessione di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

In caso di intervento urbanistico esecutivo si applicano gli indici di fabbricabilità e di utilizzazione territoriale.

La monetizzazione è ammissibile solo per le quantità di spazi pubblici supplementari a quelli individuati cartograficamente. Resta inteso che all'interno dei SUE dovranno comunque essere reperite ed attivate le quote di servizi relative ai parcheggi ed al verde di quartiere.

Sono aree di pertinenza quelle fondiarie e territoriali che vengono utilizzate in base alle prescrizioni del P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione al fine del calcolo degli indici urbanistici.

Le aree di pertinenza sono assoggettate a specifico vincolo di asservimento alle prescrizioni del piano, quale servitù di diritto pubblico, da costituirsi a mezzo di atto soggetto a trascrizione obbligatoria nei pubblici registri immobiliari a cura e spese dei proprietari o degli aventi titolo. L'Amministrazione Comunale raccoglie copia di detti atti in appositi registri consultabili dal pubblico.

Un'area di pertinenza si definisce satura quando gli edifici costruiti sulla stessa abbiano completamente utilizzato l'edificabilità concessa dall'indice urbanistico previsto per la stessa dal P.R.G.C. Il vincolo di asservimento permane con il permanere degli edifici.

Le aree di pertinenza relative agli edifici esistenti possono essere ulteriormente conteggiate, ai fini dell'utilizzo degli indici di edificabilità, solo per saturare l'edificabilità prevista dalle presenti norme.

Ove le aree di pertinenza appartengano a più proprietari l'atto di vincolo di cui sopra deve essere sottoscritto da tutti gli aventi titolo.

ART. 23 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE.

Indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà è vietata ogni successiva richiesta di concessioni edilizie su aree già utilizzate, con sfruttamento totale degli indici di fabbricabilità, anche se con norme vigenti anteriormente all'adozione del P.R.G.C.. Nei casi di consentita demolizione e ricostruzione la verifica viene operata con riferimento alle norme in vigore.

Se un'area a destinazione omogenea, nella quale esistono costruzioni che si debbano o si intendano conservare, viene frazionata allo scopo di costituire nuovi lotti edificabili la verifica degli indici e delle prescrizioni di piano viene effettuata, sia per le costruzioni conservate che per quelle da realizzare, nello stato di diritto-dovere alla data di approvazione del P.R.G.C..

Non sono ammessi trasferimenti di volumi edificabili su aree non contigue anche se di proprietà dello stesso richiedente. Sono fatti salvi i casi previsti specificatamente dal P.R.G.C. per le aree destinate ad attività agricola di cui all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche.

Ai fini del rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi l'Ufficio Tecnico Comunale provvede ad aggiornare in duplice copia l'archivio delle mappe catastali. Ogni variazione, annotata cartograficamente e registrata in duplice copia su apposito registro, viene controfirmata dal tecnico addetto o dall'impiegato a ciò designato dal Sindaco.

Le predette registrazioni comprendono altresì le cessioni di aree al patrimonio comunale al fine della realizzazione di urbanizzazioni primarie, secondarie, indotte, prescritte o concordate in sede di rilascio di concessioni o autorizzazioni.

ART. 24 - PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI.

- Ds = DISTANZA DA SPAZI PUBBLICI (m.).

È la distanza minima misurata in proiezione orizzontale delle fronti e delle strutture interrate dei nuovi edifici dal limite degli spazi pubblici esistenti o previsti e comprendente, quindi, nel caso di strade, oltre alla sede veicolare, anche i marciapiedi, le strutture di delimitazione non transitabili e gli spazi di parcheggio destinati ad uso pubblico esistenti o previsti dal P.R.G.C. e da P.P..

L'arretramento, salvo nei casi prescritti in seguito, è obbligatorio e deve attenersi alle norme seguenti.

Fatti salvi eventuali allineamenti imposti dal piano regolatore, sia cartograficamente che normativamente, la distanza delle fronti dei nuovi edifici dal limite degli spazi pubblici deve essere di almeno m. 5.

È altresì prescritta per le zone di nuova edificazione una distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti pari all'altezza del fabbricato più alto. La norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a m. 12.

Le distanze minime tra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli

edifici o di insediamenti) debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:
- ml. 5 per lato per le strade di larghezza inferiore a m. 7;
- ml. 7,5 per lato per la viabilità provinciale.

Qualora le distanze tra fabbricati computate come sopra risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza del fabbricato più alto.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o di piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche. Tale possibilità è da intendersi comunque riferita alle strade interne all'insediamento.

Le strutture interrate devono distare dal limite delle strade e piazze pubbliche o di uso pubblico almeno m. 1,50 eccetto quelle necessarie ad allacciare l'edificio alla rete dei servizi tecnologici.

In corrispondenza di incroci o biforcazioni, in tutte le zone ad eccezione dei centri storici e dei nuclei esterni di antica formazione, le fasce di rispetto determinate dalle distanze minime sopra indicate sono incrementate dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio della distanza precedentemente stabilita, ed il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi.

Distanze diverse possono essere prescritte e consentite:

c) se sono prescritte distanze diverse nelle norme di zona del P.R.G.C.;

d) nei centri storici e nei nuclei esterni di antica formazione per particolari situazioni viabilistiche ed ambientali.

Possono essere computati ai fini del raggiungimento delle distanze minime gli spazi pedonali, ciclabili o di parcheggio, di cui sia convenzionato l'uso pubblico e/o la cessione gratuita all'Amministrazione Comunale, non previsti dal P.R.G.C. o dai P.P..

Nelle zone normate di P.R.G. è ammessa la costruzione verso la linea di confine con gli spazi pubblici di porticati, pensiline, rampe e recinzioni purché sia rispettata una distanza minima dal ciglio stradale di m. 1,50 tranne che nelle aree della "Spina" e/o di interesse paesistico/ambientale, di interesse agricolo ed assimilabili dove l'Amministrazione Comunale potrà, a seguito di comprovate particolari situazioni tecniche, imporre arretramenti diversi, tenendo però conto che il calibro minimo delle strade comunali dovrà essere comunque di m. 5.

Ove esista, sul lato verso valle della strada, un muro di contenimento alto più di ml, è ammessa in ogni caso la costruzione di recinzione sul muro di contenimento stesso a condizione che la recinzione stessa consenta la libera visuale degli spazi recintati.

In corrispondenza di incroci o di particolari situazioni di viabilità il Sindaco può imporre specifici arretramenti per porticati, pensiline e/o recinzioni qualora ciò si renda opportuno per migliorare la visibilità o la sicurezza.

- Dc = DISTANZE DAI CONFINI. (m)

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà privata non compresi in uno stesso S.U.E., da applicarsi nel caso di edifici costruiti sia con concessioni singole sia con P.E.C..
La distanza minima oltre a quanto chiarito precedentemente nel calcolo della distanza (D), deve attenersi alla seguente norma: detta H l'altezza della fronte e delle fronti dei nuovi edifici, la distanza delle fronti dei nuovi edifici dai confini deve essere almeno m. 5,00.

Distanze diverse possono essere consentite o prescritte qualora:
a) nelle proprietà adiacenti preesistano edifici addossati al confine; in questo caso il Sindaco può consentire o imporre che i nuovi edifici siano costruiti in contiguità con

gli edifici preesistenti, a norma dell'Art. 875 del Codice Civile, ove ciò si renda opportuno per il mantenimento dei fronti stradali esistenti o per salvaguardare il carattere ambientale degli spazi interni (cortili, chiostri, giardini o altro);
b) siano stabilite prescrizioni diverse nelle norme di zona del P.R.G.C.;
c) si presenti l'esigenza di tutelare il patrimonio arboreo significativo.

Potranno essere costruite sulla linea di confine le strutture interrate e quelle relative ai fabbricati accessori (autorimesse, tettoie e simili) limitatamente all'altezza massima di m. 3 misurata al colmo della copertura.

Nel caso in cui la linea di confine sia interessata da una strada privata di terzi, la distanza dal confine dovrà essere incrementata di una misura corrispondente alla parte utilizzata per la strada.

In assenza di accordo o convenzione fra i proprietari confinanti, o di piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche o di Piani Particolareggiati, è prevista la distanza minima di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Nelle zone residenziali di nuovo impianto la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti è comunque non inferiore a ml. 10, anche quando sia finestrata una sola parete qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a ml. 12; sono ammesse distanze inferiori nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di Piano Particolareggiato o Piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche.

- Df = DISTACCO TRA GLI EDIFICI ESISTENTI O PREVISTI NELLA STESSA PROPRIETA' O NELL' AMBITO DELLO STESSO P.E.C..

È la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale tra le fronti di singoli nuovi edifici e quelle di fabbricati esistenti o previsti nelle stesse proprietà o nell'ambito dello stesso S.U.E..

Nel caso di pareti cieche tale distanza e' ridotta a m. 6,00, se non a ridosso.

ART. 25 - PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA ED ALLA MOBILITÀ.

1) CORTILI ED AREE DI PERTINENZA.

Si definisce cortile qualsiasi spazio delimitato da edifici o recinzioni con zoccolo continuo in mura tura, per più di 3/4 del suo perimetro.

Nei nuovi cortili dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:
a) la distanza minima tra le pareti opposte deve essere almeno quella stabilita precedentemente per la voce Df;
b) i nuovi cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche;
c) i nuovi cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno, eventualmente anche a mezzo di locali di disobbligo;
d) i nuovi cortili con superfici superiori a mq. 200 devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un accesso carraio con sagoma libera di altezza di almeno m. 3,00.

All'esterno dei Centri Storici, nei cortili esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.C., sono ammesse, nel rispetto delle prescrizioni ed indici di zona, costruzioni contenenti locali accessori come autorimesse private, magazzini e simili, nonché autorimesse ad uso pubblico.

Queste costruzioni possono essere addossate all'edificio principale o elevate sui confini con terreni contigui di proprietà privata, ma, in questo caso, devono distare almeno m. 5,00 dal fabbricato principale, avere copertura piana e altezza in gronda non superiore a quella del solaio di copertura del piano terreno del fabbricato principale o alle recinzioni esistenti.

La superficie complessiva coperta ed il volume risultante con tali costruzioni non deve ridurre la superficie necessaria per il rispetto delle norme urbanistiche di zona, tenuto conto delle superfici coperte e del volume degli edifici esistenti.

È consentita la costruzione di autorimesse al di sotto del livello stradale, estesa a tutta l'area del cortile ed all'area fabbricata, purché:

a) la copertura del cortile sia sistemata e verde;

b) lo spessore della terra di riporto sulla copertura non sia inferiore a cm. 50;

c) la quota del giardino non sia più alta di m. 1,50 sul piano dei marciapiedi stradali.

2) CHIOSTRINE.

Si definisce chiostrina l'area libera scoperta delimitata da fabbricazione continua lungo tutto il suo perimetro e destinata ad illuminare e ventilare solo locali non abitabili, con esclusione delle cucine.

Le chiostrine sono ammesse esclusivamente nelle parti interessate da nuclei abitati che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale.

La superficie non deve essere inferiore al 5% della somma delle superfici delle pareti di perimetro della chiostrina.

Devono essere previste la pavimentazione, lo smaltimento delle acque meteoriche ed una efficace ventilazione con diretta comunicazione verso l'esterno, alla base della chiostrina,

3) SEDI STRADALI.

Si considerano sedi stradali, oltre a quelle indicate nelle tavole di P.R.G.C., quelle comprese nello stradario predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale, e comunque quelle pubblicate o soggette a servitù di pubblico transito.

Le sedi stradali indicate nelle tavole di P.R.G.C, si riferiscono a strade per le quali è previsto il pubblico transito.

Limitate varianti ai tracciati delle reti stradali indicate nelle tavole di azzonamento del P.R.G.C., sono consentite nella formazione degli SUE.

I tracciati delle sedi stradali non indicati nelle tavole di azzonamento del P.R.G.C., ma comprese nello stradario di cui al 1° comma del presente articolo, nonché quelle soggette a servitù di pubblico transito, possono essere modificate, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, anche attraverso semplici convenzioni con i frontisti e le eventuali parti interessate.

4) ACCESSO AGLI EDIFICI, STRADE PRIVATE, STRADE DI ALLACCIAMENTO E STRADE DI LOTTIZZAZIONE.

Gli accessi agli edifici fronteggianti strade e piazze pubbliche devono essere muniti, ove consentiti, di passo carrabile.

L'apertura dei cancelli non può avvenire verso l'esterno. Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano rampe di collegamento a scantinati od a piani sopraelevati, si fa obbligo di arretrare l'inizio della rampa di almeno m. 3,00 dal cancello.

Le strade di lottizzazione e quelle necessarie per collegare i singoli lotti od insediamenti alla rete principale esistente o prevista dall'Amministrazione Comunale, devono avere una sezione in ogni caso non inferiore a m. 5,00. Tale larghezza può essere variata a discrezione del Sindaco su parere della Commissione Igienico Edilizia ove si presentassero particolari esigenze di scorrimento, sosta o di realizzazione. Inoltre in relazione alle caratteristiche dell'insediamento e del sito l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere la realizzazione di marciapiedi, indicandone la larghezza, su uno od entrambi i lati della carreggiata.

5) PORTICATI.

I porticati ed i passaggi coperti gravati da servitù di pubblico passaggio devono essere costruiti ed ultimati in ogni loro parte a cura e spese del proprietario.

La pavimentazione dei portici destinati ad uso pubblico deve essere costituita da materiale riconosciuto idoneo dal Comune.

Nei Centri storici e nelle zone di interesse paesaggistico i materiali e le forme della pavimentazione devono essere scelti nel rispetto delle caratteristiche ambientali.

Le opere di manutenzione dei portici sono a carico del proprietario.

Il Sindaco fissa i termini di inizio ed ultimazione dei lavori e si riserva l'intervento sostitutivo a sensi della legislazione vigente.

Sono a carico del proprietario l'installazione dell'impianto di illuminazione e la fornitura dei corpi illuminanti, secondo modalità e tipi stabiliti dal Comune.

Al Comune spettano la manutenzione dell 'impianto di illuminazione e gli oneri derivanti dalla fornitura di energia elettrica.

Le aree costituenti i portici ed i passaggi coperti rimangono di proprietà privata, essendo però gravate di servitù perpetua di pubblico transito.

L'ampiezza dei porticati, misurata tra il paramento interno degli elementi di sostegno ed il filo del muro o delle vetrine di fondo, non può essere minore di ml. 2,00 mentre l'altezza misurata nel punto più basso non deve essere inferiore a ml. 2,50.

6) RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO.

Le recinzioni e i muri di contenimento che delimitano aree private debbono rispondere ai seguenti requisiti:

a) che la fondazione non insista sul suolo pubblico;

b) che la parte "opaca" della recinzione non superi m. 0,80 misurati sul lato interno della proprietà permettendo così agevolmente la vista delle aree interne di proprietà privata dagli spazi pubblici, salvo il caso di edifici particolari che, per dimostrati motivi di sicurezza, necessitino di recinzioni interamente opache;

c) che i materiali e la loro forma siano definiti in base alle caratteristiche ambientali, oltre che alle esigenze funzionali.

- L'altezza dei muri di contenimento, misurata rispetto al livello del suolo più basso, non può superare ml. 3,00 nel caso in cui essi prospettino sui terreni privati salvo diversi accordi tra i proprietari interessati e ml. 2,50 se prospettano su spazi pubblici.

Può essere eccezionalmente consentita la realizzazione di muri di contenimento, di maggiore altezza, formati da gradoni di larghezza non inferiore a ml. 1,50 mascherati da arbusti e alberate.

In attesa della realizzazione delle opere stradali e delle opere pubbliche previste dal P.R.G.C. nelle zone di servizio è ammessa la costruzione o la ricostruzione di recinzioni provvisorie di tipo aperto in rete metallica con concessione edilizia in precario.

7) MARCIAPIEDI E PERCORSI PEDONALI.

In tutte le vie, piazze e spazi pubblici, esistenti e di nuova costruzione, previsti con marciapiedi o percorsi pedonali, i proprietari di fabbricati o terreni fronteggianti hanno l'obbligo di costruire i marciapiedi e/o i percorsi pedonali con le eventuali relative delimitazioni (bordure, cordonature rialzate o a livello) ed eventuali scarichi secondo le prescrizioni impartite dal Sindaco.

Il Comune ha la facoltà di imporre la costruzione di detti marciapiedi e percorsi pedonali con le modalità e prescrizioni che saranno precisate di volta in volta e con l'impiego, a sua insindacabile scelta, di materiali.

In questo caso i proprietari sono esonerati dall'obbligo della manutenzione dei marciapiedi e percorsi pedonali, che viene assunta dal Comune.

La costruzione dei marciapiedi e percorsi pedonali viene prescritta entro un adeguato termine di tempo trascorso il quale, dopo regolare ingiunzione, il Comune dispone l'esecuzione d'ufficio con addebito della spesa agli inadempienti; tale spesa verrà recuperata a mezzo ruolo da dare in riscossione all'esattore comunale secondo la procedura delle imposte e tasse.

Tale recupero può, a richiesta degli interessati, essere rateizzato previo conteggio degli interessi di legge.

La pavimentazione dei marciapiedi e percorsi pedonali dovrà essere eseguita in un modo tale da garantire lo smaltimento immediato delle acque meteoriche.

Tutte le sporgenze su spazi pubblici od assoggettati a pubblico transito, oppure di arretramento dovuto a cornicioni, cornici, balconi aperti, decorazioni, infissi e simili come persiane, vetrinette, insegne, targhe reclamistiche, ecc. non possono superare le seguenti misure alla verticale innalzata sul filo stradale o dal filo di arretramento strettamente necessario ai fini del raggiungimento dell'altezza del fabbricato:

- fino alla quota di m. 2,50: m.0,15
- da quota di m. 2,51 a m. 4,50: m.0,25
- oltre la quota di m. 4,50 sono invece ammesse le seguenti sporgenze:

a) fino a m. 6,00 di larghezza: m.0.60
b) oltre a m. 6,00 di larghezza: m.1.00

Sono ammesse anche pensiline con qualsiasi estensione longitudinale quando si tratti di edifici e negozi con altezza di pensilina non minore in ogni punto a m. 3.50 dal marciapiede e con sporgenza uguale alla larghezza del marciapiede ridotta di cm. 50.

In ogni caso le concessioni sono regolate con atto precario e con il pagamento di canone annuo da stabilire dalla Giunta Municipale.

ART. 26 - SEDI VIABILI PUBBLICHE E/O DI SERVITÙ PUBBLICA E PRIVATA.

Il P.R.G.C. definisce nella cartografia le sedi viabili pubbliche e Quelle asservite ad uso pubblico.

Il Regolamento Edilizio Comunale precisa le caratteristiche costruttive per le sedi viabili pedonali e di sosta.

In sede di rilascio di concessione od autorizzazione l'Amministrazione Comunale può discrezionalmente richiedere adeguamenti o sistemazioni delle sedi viarie pubbliche ed asservite ad uso pubblico, nel rispetto delle previsioni di P.R.G.C. o per conseguire maggiori livelli di funzionalità e sicurezza nella circolazione.

ART. 27 - RECINZIONI SU SEDI STRADALI.

Sul ciglio stradale sono vietate recinzioni in componenti pieni. Motivate eccezioni di cui al n. 6b) dell'art. 25 possono essere ammesse solo in presenza di adeguate soluzioni estetiche e con uso di materiali che l'Amministrazione sottoporrà al parere della C.I.E..

L'altezza massima delle recinzioni non potrà superare i m. 2,50 compreso l'eventuale muretto di sostegno della parte a giorno non superiore a m. 0,80 (misurato sul lato interno della proprietà).

Sono vietate recinzioni poste direttamente sul ciglio stradale; le recinzioni dovranno sempre, comunque, rispettare la distanza minima dal ciglio di m. 1,50.

Tale distanza é prescrittiva laddove non preesistano situazioni diverse che l'Amministrazione Comunale intenda rispettare (esistenza di muro contro terra, ecc.) ed anche nel caso di demolizione e ricostruzione di recinzioni già esistenti.

ART. 28 - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO.

Il P.R.G.C. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili; le tabelle delle varie aree di piano indicano le destinazioni prevalenti ammesse e quelle vietate suddivise in quattro principali classi di destinazione così articolate:

- Residenziali;
- Terziarie;
- Produttive;
- Servizi di interesse pubblico.

La destinazione d'uso prevalente comporta sempre l'ammissibilità di una residenza per il conduttore o per il proprietario e per il custode; il numero di tali unità residenziali è definito articolatamente per singole aree di P.R.G.C.

Per destinazione d'uso "ammessa" deve intendersi la "prevalente" per costruzioni preesistenti e non già per nuove costruzioni. Sono "escluse" quelle incompatibili sia con le preesistenti, sia con le previste prevalenti ed ammesse.

Il rapporto tra superfici utili ad uso "residenza" ed attività connesse alla stessa in aree di P.R.G.C. residenziali non deve essere inferiore ad 1.

La presenza di destinazioni d'uso dello stesso gruppo è in linea generale ammissibile e compatibile con interventi previsti su lotti attigui all'interno di aree di P.R.G.C. già compromesse o "esaurite".

In ogni caso valgono le limitazioni previste nelle tabelle.

ART. 29 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.

Salvo quanto diversamente previsto dalle norme relative alle singole aree in cui si articola il territorio comunale, il mutamento delle destinazioni d'uso per le unità immobiliari non superiori ai 700 mc. non è soggetto al rilascio né di concessione, né di autorizzazione, purché tale aumento non comporti l'esecuzione di lavori edilizi per cui ne sia previsto il rilascio.

Per il cambiamento di destinazione d'uso di unità immobiliari superiori ai 700 mc. e senza interventi edilizi è richiesta la semplice autorizzazione, purché le norme generali e specifiche di P.R.G.C. lo ammettano.

In entrambi i casi, qualora il mutamento di destinazione d'uso comporti opere edilizie, l'intervento sarà disciplinato dalla natura delle opere stesse (manutenzione, ristrutturazione, ecc.) oltreché dalle norme specifiche di zona del P.R.G.C..

Le destinazioni d'uso d'immobili esistenti e documentate alla data di adozione del P.R.G.C. definitivo da parte del C.C. possono essere modificate, qualora verificatasi l'appartenenza ad uno dei sottogruppi di cui al precedente articolo, e solo se ritenute ammissibili.

I volumi già ad uso agricolo o similari, quali stalle, depositi, fienili soprastanti a locali chiusi di varia destinazione, piccoli porticati annessi e comunque contigui in ogni caso a volumi ad uso residenziale, preesistenti nella zona agricola del territorio comunale, possono essere trasformati ad uso residenziale, esclusivamente nelle seguenti situazioni e limiti:

a) preesistendo nell'edificio oggetto dell'intervento richiesto una sola unità immobiliare ad uso residenziale o similare, è ammissibile la realizzazione d'una seconda, non superiore a 120 mq. di superficie utile;

b) preesistendo nell'edificio oggetto dell'intervento richiesto da due a quattro unità immobiliari, sono possibili ampliamenti non superiori al 30% della Su di ciascuna unità immobiliare.

Gli ampliamenti debbono risultare funzionali alle singole unità immobiliari e non possono essere cumulati per realizzarne nuove.

L'ammissibilità delle trasformazioni, nei predetti limiti, dovrà essere documentata dallo stato preesistente alla data di adozione del P.R.G.C. definitivo e verificata come soglia conseguibile una sola volta a decorrere dalla stessa data predetta, previo pagamento degli oneri per i soggetti non esenti.

Nel caso di edifici a destinazione mista, residenziale ed agricola, ora abbandonati od in degrado, è conseguibile la trasformazione in residenza nei limiti d'una sola unità immobiliare non superiore a 120 mq. di superficie utile.

Volumi esistenti, parzialmente o totalmente seminterrati e sottostanti a locali ad uso residenziale, possono essere utilizzati ad usi pertinenti alle residenze stesse.

La concessione edilizia è data per quella specifica destinazione d'uso indicata dal richiedente nella domanda ed il mutamento comporta la necessità di modificare mediante nuovo atto il contenuto del rapporto concessorio.

Il permesso di cui all'art. 221 T.U. Leggi Sanitarie R.D. 27.07.1924, n.1265 si intende anche esso riferito alla specifica destinazione.

Per le attività produttive dovrà essere indicato, in sede di domanda di concessione, il tipo di lavorazione, con le caratteristiche idonee a consentire il controllo della congruità dei sistemi di smaltimento e di depurazione, nel rispetto delle leggi di tutela dell'ambiente, ai fini della necessaria valutazione degli oneri di cui al 1° comma dell'art. 10 della Legge 28.01.77 n. 10 "Norme per l'edificabilità del suolo".

L'abusivo mutamento di destinazione d'uso o del genere di lavorazione comporta la revoca del permesso di abitabilità o di agibilità.

La concessione per la nuova destinazione potrà essere rilasciata qualora sia conforme a quelle previste dal Piano.

La nuova concessione potrà implicare la rideterminazione dei contributi di urbanizzazione se la destinazione richiesta comporta, in base alla deliberazione assunta ai sensi del 1° comma, art. 5, Legge n. 10 del 28.01.77, una differenza, considerata all'attualità, in aumento rispetto all'importo stabilito per la originaria destinazione.

Per gli edifici già costruiti od in corso di costruzione la destinazione si intende riferita a quella risultante dalla domanda della relativa concessione edilizia.

Per le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era richiesta alcuna autorizzazione oppure quando la precisazione della destinazione non era necessaria si fa riferimento a quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali la costruzione venne eretta.

In caso di incertezza si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile ed all'uso che di esso viene fatto, sempre al momento dell'adozione del Piano.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, ma sempre nel rispetto delle previsioni di Piano, è subordinata a nuova concessione; qualora invece la variazione di uso richiesta contrasti con le previsioni del P.R.G.C. e quindi comporti una vera e propria variante al Piano stesso, la relativa concessione non potrà essere data se non attraverso la procedura di variante alle norme di P.R.G.C..

Non potrà essere rilasciato permesso di abitabilità per le costruzioni che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella per cui è stata rilasciata la concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione di uso, sarà revocata l'autorizzazione di abitabilità o agibilità.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto concessione edilizia per una diversa destinazione d'uso.

ART. 30 - CLASSI DI INTERVENTO.

Ai fini dell'ammissibilità di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, e dei relativi requisiti, il territorio comunale è classificato come segue, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente:

1) AREE DESTINATE PREVALENTEMENTE AD USO ABITATIVO.

Rs - Insediamenti urbani aventi carattere storico-documentario (Centro storico),

Re - Aree a capacità insediativa esaurita.

Ru - Aree di ristrutturazione urbanistica.

Rc - Aree di completamento.

Spina
2) AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI.
At - Attività turistiche.
Pi - Attività produttive di tipo industriale ed artigianale.
3) ALTRE DESTINAZIONI.
E - Aree agricole produttive.
Ar - Aree destinate al culto religioso di particolare interesse storico e artistico.
S - Aree pubbliche attrezzate.
Sp Attrezzature private per parcheggio e ricovero mezzi.
4) FASCE DI RISPETTO STRADALE E FLUVIALE.
5) AREE DI RISPETTO CIMITERIALE.
Le possibilità operative ammesse nei diversi ambiti di intervento sono precisate nei successivi articoli, fermo restando in ogni caso il rispetto dei limiti e dei divieti, conseguenti a specifiche situazioni di rischio idrogeologico, imposti al successivo art. 66.

CAPO III - AREE DESTINATE A SERVIZI.

ART. 31 - STANDARDS URBANISTICI-AREE PER SERVIZI

Ai fini della determinazione degli oneri di urbanizzazione ed in sede di riserve di aree nei progetti di Piani Edilizi Convenzionati, valgono le dotazioni complessive di aree per servizi sociali di cui all'art. 21 della L.R. N. 56/77 e s.m..

Nelle aree di P.R.G.C. a destinazione residenziale gli interventi di nuovo impianto o di ricostruzione debbono prevedere per i P.E.C., o comunque per le concessioni senza strumento esecutivo, aree destinate a verde privato con piante ad alto fusto in misura non inferiore a mq. 12 per abitante insediabile.

Le cartografie e gli elenchi allegati alla Relazione del Piano specificano le destinazioni delle singole aree per servizi ed attrezzature d'interesse pubblico.

Il P.R.G.C. individua per pubblici servizi le destinazioni prescritte dall'art. 21 della L.R. N. 56, articolatamente distribuite per destinazione, all'interno delle aree S, totalmente acquisibili al patrimonio comunale.

La destinazione delle aree per servizi pubblici e degli edifici in esse ricadenti è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi, a livello di distretto urbanistico e comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione ed a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria. La monetizzazione è ammissibile solo per le quantità di spazi pubblici supplementari a quelli individuati cartograficamente, fermo restando quanto prescritto dal 5° comma del precedente art. 22.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. avviene comunque nell'ambito dei programmi pluriennali di attuazione, o anche al di fuori di essi, limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da leggi di settore. In ogni caso la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 50% della superficie ad essa asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a UF = 1.

La dotazione per abitante di aree destinate a servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. risulta organizzata secondo quanto definito dalla L.R. 56/77.

ART. 32 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della L.R. 56/77 alle lettere c), d), f), g), p), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi salvo le distanze dai confini e dalle strade e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

1) per sottostazioni elettriche: superficie coperta 1/2; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali ed artigianali;

2) per le cabine elettriche: ammesse ovunque; se ricadenti in area per attività agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a m. 3 sempreché nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzeria stradale non sia inferiore a m. 5;

3) centrali telefoniche urbane: sono compatibili con ogni classe di destinazione ad eccezione delle aree per l'attività agricola, di quelle destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse locale e generale.

ART. 33 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE.

A norma del 4° comma dell'art. 1 della Legge 3.1.78 N. 1 l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di variante al P.R.G.C..

In sede di formazione del programma pluriennale di attuazione le specifiche destinazioni d'uso delle aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse locale indicati dal P.R.G.C. possono essere scambiate all'interno di aree appartenenti alla stessa sottoclasse di destinazione ad eccezione delle aree verdi di isolato e di arredo urbano senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

CAPO IV - USI RESIDENZIALI.

ART. 34 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.

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

Ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva, formato a sensi della Legge 426/71, definisce la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche in riferimento alle diverse aree comunali. In ogni caso nel capoluogo, nelle aree a destinazione residenziale non comprese nel centro storico, la superficie utile destinata all'esercizio di nuove attività commerciali al minuto non potrà essere inferiore, ove prevista, a mq. 30 per ogni intervento e non potrà essere superiore al 20% della superficie utile complessivamente ammessa salvo diversa norma definita dal piano di sviluppo e adeguamento della rete distributiva.

Le aree di pertinenza degli edifici vanno sistemate a giardino, ad orto o lastricate; in esse non è comunque consentito l'accumulo di materiali e rottami a cielo aperto.

ART. 35 - INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO - DOCUMENTARIO (RS).

Sono le porzioni di territorio comunale aventi un certo interesse storico-documentario e/o artistico.

In tali aree sono obiettivi prioritari gli interventi volti alla conservazione, al recupero ed all'utilizzazione sociale del patrimonio edilizio, nonché alla qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso.

Gli interventi dovranno tenere conto delle caratteristiche del tessuto edilizio sociale e storico preesistenti e delle finalità sopra individuate.

In ogni caso, con concessione singola:

- è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto;
- le aree libere devono restare inedificate, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi sociali e pubblici.

Sugli immobili presenti nei nuclei di più antica formazione sono possibili interventi di manutenzione, restauro e risanamento, ristrutturazione e limitati ampliamenti in elevazione, comunque non superiori a 0,80 cm. quando si tratti di adeguare l'altezza dell'ultimo piano esistente al momento dell'adozione del P.R.G.C. (abitabile o da rendere abitabile con interventi di trasformazione d'uso) a quelle minime previste dal D.M. 5.7.1975.

È consentito operare mutamenti di destinazione d'uso di unità immobiliari non superiori a 700 mc. e ritenuti compatibili con le prescrizioni contenute nelle presenti norme.

In sede di intervento:

a) dovranno essere rispettati i caratteri ambientali preesistenti;
b) si dovranno utilizzare, nei prospetti e nelle coperture, materiali non difformi da quelli usati negli edifici circostanti e non in contrasto con i predetti caratteri;
c) dovranno essere conservati gli elementi e l'impostazione tipologica preesistenti, quali aperture, balconi, aggetti, camini.

Eventuali modifiche ed innovazioni dovranno risultare rigorosamente compatibili con tali caratteri.

Sono vietate recinzioni, volumi accessori (anche se destinati all'agricoltura), modificazioni delle pendenze e delle pantalere in tutti i casi, ma particolarmente nei lotti edificati a cortina e prospicienti su aree e/od aie comuni.

Sono comunque condizionati alla preventiva approvazione del piano di recupero di cui agli artt. 41 bis e 91 bis della L.R. 56/77 e s.m. gli interventi che richiedano la demolizione e ricostruzione di fabbricati esistenti che per motivati problemi statici, suffragati da apposita perizia asseverata, non potranno essere recuperati e quegli interventi di ristrutturazione edilizia che per natura e dimensione presentino, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, difficoltà di adeguamento, con la concessione singola, alle prescrizioni del presente articolo.

Sulla cartografia di piano vengono specificati, ove necessario, i tipi di intervento ammissibili per i relativi immobili; interventi in contrasto con tali indicazioni potranno essere assentiti previa approvazione di un piano di recupero o di uno strumento urbanistico esecutivo.

Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti i loro sostituti devono armonizzarsi con quelli degli edifici della zona.

In ogni caso il Comune può, in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione, indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree dove l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, da realizzare da parte dei privati, anche con interventi di edilizia convenzionata assistita o meno dal contributo dello Stato, o direttamente dal Comune mediante l'impiego di fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo, e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della Legge N. 10/77.

In tal caso negli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro adozione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria di restauro e risanamento conservativo, senza modificazioni delle destinazioni d'uso e che non comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di risanamento conservativo che siano disciplinati da convenzioni a sensi dell'art. 8 della Legge N. 10/77.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al titolo III; nonché con le seguenti norme:

a) sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. nell'area di pertinenza dell'intervento stesso dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie o la preesistente sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Contestualmente agli interventi ammessi dal Piano Regolatore si dovrà provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenuta, in sede di rilascio della concessione, incompatibile con l'ambiente. Non sarà consentita la realizzazione di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie.

b) decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione di quelle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali: rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.

c) accessibilità: negli elaborati grafici di piano è indicato l'assetto della viabilità veicolare pubblica e la maglia principale della viabilità pedonale. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, e' fatto obbligo. Contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di riapertura dei passaggi comuni anche su spazi privati. Il rilascio della concessione è comunque subordinato all'impegno da parte del richiedente di lasciare aperti al pubblico transito, con eventuale limitazione alle ore diurne, i percorsi pedonali interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.C., dagli strumenti urbanistici esecutivi o, comunque, ritenuti necessari in sede di rilascio della concessione.

ART. 36 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU).

Sono le aree individuate con la sigla RU che richiedono, a partire dall'ossatura viabile definita dal P.R.G.C., la ridefinizione dell'impianto urbanistico tenendo conto delle compl-omissioni in atto, dei vincoli ambientali preesistenti al contorno e delle modifiche di destinazione d'uso delle aree previste dal P.R.G.C..

Qualora l'intervento sui lotti edificati sia finalizzato alla demolizione dell'esistente e all'edificazione di nuovo impianto architettonico si fa riferimento all'indice di fabbricabilità definito dal P.R.G.C. e non al mantenimento della preesistente volumetria.

I lotti liberi e non derivanti da frazionamento successivo all'adozione del presente P.R.G.C. sono edificabili con concessione singola utilizzando l'indice di fabbricabilità di zona definito nelle tabelle di sintesi.

In particolari situazioni la Pubblica Amministrazione potrà richiedere, in sede di P.P.A., il ricorso a S.U.E.; in tal caso sino all'adozione del S.U.E. sono ammessi:

a) sugli immobili a destinazione residenziale occupati alla data di adozione delle presenti norme: interventi di ristrutturazione senza alterazione delle volumetrie e delle superfici utili esistenti;

b) sugli immobili destinati ad abitazione rurale: le opere di manutenzione, restauro e risanamento; non sono ammessi invece ampliamenti e soprelevazioni delle pertinenze rurali;

c) sugli immobili con attività artigianale in atto: la manutenzione ordinaria e straordinaria;

d) sugli immobili con attività industriale in atto: le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, l'adeguamento alle vigenti disposizioni di legge per lo smaltimento delle acque reflue e di lavorazione.

In caso di demolizione e ricostruzione di pari volume dovranno comunque essere verificati e non superati i limiti imposti dagli indici e parametri indicati, per ogni zona, nelle tabelle di sintesi e l'altezza massima dei fabbricati, da verificarsi sul lotto di proprietà, non dovrà comunque superare quella degli edifici preesistenti circostanti.

ART. 37 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (RE).

Sono le aree ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione in profondità. In tali aree il P.R.G.C. propone ed auspica il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano e la conseguente formazione di vie pedonali, anche attraverso l'individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Il Comune può prevedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree di isolato e di arredo urbano.

Le variazioni o le nuove previsioni a norma del precedente comma non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configuri come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti e/o la delimitazione delle aree oggetto di comparto e di S.U.E. in applicazione dei precedenti commi è previsto nel P.P.A. del P.R.G.C..

Le aree libere dei lotti a capacità insediativa esaurita sono edificabili con concessioni singole nel caso di lotti interclusi e con ricorso a S.U.E. dove le aree libere hanno dimensioni tali da consentire una pluralità di nuovi interventi.

In dette aree è consentita la edificabilità entro gli indici di densità fondiaria massima e secondo le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi previsti dalle

tabelle di sintesi mentre nelle stesse aree è vietata la formazione di depositi od accumuli anche temporanei di materiali; dette aree vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde di isolato, a verde urbano attrezzato o pavimentate ove non soggette a coltivazioni. Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale e nelle aree ad essi asservite sono inoltre ammessi i seguenti interventi senza che sia richiesta l'esistenza di S.U.E. approvato:

a) allacciamento ai pubblici servizi;
b) sistemazione del suolo, ivi comprese le recinzioni;
c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendano indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
f) ampliamenti e sopralevazioni, una tantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 25%, per un massimo di mc 120;
g) variazioni di destinazioni d'uso che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici;
h) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definite dal R.E. comunale o da D.L. 5.7.1975.

Nel calcolo delle quantità di edificazioni ammissibili sono da conteggiare tutti gli edifici esistenti nelle aree di intervento.

ART. 38 - AREE DI COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE (RC)

Tale classificazione comprende le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C..

Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano con concessioni singole nel caso di lotti interclusi e con ricorso a S.U.E. dove le aree libere hanno dimensioni tali da consentire una pluralità di nuovi interventi. Ove non ricorrano i casi di cui sopra per l'attuazione delle aree RC2, RC4, RC5, RC7, RC8 è richiesto il rilascio di concessioni convenzionate in grado di coordinare le varie iniziative all'interno di un progetto di organizzazione generale dell'insediamento. Per la zona RC3 di Pessinetto si impone comunque la stesura di uno strumento esecutivo.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano, possono subire variazioni in sede di formazione di S.U.E. che propongano organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti dell'art. precedente.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di completamento sono fissate nelle tabelle ed allegati riepilogativi.

L'edificazione nei lotti in prossimità dei nuclei di antica formazione e delle emergenze di particolare interesse storico ed artistico dovrà avvenire nel rispetto di tipologie, forme compositive, materiali in grado di assicurare un corretto inserimento dei nuovi fabbricati nel contesto circostante.

ART. 39 - STRETTOIA DI PESSINETTO (SPINA).

Tale classificazione si riferisce all'area delimitata dalla strada provinciale e dalla via del ferro della linea ferroviaria che corre parallela alla strada stessa all'imbocco

dell'abitato del Capoluogo, area che sulla cartografia di P.R.G.C. è individuata come "SPINA" e meglio conosciuta come "Strettoia di Pessinetto".

L'area in oggetto, ora completamente edificata, dovrà essere del tutto ristrutturata sul piano urbanistico per consentire di risolvere l'annoso problema della viabilità interna dell'abitato anche, e sopratutto, in funzione del miglioramento dell'intera viabilità di Valle.

L'utilizzo edificatorio dell'area "SPINA" è pertanto subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topografiche definite dal P.R.G.C. previa demolizione del nucleo ora esistente e la successiva ricostruzione di 2 edifici pluripiano con l'imposizione, ai 2 nuovi fabbricati, dell'allineamento stradale schematicamente individuato nella tavola D3.3 di Piano.

In tutta la zona, come sopra individuata, sono pertanto ammesse esclusivamente le 2 nuove costruzioni ad uso residenziale, commerciale, terziario, arretrate rispetto all'attuale filo stradale.

Fino all'attuazione del nuovo impianto infrastrutturale, di cui al precedente comma, nell'area "SPINA" non sono ammesse nuove costruzioni né la posa in opera di manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione; sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria manutenzione.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alle localizzazioni e forme delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per le aree verdi di isolato e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di realizzazione qualora vengano proposte organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo atte a consentire la soluzione del problema viario nella strettoia.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nell'area "SPINA" sono fissate nelle allegate tabelle di sintesi.

Le previste trasformazioni dovranno in ogni caso essere coerenti con i caratteri dei luoghi al fine di assicurare un corretto inserimento delle nuove costruzioni nel contesto urbano circostante.

CAPO V - IMPIANTI PRODUTTIVI.

ART. 40 - AREE E ATTREZZATURE PRODUTTIVE E ASSIMILATE.

A) Per impianti artigianali produttivi ed industriali.

In queste aree gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

a) artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio;

b) uffici, inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso;

c) servizi sociali, locali di ristoro, attrezzature varie per gli addetti alla produzione.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 20% della superficie destinata agli insediamenti produttivi. Tali aree dovranno essere pubbliche o assoggettate ad uso pubblico.

B) Per impianti artigianali di servizio e commerciali.

In queste aree gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

a) artigianato di servizio con ramo di produzione o connesso alla commercializzazione di prodotti di non largo e generale consumo;

b) uffici, inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso;

c) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature ricettive per gli addetti ed utenti vari. Si applicano i disposti del precedente paragrafo;

d) alloggi: uno per il titolare o direttore interessato all'attività che non disponga di altra adeguata abitazione in loco, e uno per il custode.

Per impianti produttivi con superficie utile inferiore ai mq. 500 non è ammesso il ricorso alla lettera a) del precedente comma.

C) Per impianti per la direzionalità di fabbrica.

Nell'area destinata a tale impianto l'edificazione dovrà essere strettamente destinata ad attività amministrative di supporto e direzione di attività produttive in unità locali industriali con sede sociale nel comprensorio.

Non sono ammesse altre destinazioni se non la realizzazione di alloggi per il titolare e/o direttore della Ditta.

In ogni caso, la superficie utile residenziale calcolata secondo le norme della Legge N. 392 del 27.7.1978 non può essere superiore al 30% della superficie coperta produttiva e non eccedere in complesso i 190 mq. Tale superficie residenziale dovrà essere nettamente separata dalla parte produttiva attraverso opportune evidenziazioni quali lo sfalsamento di piani, corpi separati e simili.

Ai fini del pagamento degli oneri relativi al rilascio di concessione edilizia le suddette porzioni di fabbricato saranno conteggiate come superfici direzionali.

La dotazione minima di aree per attrezzature e servizi sociali è stabilita nel 100% delle S.U. di cui almeno la metà a parcheggio; tali aree dovranno essere pubbliche o assoggettate ad uso pubblico.

ART. 41 - IMMOBILI ED IMPIANTI PRODUTTIVI O COMMERCIALI ESISTENTI E CONFERMATI.

Per le aree, gli immobili e gli impianti produttivi o commerciali esistenti per i quali il P.R.G.C. non ne prevede espressamente l'allontanamento e che quindi si confermano nella loro ubicazione, il P.R.G.C. prevede la razionalizzazione con possibilità di ampliamenti delle strutture in atto, la formazione di nuove costruzioni funzionali alle attività in atto tramite la sostituzione di parti degradate od obsolete ed il riordino infrastrutturale delle aree.

Sugli immobili a destinazione produttiva o commerciale esistente e confermata dal P.R.G.C., sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi, una tantum, interventi di ampliamento in misura non superiore a 500 mq. sempreché:

a) l'area coperta dell'edificio non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita;
b) vengano effettuate le previsioni di P.R.G.C. ove interessanti direttamente aree ed edifici.

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

ART. 42 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (E)

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Sono pertanto ammessi:
a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
b) l'incremento della S.U. abitabile esistente in misura non superiore al 30%;
c) la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura, quali stalle, silos, serre.

Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici di abitazione;
- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano non meno di 50 m. da serbatoi di acqua potabile e di 25 m. dalle abitazioni.

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) del 1° comma, ed alla lettera b) limitatamente ad edifici uni-bifamiliari ed in riferimento alle necessità del nucleo familiare.

Le concessioni alla edificazione di nuove aziende agricole costituite dai fabbricati, attrezzature ed infrastrutture di cui alla lettera c) del 1° comma, nonché le costruzioni destinate ad abitazione, possono essere ottenute esclusivamente dai seguenti soggetti singoli od associati:
a) imprenditori agricoli a sensi delle leggi 9.5.1975 N. 153, 10.5.1976 N. 352 e delle L.R. 12.5.1975 N. 27 e 23.8.1982 N. 18, anche quali soci di cooperative;
b) proprietari dei fondi e chi ne abbia titolo per l'uso esclusivo degli imprenditori di cui alla lettera al e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo,
c) imprenditori agricoli non a titolo principale a sensi del penultimo ed ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Il rilascio della concessione per interventi edificatori nelle zone agricole e' subordinato alla presentazione al sindaco di atto di impegno dell'avente diritto che preveda:
a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 nel testo coordinato del B.U.R. 31.1.1985;
c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma del succitato art. 25;
d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

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

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al comma precedente gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della Legge 28.1.1977 N. 10.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore accertate dalla Commissione Comunale per l'Agricoltura di cui alla L.R. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

In ogni caso il rilascio della concessione per volumetrie residenziali per le nuove aziende agricole di cui al precedente 5° comma non potrà essere disgiunto dalla esistenza documentata di volumi agricoli tecnici o dalla contestuale richiesta di tali volumi (stalle, fienili, ecc.).

Per quanto non specificato nelle presenti norme si farà esplicito riferimento all'art. 25 della L.R. 56/77.

ART. 43 - CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE.

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

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

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare il volume di 1500 mc. con altezza massima in gronda di 7,50 metri e un numero max. di 2 piani tenendo conto che il massimo rapporto di copertura fondiario resta fissato pari a 0,30.

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31.7.1984 N. 35 con riferimento al Titolo IV° della L.R. 31/85.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

La volumetria residenziale di tipo agricolo ammessa si calcola moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche non accorpata.

È in facoltà del richiedente di utilizzare tale volumetria in un unico lotto purché sul medesimo non si superi la densità fondiaria di mc./mq. 0,50.

Le attrezzature relative all'attività agricola, elencate al 1° comma punto c) dell'art. 42 non si calcolano nel volume emergente.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 60% dell'intera superficie utilizzata; non e' ammesso il trasferimento della cubatura propria dei terreni di cui alle lettere a) e b) del presente 1° comma.

Ai fini delle norme urbanistiche vigenti, il volume delle case di abitazione nelle aree "E" (rurali) verrà determinato dalla massa emergente fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o potenzialmente abitabile secondo la caratterizzazione definita dal Regolamento Edilizio.

Quando l'edificio abbia il piano terra o semi interrato, in tutto od in parte destinato ad uso diverso dall'abitazione, il volume si determinerà moltiplicando la superficie lorda dei piani abitabili (all'esterno delle membrature perimetrali, esclusi i

balconi, le scale ed i terrazzini), per la loro luce libera più lo spessore degli orizzontamenti (solaio più pavimento) escluso il solaio di copertura come all' 8° comma del presente articolo.

Quando l'orizzontamento portante il primo piano fuori terra poggi su massicciata di fondazione sopraelevata dal piano naturale del terreno esterno all'edificio, si assume che il suo spessore sia di 30 centimetri.

Il volume del piano terreno e seminterrato, destinato ad uso diverso dall'abitazione, entrerà - per la parte fuori terra - nel computo del volume abitativo fino a concorrenza del 30% di questo ultimo, determinato come sopra; l'eventuale volume non abitativo eccedente il 30% sarà considerato pertinente alle attrezzature agricole.

ART. 44 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE E NON AVENTI VALORE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO.

Gli edifici di cui al 4° comma dell'Art. 42 e quelli di cui all'Art. 62 ed in particolare gli edifici rurali abbandonati e le case sparse, gli edifici adibiti ad usi extra-agricoli, possono essere riattati anche se non in conformità con le destinazioni in atto all'adozione del P.R.G.C., ed a condizione che si prestino ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia nei limiti di cui alle tabelle allegate per le aree agricole alle seguenti condizioni:

a) la trasformazione d'uso ai fini residenziali è consentita sia per migliorare lo standard abitativo in atto che per la ricerca di miglioramenti funzionali attraverso il reperimento di servizi igienici, volumi tecnici, quanto per il recupero ed il riuso dell'esistente;

b) l'ampliamento del perimetro dei fabbricati è consentito quando:

- non sia possibile recuperare i relativi spazi per i servizi igienico-sanitari e/o per impianti tecnologici all'interno degli edifici;
- l'ampliamento non ecceda il minimo necessario per la creazione di un servizio igienico per nucleo familiare.

Ai fini di quanto previsto ai commi precedenti è consentito:

- adeguare l'altezza dell'ultimo piano, in sede di trasformazione d'uso in modo da garantire che i relativi locali raggiungano i livelli minimi di altezza previsti dalla legge senza alterare od aumentare il numero dei piani in atto.

La C.I.E. ed il Sindaco, nell'ambito delle rispettive competenze, dovranno valutare l'intervento anche sotto il profilo della tutela ambientale, al fine di conservare all'edificio le originarie caratteristiche.

Si evidenzia infine che gli interventi ammessi dovranno comunque essere compatibili con le condizioni illustrate al successivo art. 66 in materia di prevenzione dei rischi idrogeologici.

CAPO VI - ALTRE DESTINAZIONI D'USO.

ART. 45 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ E FASCE DI RISPETTO.

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

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

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprie delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.C..

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché dei percorsi pedonali; per le aree esterne alle zone urbanizzate e/o di nuova urbanizzazione e nelle aree riservate ad attività agricola e nelle aree di tutela ambientale, negli interventi di nuova edificazione, gli arretramenti minimi dai cigli stradali, devono garantire il rispetto del D.M. 1404/68 e del nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 30.4.92 n. 285 e relativo regolamento approvato con DPR 16.12.92 n. 495. sono comunque efficaci eventuali maggiori arretramenti topograficamente definiti dal P.R.G.C..

Fatte salve diverse sistemazioni previste dal P.R.G.C. le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde.

Per quanto concerne infine i distacchi minimi dalle strade all'interno dei vari insediamenti esistenti e/o previsti si fa riferimento a quanto stabilito dal precedente art. 24.

ART. 46 - ATTREZZATURE TURISTICHE (AT).

Il P.R.G.C. individua tali aree per attrezzature turistiche. Per questi impianti turistico-alberghieri o per colonie estive sono ammessi interventi che permettano l'adeguamento funzionale, la ristrutturazione e la riorganizzazione distributiva di camere ad uso albergo utilizzando la volumetria esistente o mediante ampliamenti delle strutture edilizie non superiori al 50% purché il progetto relativo non presenti incongruenze di inserimento nell'ambiente edificato.

È in ogni caso consentito adeguare l'altezza dell'ultimo piano, in sede di ristrutturazione, in modo da garantire che i relativi locali raggiungano i livelli minimi di altezza previsti dalla legge.

Gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno in ogni caso rientrare nei limiti delle possibilità edificatorie stabiliti nelle tabelle sinottiche.

Il rilascio della concessione per interventi edificatori (ampliamento) è subordinato alla presentazione al Sindaco di atto di impegno dell'avente diritto, da trascrivere sui registri della proprietà immobiliare, che preveda il mantenimento della destinazione d'uso per almeno 10 anni e le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti gli interventi di cui ai commi precedenti dovranno in ogni caso rientrare nei limiti delle possibilità edificatorie stabiliti nelle tabelle sinottiche.

Senza ampliamento volumetrico potrà essere consentito il semplice cambio di destinazione d'uso con la relativa agibilità qualora i locali in oggetto presentino

caratteristiche di distribuzione funzionale interna e tipologica adatte alle nuove funzioni.

In ogni caso è necessario che le attrezzature turistiche ampliate presentino indici parametrici conformi a quelli previsti dalle leggi in vigore in materia.

Tutte le attrezzature turistiche dovranno essere conformi ai dettati della legge 18.1.1939 n. 382 nella dotazione delle attrezzature, al D.P.R. 30.12.1970 per quanto attiene alla obbligatorietà di attuazione di migliorie igienico-sanitarie e ai disposti della Circolare M.I. n. 27030/4122/1 del 21.10.74 con riferimento alle norme di prevenzione incendi. Per la deroga in merito all'altezza degli edifici ad uso turistico si richiama il R.D. 8.11.1938 n. 1908.

L'occupazione del suolo pubblico per dehors sarà consentita solamente previa autorizzazione stabilita dall'art. 56 della L.R. 56/77 e previo il pagamento delle relative tasse di concessione comunale da limitarsi comunque al recupero di strutture esistenti già destinate ad altri usi.

ART. 47 - AREE ATTREZZATE AD USO RELIGIOSO (AR).
AREE PER IL CULTO E RELATIVE ATTREZZATURE RICETTIVE.

Il P.R.G.C. individua la predetta area nella zona di pertinenza del Santuario di S. Ignazio, prevedendone il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

Per gli edifici a specifica destinazione ricettiva valgono le disposizioni di cui all'art. 46 da limitarsi comunque al recupero di strutture esistenti già destinate ad altri usi.

ART. 47 bis - AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO E ATTREZZATURE PRIVATE PER PARCHEGGIO E RICOVERO MEZZI (SP)

Su tali aree il C.C. approverà specifici progetti di utilizzazione degli spazi mediante strutture edilizie di tipo interrato o a bassi fabbricati che permettano il ricovero dei mezzi pubblici e/o privati durante i mesi invernali definendone quindi la tipologia e la congruenza architettonica con il contesto ambientale circostante.

ART. 47 ter - AREE CIMITERIALI.

Il P.R.G.C. individua tali aree in funzione delle preesistenze e ne prevede una congrua fascia di rispetto per consentirne i prevedibili ampliamenti e i rispetti di carattere igienico-sanitario e ambientale.

La riduzione delle fasce di rispetto potrà essere attuata mediante la relativa procedura amministrativa senza che tale fatto costituisca variante al P.R.G.C..

ART. 47 quater - FASCE FLUVIALI DI RISPETTO.

Lungo le sponde del torrente Stura e degli altri corsi d'acqua minori presenti sul territorio comunale sono prescritte apposite fasce di rispetto entro le quali, a termini del comma 1 dell'art. 29 della L.U.R. 56/77 e s.m., sono vietate ogni nuova edificazione e la costruzione delle relative opere di urbanizzazione per una profondità di metri 15 dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita.

Interventi di qualsiasi natura da eseguirsi lungo le fasce di rispetto degli stessi laghi o corsi d'acqua sono regolati e normati dalle disposizioni e prescrizioni, per quanto a questi riferiti, di cui al citato articolo 29 della L.U.R. 56/77 e s.m. e al R.D. 25.7.1904 n. 523 e, per quanto attiene alle disposizioni per le zone di particolare interesse ambientale, ai disposti delle leggi 29.6.1939 n. 1497 e 8.8.1985 n. 431. Tali fasce di rispetto devono ritenersi efficaci anche in caso di mancanti o incomplete rappresentazioni cartografiche; esse vigono altresì negli ambiti urbanizzati ed urbanizzandi non essendo riscontrabili le condizioni per eventuali riduzioni richieste dall'art. 29 della L.R. 56/77.

ART. 47 quinquies - FASCE DI RISPETTO DI SEDE FERROVIARIA

La zona interessata è individuata nella cartografia di Piano.

Nei confronti del tracciato ferroviario esistente, deve intendersi operante una fascia di rispetto di profondità pari a 30 metri, anche in caso di mancanti o incomplete rappresentazioni cartografiche.

TITOLO III – TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO.

CAPO I – TIPI DI INTERVENTO.

ART. 48 – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

È fatto espresso divieto di:
- impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- sostituire elementi strutturali in vista o sovrastrutture, in legno o in pietra con elementi di altro materiale;
- sostituire le coperture con materiale di caratteristiche diverse; le coperture ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, dovranno essere nel tempo ripristinate;
- dipingere con vernici colorate elementi in legno, quali balconate, serramenti esterni, travature e puntelli.

Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere di norma in cemento di tipo rustico o di tipo civile.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

Il P.R.G.C. richiede la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole. ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

ART. 49 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Gli interventi di recupero e riutilizzo del patrimonio edilizio sono normati sia dagli strumenti urbanistici che dai regolamenti edilizi.

Le definizioni ed i contenuti dei tipi di intervento sono i seguenti:
a) interventi edilizi ed urbanistici relativi ad edifici e manufatti esistenti articolati secondo lo schema seguente:
a1) manutenzione ordinaria;
a2) manutenzione straordinaria;
a3) restauro e risanamento conservativo;
a4) ristrutturazione edilizia;
a5) demolizione.
b) interventi di nuova edificazione articolati secondo lo schema seguente:
b1) nuova costruzione;
b2) ampliamento;
b3) soprelevazione.
c) mutamento di destinazione d'uso.

La classificazione dei tipi di intervento di cui ai commi precedenti può essere integrata dal Comune con deliberazione consiliare che diventa esecutiva a norma dell'art. 3 della Legge 530/47 senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C.; con l'avvenuta esecutività decorre l'efficacia delle presenti norme.

ART. 50 - MANUTENZIONE ORDINARIA.

Oggetto della manutenzione ordinaria sono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio. (L.R. 56/77 art.13).

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

Per gli interventi di manutenzione ordinaria non è richiesta concessione né autorizzazione ad eccezione degli specifici provvedimenti previsti per gli immobili vincolati a sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39.

Nella manutenzione ordinaria degli stabili in genere sono ammesse le seguenti opere con la condizione che si mantengano i caratteri originari delle strutture preesistenti:

1) riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici;
2) riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto;
3) riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.);
4) riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari;
5) riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, delle aperture nelle facciate, delle modificazioni o la realizzazione di volumi tecnici.

Negli edifici a destinazione produttiva sono ammesse la riparazione e sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempreché non comportino modifiche dei locali né aumento delle superfici utili.

ART. 51 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Oggetto della manutenzione straordinaria sono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare od integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (L.R. 56/77 art. 13).

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

Per la realizzazione di interventi di manutenzione straordinaria è necessario il rilascio dell'autorizzazione, gratuita, da parte del Sindaco, oppure è sufficiente la formazione in 90 giorni del silenzio-accoglimento sull'istanza qualora l'intervento non comporti il rilascio dell'immobile da parte del conduttore o non sia relativo ad immobili soggetti a vincoli delle Leggi 1089/39 e 1497/39.

Nella manutenzione straordinaria degli stabili in genere sono ammesse le seguenti opere con la condizione che si mantengano i caratteri originari delle strutture preesistenti:

1) rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiature, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
2) consolidamento, sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. Rifacimento di parti limitate di muri portanti, qualora degradati;
3) rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora degradati. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, ne' l'eliminazione o la realizzazione di aperture;
4) realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare né la stessa venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienici qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi

disimpegni. Per gli edifici produttivi e commerciali sono ammesse modificazioni distributive conseguenti all'installazione di impianti tecnologici e alla realizzazione degli impianti e opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e sicurezza degli edifici e delle lavorazioni;
5) riparazione e sostituzione delle finiture di parti comuni;
6) installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
7) installazione degli impianti tecnologici e relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio. Per gli edifici produttivi e commerciali i volumi tecnici possono essere realizzati all'esterno purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

ART. 52 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.

Oggetto del restauro e risanamento conservativo sono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici dell'edificio stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento ed 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. (L.R. 56/77 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.

Si distinguono due tipi di intervento:
a) 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 planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici;
b) il RESTAURO CONSERVATIVO è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero ed alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo a norma del D.L. n. 9/1982 convertito nella legge 94/82 sono soggetti al rilascio di autorizzazione qualora riguardino edifici ad uso residenziale senza mutamento della destinazione d'uso in atto; negli altri casi sono soggetti a concessione a sensi della Legge 10/77.

Quando gli interventi comportano anche il mutamento delle destinazioni d'uso, la domanda deve indicare esplicitamente sia la destinazione in atto che quella prevista e la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è soggetta a concessione.

Nel RISANAMENTO CONSERVATIVO degli stabili in genere sono ammesse le seguenti opere con la condizione che non si impoverisca l'apparato decorativo:
1) Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti;
2) Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora degradate o crollate 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. È esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora il fatto comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche o di sagome ad eccezione di quelle relative alla installazione di impianti tecnologici; non sono ammesse alterazioni

delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
3) Ripristino e valorizzazione dei prospetti nella loro unitarietà.
4) Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione e/o eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non sia alterato l'impianto distributivo dell'edificio.
5) Ripristino di tutte le finiture.
6) Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
7) Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio né debbono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per gli edifici produttivi e commerciali è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici, la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sugli inquinamenti e sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché tale realizzazione non comporti aumento delle superfici utili di calpestio.
I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio.

Nel RESTAURO CONSERVATIVO degli stabili in genere sono ammesse le seguenti opere con la condizione che non si impoverisca l'apparato decorativo:
1) 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;
2) ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. In caso 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.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture;
3) ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate;
4) restauro e ripristino degli elementi originari; è ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora degradate o crollate;
5) restauro e ripristino degli ambienti interni con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici decorativi di pregio. Per mutate esigenze funzionali e d'uso è ammessa la realizzazione e/o la demolizione di tramezzi nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti anche per eventuali aggregazioni e/o suddivisioni di unità immobiliari;
6) restauro e ripristino di tutte le finiture; qualora ciò non sia possibile è ammesso il rinnovamento e/o la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari o ad essi affini;
7) realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;
8) 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 e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

ART. 53 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Oggetto della ristrutturazione edilizia sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo in tutto od 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, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

È possibile trasformare gli organismi edilizi anche con variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume.

Sono previsti due tipi di ristrutturazione edilizia:

a) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A per interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

b) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio della concessione.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento della destinazione d'uso la domanda deve indicare esplicitamente sia la destinazione in atto sia quella prevista e la concessione è riferita ad entrambi gli interventi.

I - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A.

Nella RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A sono ammesse le seguenti opere essendo assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario se di pregio:

1) rifacimento e nuova formazione delle finiture;

2) consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate;

3) conservazione e valorizzazione dei prospetti con il rifacimento di tamponamenti esterni e modificazioni delle aperture;

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

5) realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;

6) installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; qualora sia necessario realizzarli all'esterno dei fabbricati non devono comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per gli edifici produttivi e commerciali è ammessa l'installazione degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sugli inquinamenti e sulla igienicità e sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino un aumento delle superfici utili.

II - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B.

Sono ammesse le stesse opere elencate nella RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A.

ART. 54 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU).

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono 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.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica oltre a quanto stabilito o ammesso al precedente articolo consentono dunque di operare sul tessuto, dando la possibilità di aggregare unità tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio e la possibilità di sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento.

ART. 55 - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO (RC).

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

ART. 56 - INTERVENTI SU EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE.

Sugli edifici di recente costruzione nelle aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio, topograficamente individuate dal P.R.G.C., sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, il volume e la superficie coperta.

ART. 57 - DEMOLIZIONE.

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

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

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

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti ad autorizzazione, purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1497/1939.

Sull'istanza di autorizzazione si forma il silenzio-accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

Si precisa infine 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 sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità ed alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

ART. 58 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE.

Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazioni di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti sia quelli di ampliamento e di soprelevazione di edifici esistenti.

Questi ultimi, pur essendo eseguiti su fabbricati esistenti, si differenziano dagli altri interventi di recupero del patrimonio edilizio precedentemente trattati in quanto determinano, in misura più rilevante, trasformazioni edilizie ed urbanistiche del contesto in cui sono collocati. Questi interventi infatti modificano i rapporti fra gli edifici e alterano i carichi urbanistici e le potenzialità insediative dell'area e, quindi, il fabbisogno di opere di urbanizzazione.

Per la realizzazione di interventi di nuova edificazione è necessario il rilascio della concessione.

Fanno eccezione gli interventi per opere costituenti pertinenze di edifici esistenti, per i quali, quando non siano relativi ad immobili vincolati ai sensi delle leggi n. 1089/1939 e n. 1947/1939, è sufficiente il rilascio dell'autorizzazione, ovvero la

formazione del silenzio-accoglimento sull'istanza, ai sensi dell'art. 7 del D.L. n° 9/1982, convertito in legge n. 94/1982.

Inoltre, in applicazione dell'art. 8 del D.L. citato, anche sulle domande di concessione potrà formarsi il silenzio-accoglimento, nei casi e con le modalità in esso previste.

1) NUOVA COSTRUZIONE: gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo le disposizioni legislative e le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi.

Si configurano come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi, crollati o demoliti. Tali interventi quindi devono essere realizzati secondo le prescrizioni degli strumenti urbanistici e dei regolamenti edilizi relative alle nuove costruzioni. Qualora, per particolari esigenze costruttive, tipologiche o ambientali, si intendano ammettere interventi di ricostruzione non subordinati alle prescrizioni ed agli indici previsti dagli strumenti urbanistici (ad esempio interventi di ricostruzione da realizzare con gli stessi parametri tipologici e dimensionali dell'edificio preesistente, crollato o demolito), ciò deve essere puntualmente previsto e normato in sede di P.R.G.C. o di strumento urbanistico esecutivo.

2) AMPLIAMENTO: 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 ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

3) SOPRELEVAZIONE: gli interventi di nuova edificazione in soprelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le soprelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

ART. 59 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.

Il mutamento della destinazione d'uso di immobili (aree o edifici, o parti di essi) costituisce un intervento di trasformazione urbanistico-edilizia, la cui attuazione, a norma dell'art. 48, 1° comma della L.R. 56/77, è subordinata al rilascio di concessione.

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.

La Giunta Regionale provvederà, con successiva circolare, all'emanazione di criteri per la classificazione delle destinazioni d'uso, per la loro attribuzione ad aree ed edifici negli strumenti urbanistici, nonché per l'accertamento delle destinazioni in atto.

ART. 60 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO,

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto e di protezione in genere saranno computate ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità è consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree, purché non in contrasto con i disposti della legge 29.6.39. n. 1407 e non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

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

ART. 61 - AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI.

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

a) la distanza minima dei nuovi fili di fabbricazione dai confini e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;

b) nel caso di soprelevazione la distanza minima tra le pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti. Ove tale distanza sia inferiore alla semisomma delle altezze dei fronti antistanti è necessario l'assenso scritto del confinante.

ART. 62 - CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA.

Oltre a quanto stabilito agli articoli 42 e 44 ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite, sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi:

a) aumenti non superiori al 30% del volume preesistente, comunque con aumento della superficie di calpestio non superiore a mq. 30, per edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale;

b) interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a mq. 250, sempreché la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà, su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra-agricole ricadenti in zona agricola;

c) manutenzione ordinaria e straordinaria per impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale, nelle aree a capacità insediativa esaurita e di completamento;

d) manutenzione ordinaria per edifici, impianti ed attrezzature a qualsiasi destinazione d'uso ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico e/o alla viabilità, sempreché in contrasto con tale destinazione.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti, agricoli, industriali e artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G.C. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività.

Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggette a convenzione a norma dell'art. 53 delle L.R. n. 56/77.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

ART. 63 - AUTORIMESSE.

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale e/o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
a) fuori terra: per un'altezza all'intradosso del solaio non superiore a m. 2,50 ed in misura non superiore a mq 50 per ogni unità alloggio dell'edificio principale;
b) interrate totalmente o parzialmente: in misura non superiore a mq. 20 per unità alloggio dell'edificio principale. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota maggiore di cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespuglio con letto di humus naturale non inferiore a cm. 30; l'estradosso dovrà essere direttamente ed agevolmente accessibile dall'edificio principale e dalle sue pertinenze con continuità di percorsi pedonali.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno 3 metri dal ciglio stradale ed essere in piano per pari lunghezza.

Le autorimesse fuori terra debbono rientrare nel conteggio del volume edificabile.

Nelle zone a carattere storico (RS) le autorimesse dovranno essere recuperate all'interno di strutture già adibite ad altri usi; solo in assenza di tali volumi si potrà consentire la realizzazione di nuovi box in adiacenza ai corpi di fabbrica preesistenti ed in misura non superiore a 25 mq. Le autorimesse comprese in dette aree dovranno essere conformi ai disposti dell'art. 24 L.U.R. 56/77 e s.m.

ART. 64 - AREE DI PARCHEGGIO.

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale e/o terziaria è subordinata alla disponibilità di parcheggi privati in misura di 1 mq ogni 10 mc.

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite all'interno delle costruzioni, o in aree in fregio alla viabilità ed all'esterno delle recinzioni.

ART. 65 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti o l'occupazione di un'area superiore ai 40.000 mq. è subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione.

A sensi della legge 426/1971 il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq. è subordinata alla preventiva autorizzazione della Regione.

ART. 66 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO.

Con riferimento alle tavv. D2 vs.1, D3.1a vs.1, D3.1b vs.1 e D3.1c vs.1 riportanti le perimetrazioni delle classi di pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica risultanti dalla carta di Sintesi allegata allo studio geologico per l'adeguamento alle previsioni del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico – P.A.I., si riprendono, di seguito, le limitazioni alle trasformazioni edilizie ed urbanistiche dettate dalla relazione geologica succitata, suddivise per classi di pericolosità.

Classe IIB

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione, ispirate al D.M.

11/03/1988 e s.m.i., e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.
L'utilizzazione urbanistica è subordinata al mantenimento delle opere esistenti (canali irrigui, bealere, fossi, attraversamenti) ed eventuali accorgimenti tecnici (drenaggi superficiali, consolidamenti, protezioni e vasche di contenimento) realizzabili nell'ambito del singolo lotto edificatorio e nell'intorno significativo.
I progetti degli interventi comportanti nuove costruzioni o modificazioni devono essere corredati da specifica relazione geologico-tecnica redatta ai sensi del D.M.LL.PP. N. 47 del 11.03.88 ("Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione") e ai sensi delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni approvate con D.M. 14/01/2008.
Sui fabbricati esistenti è ammessa la ristrutturazione edilizia con incrmento del carico antropico.
In particolare, si riportano le seguenti prescrizioni:

a) Dinamica della rete idrografica:
   aree pianeggianti attigue a corsi d'acqua potenzialmente soggette a modesti allagamenti di acque a bassa energia ed altezza non superiore a 30, 40 cm.
   Prescrizioni esecutive:
   - soprelevazione del piano abitabile rispetto al piano campagna in funzione delle altezze potenziali della lama d'acqua;
   - valutazioni specifiche in merito all'opportunità di costruzione di locali interrati e seminterrati con adozione di accorgimenti tecnici adeguati;
   - previsione di interventi di regimazione delle acque superficiali e programmazione interventi manutentivi;
   - accertamenti puntuali in merito alla soggiacenza della falda libera ed alla sua escursione massima;
b) Dinamica dei versanti:
   costruzioni su pendii, presenza di materiali argillosi, limosi, molto compressibili e potenzialmente instabili.
   Prescrizioni esecutive:
   - regimazione delle acque superficiali;
   - verifiche di stabilità delle scarpate, stabilizzazione delle coltri superficiali a valle e a monte;
   - esecuzione degli scavi a campioni.
c) Costruzioni alla base di pendii
   Prescrizioni esecutive:
   - eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità derivante da potenziali processi legati alla instabilità delle coltri superficiali con interventi sul versante a monte e/o al piede del versante;
   - esecuzione degli scavi a campione e verifiche di stabilità delle scarpate.
d) Costruzioni a monte di pendii.
   Prescrizioni esecutive:
   - assoluta regimazione delle acque evitando infiltrazioni subsuperficiali o profonde;
   - raccolta ed allontanamento in appositi collettori delle acque;
   - operare in funzione della stabilizzazione del versante a valle per evitare ogni possibile forma di dissesto.
e) Presenza di coltri eluvio-colluviali di spessori imprecisati.
   Prescrizioni esecutive:

- esatta valutazione della potenza dei depositi superficiali mediante sondaggi (pozzetti esplorativi, prove penetrometriche, carotaggi), con l'eventuale supporto di prove geofisiche indirette.

CLASSE III INDIFFERENZIATA

Settori di territorio inedificati o interessati dalla presenza di edifici sparsi, caratterizzati da potenziali fenomeni di dissesto idrogeologico e morfologico.

Per questi areali, puntuali e localizzati non distinti cartograficamente, si prevede per un'eventuale utilizzazione urbanistica, l'esecuzione di un apposito studio di compatibilità geologica-geomorfologica di dettaglio che accerti l'assenza di condizioni di pericolosità del sito e dell'intorno significativo, comprese le eventuali vie di accesso che dovrà avvenire comunque solo in sede di nuova variante al piano, in assenza della quale, valgono tutte le condizioni di inedificabilità previste nella classe IIIa.

In deroga a tali vincoli e qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano, sono ammesse nuove costruzioni strettamente connesse ad attività agricole e residenze rurali legate alla conduzione aziendale ad esclusione dei casi ricadenti in ambiti di dissesti attivi 1.s., in settori interessati da processi torrentizi distruttivi o di conoide o in aree nelle quali si rilevino evidenze di dissesto incipienti.

Per gli edifici sparsi già esistenti sono ammessi la manutenzione ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia senza aumento del carico antropico ed il previsto ampliamento per il miglioramento igienico funzionale, nei limiti previsti dalla definizione di carico antropico come definito nella Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417.

Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica.

Nelle aree ricadenti in classe III indifferenziata sono ammessi i seguenti interventi:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
b) relativamente agli eventuali fabbricati esistenti sono ammessi:
   b1) manutenzione ordinaria;
   b2) manutenzione straordinaria;
   b3) restauro e risanamento conservativo;
   b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e/o non ci sia la presenza stabile di persone (Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417);
   b5) ristrutturazione edilizia e ampliamento "una-tantum" (max 20%) del volume originario per adeguamento igienico, sanitario e funzionale; realizzazione dei volumi tecnici, dotazione di opere e/o volumi pertinenziali;
   b6) un modesto aumento del carico antropico come definito nella Deliberazione della Giunta Regionale 7 aprile 2014, n. 64-7417, solo se deriva da una più razionale fruizione degli edifici esistenti e solo a seguito di indagini puntuali e opere per la riduzione del rischio; il modesto aumento di carico antropico è ammesso ove si preveda la dismissione di locali a rischio (ad esempio dismissione di piani terra e utilizzazione di piani superiori) e comunque non deve comportare un aumento della S.U.L. residenziale maggiore del 20% di quella esistente; non è ammesso l'aumento delle unità abitative esistenti.
c) la realizzazione di nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale; tali edifici devono risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola e la loro fattibilità deve essere verificata da opportune indagini geologiche.

La fattibilità degli interventi ai punti b5, b6 e c , dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e,qualora necessario, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 nonché delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni approvate con D.M. 14/01/2008 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Sono ammesse tutte le pratiche colturali e forestali (comprese le piste forestali) purché realizzate in modo tale da non innescare fenomeni di dissesto.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

CLASSE IIIA

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree in frana, potenzialmente dissestabili, aree valanghive, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia, settori in conoide).

Valgono le prescrizioni dettate per la classe III indifferenziata.

CLASSE IIIB

Si riferisce agli areali edificati caratterizzati da condizioni di pericolosità per le quali sono necessari interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio urbanistico esistente.

Per tutte queste aree si prevede la predisposizione di un cronoprogramma degli interventi per l'eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità i cui dettagli saranno espressi nella fase attuativa del P.R.G.C..

Sulla base dei principi morfologici che controllano i fenomeni gravitativi legati alla stabilità dei versanti, nonché sulla base di apposite verifiche di calcolo idraulico delle sezioni dei principali corsi di acqua esaminati che dai versanti confluiscono verso fondovalle, si è ritenuto appropriato suddividere la classe IIIB in due sottoclassi.

Sottoclasse IIIb2

Aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti (Classe IIIb s.s.);

In relazione alle diverse condizioni di pericolosità geomorfologica riscontrabili nell'ambito dei siti urbanizzati si ribadisce che nella Classe IIIb2 solo a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Sottoclasse IIIb3

Aree in cui a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendovi comunque nuove unità abitative ed interventi di completamento.

Si tratta di aree edificate la cui utilizzazione urbanistica deve essere limitata al solo patrimonio esistente, a tutela delle quali è necessario prevedere opere di riassetto territoriale di carattere pubblico nonché uno specifico piano di protezione civile da attivare in caso di eventi di dissesto eccezionali.

Secondo la vigente normativa in assenza di tali interventi di riassetto sono consentite le trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali la manutenzione

ordinaria e straordinaria, il restauro, il risanamento conservativo ed il miglioramento igienico funzionale nella Classe IIIb3 a seguito della realizzazione delle opere sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico, escludendovi comunque nuove unità abitative ed interventi di completamento.
L'accertamento delle condizioni liberatorie previste avverrà, a conclusione delle verifiche sulle opere esistenti e/o da completare o della realizzazione degli interventi di riassetto, mediante certificazione, che l'Amministrazione richiederà ai progettisti, attestante l'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.
In assenza della verifica delle opere esistenti, della realizzazione dei loro completamenti e degli interventi di riassetto e fino alla acquisizione della certificazione di cui sopra, sono consentiti i seguenti interventi:

a) interventi idraulici e di sistemazione ambientale e dei versanti, ripristino delle opere di difesa esistenti, atti a ridurre i rischi legati alla dinamica fluvio-torrentizia e alla dinamica dei versanti;
b) relativamente ai fabbricati esistenti sono ammessi:
   b1) manutenzione ordinaria;
   b2) manutenzione straordinaria;
   b3) restauro e risanamento conservativo;
   b4) mutamento di destinazione d'uso in destinazioni a minor rischio geologico nelle quali non vi sia un aumento del carico antropico e non ci sia la presenza stabile di persone (punto 6.3 della N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP);
   b5) ristrutturazione edilizia senza aumento di cubatura per documentate esigenze di adeguamento igienico, sanitario e funzionale per edifici abitativi;
   b6) ristrutturazione edilizia anche con aumento di superficie coperta per strutture ed attrezzature di servizio agricolo (fienili, depositi, stalle, etc.) con esclusione tassativa di locali di abitazione permanente o saltuaria.
   La fattibilità degli interventi al punto b5 e b6 dovrà essere attentamente "verificata ed accertata" a seguito dell'espletamento di indagini di dettaglio, finalizzate alla valutazione dei caratteri geologici, idrogeologici e qualora necessario geotecnici, facendo ricorso a indagini geognostiche, in ottemperanza della Circolare Regionale 16/URE e del D.M. 11/03/1988 nonché delle nuove Norme Tecniche per le Costruzioni approvate con D.M. 14/01/2008 e secondo quanto indicato dalla N.T.E. alla C.P.G.R. 7/LAP; tali studi dovranno contenere, nella fase esecutiva, le dettagliate prescrizioni relative alla mitigazione dei fattori di rischio presenti.

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art. 31 della L.R. 56/77.

CLASSE IIIC

Sono classificati quegli areali in condizioni di alta pericolosità geomorfologia e di rischio per i quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente; si tratta di aree non difendibili, sotto l'aspetto dell'utilizzazione urbanistica, con interventi di riassetto territoriale che sono tuttavia necessari nel tentativo di salvaguardare l'abitato esistente ma soprattutto per la difesa del suolo e del riassetto idrogeologico.
Per questi settori di territorio devono essere adottati specifici piani di protezione civile da attivare in caso di necessità, sulla base dell'evoluzione dinamica dei fenomeni di dissesto, la possibilità prevista dalla vigente normativa circa il consolidamento del suolo ed il trasferimento degli insediamenti abitativi, adottando i provvedimenti di cui alla Legge n°445 del 09.07.1998.

FASCE FLUVIALI

Nella cartografia di dettaglio è stato visualizzato il reticolo idrografico più significativo.

Si propongono quindi le seguenti prescrizioni:

- reticolo idrografico secondario: fascia minima di 10 m misurati dal ciglio superiore di entrambe le sponde, ovvero dal ciglio dell'orlo di scarpata, anche nel caso di rii non demaniali;
- reticolo idrografico artificiale (canali, bealere ecc.): fascia minima di 5 m misurati dal ciglio superiore di entrambe le sponde a meno che specifici studi a carattere idraulico non giustifichino ampiezze inferiori;
- corsi d'acqua intubati: lungo questi tratti sono previste le fasce di rispetto sopra citate e conseguente divieto di edificazione.
- Fiume Stura: un'unica fascia di pericolosità denominata "Ee" è stata riportata in cartografia sulla base degli ultimi studi idraulici; per sicurezza, dato il carattere torrentizio del corso d'acqua, si è optato di includere in Ee anche la fascia di esondazione Tr=500 anni.

Le aree comprese all'interno delle fasce fluviali non sono utilizzabili ai fini urbanistici (ascrivibili alla classe III), si escludono pertanto qualsiasi nuovi interventi edilizi, compresi box e pertinenze simili.

FASCE DI RISPETTO DI POZZI E SORGENTI

Le zone di "rispetto" sono definite dai DD.LL. 152/99 e 258/00 (che sviluppano ed aggiornano i criteri di salvaguardia contenuti nel D.P.R. 236/88) i quali, in assenza di diversa individuazione regionale, la individuano come l'area di raggio di 200 m rispetto al punto di captazione e derivazione (art. 21 comma 7 D.L. 258/00).
Le norme citate di protezione delle risorse idriche, definiscono anche una zona di tutela assoluta costituita dall'area immediatamente circostante il punto di captazione con almeno 10 m di raggio.

Prescrizioni generali

In considerazione di quanto esposto vengono qui di seguito elencate ulteriori prescrizioni in funzione dei vincoli di natura geologica, relativa all'edificabilità dei suoli ed agli interventi antropici più in generale:

- nel caso in cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori comunque a 20 metri) dall'orlo delle stesse (tali aree sono peraltro già incluse in classe di non idoneità nella carta di sintesi);
- nelle zone alla base di ripidi versanti dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto di metri 20 dal piede degli stessi, subordinando inoltre, gli interventi edilizi ad una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi ed alla stabilità dei versanti (tali aree sono peraltro già incluse in classe di non idoneità nella carta di sintesi);
- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve e lungo termine, la stabilità dei pendii;
- nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti, particolare attenzione dovrà essere posta alla regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione dei muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti, verificando il loro stato di conservazione;
- parimenti dovrà essere posta particolare cura nel prevedere sistemi per l'evacuazione delle acque bianche, provenienti da tetti, strade private, o parcheggi, che non conferiscono in fognatura: in assenza di punti di recapito, dovranno essere previsti letti perdenti adeguatamente dimensionati o superfici realizzate con materiali semipermeabili (ad es. con autobloccanti) al fine di minimizzare le superfici impermeabilizzate.

Per quanto concerne gli interventi di carattere antropico interferenti con l'idrografia superficiale vengono recepiti i principi contenuti nella circolare 7/LAP:

- la copertura dei corsi d'acqua sia pubblici che privati, mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione non è ammessa in nessun caso;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari, né rettifiche del loro naturale percorso;
- dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua pubblici e privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le loro sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti di alveo intubati ed adeguando quelle insufficienti;
- parimenti si raccomanda la pulizia dei corsi d'acqua soprattutto in corrispondenza degli attraversamenti esistenti;
- nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità, possibilmente veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- le eventuali nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera: questo indipendentemente dalle verifiche di portata.

In merito alle opere di attraversamento si richiama quanto previsto nelle N.d.A. del P.A.I. (art.19 comma 1): *"1. Le nuove opere di attraversamento stradale o ferroviario, o comunque le infrastrutture a rete interessanti il reticolo idrografico non oggetto di delimitazione delle fasce fluviali nel Piano Stralcio delle Fasce Fluviali, approvato con D.P.C.M. 24 luglio 1998 e nel presente Piano, devono essere progettate nel rispetto dei criteri e delle prescrizioni tecniche per la verifica idraulica di cui in apposita direttiva emanata dall'Autorità di Bacino del Fiume Po",* con delibera C.I. 2/99 del 11 maggio 1999.

In riferimento al P.A.I. si richiamano, per un loro rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18, comma 7 delle N.T.A. del P.R.G.C. non dovranno essere in contrasto con i criteri di cui all'art. 9 delle N.T.A. del P.A.I. stesso.

Inoltre si ribadiscono le prescrizioni dettate dal D.M.LL.PP. N. 47 del 11.03.88 ("*Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione*") e dalle nuove *Norme Tecniche per le Costruzioni* approvate con *D.M. 14/01/2008,* secondo cui si esige la caratterizzazione e la modellazione geologica del sito con la ricostruzione dei caratteri litologici, stratigrafici, strutturali, idrogeologici, geomorfologici e, più in generale, di pericolosità geologica del territorio sia in zona sismica che non.

Si ricorda che tali norme *"si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica"*.

Nei lotti ricadenti lungo settori di pendio sottostanti ad edifici e strutture esistenti dovranno essere attentamente valutati gli scavi di sbancamento e soprattutto la possibile interferenza delle strutture a progetto con gli edifici esistenti.

Le scelte progettuali specifiche dovranno essere sostenute e precedute da indagini puntuali atte ad accertare la successione geologica specifica ed alla caratterizzazione geotecnica dei terreni in ottemperanza del D.M. del 11/03/1988.

Particolare attenzione dovrà essere rivolta al controllo delle acque sia superficiali che profonde, provvedendo con interventi adeguati ad una loro regimazione, captazione e drenaggio.

Gli interventi previsti in classe IIIb dovranno essere preceduti da interventi di riassetto territoriale come dettagliato nelle relative schede.

Le aree considerate risultano pertanto idonee e compatibili con le scelte urbanistiche operate, mantenendo ferma la necessità di osservare le considerazioni contenute nelle singole schede relative ai lotti esaminati.

INTERVENTI CONSENTITI E CARICO ANTROPICO

Per la definizione degli interventi ammessi nelle classi di rischio e la definizione di "carico antropico" si richiama la D.G.R. 64-7417 del 7/4/2014 (Allegato A "Indirizzi procedurali e tecnici in materia di difesa del suolo e pianificazione urbanistica").

ART. 67 - OPERE DI AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACCOMUNALE.

Le opere in aree attigue a tali strade sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

ART. 68 - VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/1939.

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della Legge 01.06.1939 n° 1089, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti. Debbono intendersi inclusi in elenco tutti gli immobili rientranti nella definizione dell'art. 4 della legge 1089/39 anche se non riportati in cartografia.

Su tali immobili saranno attivabili unicamente opere di restauro e risanamento conservativo.

ART. 69 - VINCOLO AI SENSI DELLE L. 1497/1939 E 8.8.1985 N. 431.

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma delle L. 1497/1939 e dell'art. 1 della legge 8.8.1985 n. 431 sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti. Su tali immobili saranno attivabili unicamente opere di restauro e risanamento conservativo.

Non è richiesta l'autorizzazione di cui all'art. 7 della legge 29.6.1939 n. 1497 per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, nonché per l'esercizio delle attività silvo-pastorali che non comporti alterazione permanente dello stato dei luoghi per costruzioni edilizie od altre opere civili, e sempre che si tratti di attività od opere che non alterino l'assetto idrogeologico del territorio.

ART. 70 - VINCOLO IDROGEOLOGICO.

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico il rilascio della concessione è subordinato all'autorizzazione di cui all'art. 7 del R.D. 30.12.1923 n° 3267 concessa dal Presidente della Giunta Regionale. Sono sottoposte a tale regime vincolistico le aree interessate da specifici provvedimenti regolarmente operanti, dovendosi attribuire mero valore indicativo alle perimetrazioni di cui alle tavv. A7 e 3.

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

a) nelle aree a bosco di alto fusto o di rimboschimento incluse nelle predette zone;

b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita l'apertura di strade soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive e per l'accesso ai fabbricati esistenti previa l'autorizzazione di cui al 2° comma.

ART. 71 - OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE.

Nelle aree contigue ad opere di consolidamento e protezione indicate dal P.R.G.C. non possono essere eseguiti interventi edilizi di ogni e qualsiasi specie fino alla esecuzione delle opere anzidette.

Ove si verifichi la necessità il Consiglio Comunale può con la propria deliberazione individuare aree soggette ad opere di protezione e consolidamento in aggiunta a quelle indicate dal P.R.G.C., senza che ciò costituisca variante del P.R.G.C. stesso; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

ART. 72 - DEROGHE.

Con la procedura dell'articolo 41 quater e dell'articolo 3 legge 21.12.1955 n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In queste ultime ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenere i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione, che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

La deroga, per consentire l'attività degli Enti Pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

NOTE ILLUSTRATIVE PER LA LETTURA DELLE TABELLE.

In queste tabelle sono raccolti i parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano le aree di piano.

Per ciascun tipo di area sono riportati numerosi dati:

- La superficie dell'area di piano territoriale per le aree di nuovo impianto, comprendente anche la quota destinata alla dismissione, fondiaria per le altre, espressa in metri quadri.
- L'indice di fabbricabilità (fondiaria o territoriale), indicato solo per le altre aree in cui sono previsti interventi edilizi, quindi per le aree di nuovo impianto, di completamento, di ristrutturazione urbanistica; l'indice dipende sia dalle dimensioni dell'area che dalla consistenza del tessuto urbano con cui l'area in esame confina.
- La volumetria edificabile, dipendente dall'indice di fabbricabilità; anche questo parametro e' indicato solo per le aree in cui sono previsti interventi.
- Il numero dei piani e l'altezza massima consentiti e l'indice di copertura indicati, sempre e soltanto per le aree in cui si prevedono interventi, dipendono dalla struttura del tessuto edilizio circostante.
- La capacità insediativa teorica per le aree di completamento e nuovo impianto, calcolata sulla base della volumetria edificabile e considerando un indice pari a 120 mc/ab, secondo le ultime disposizioni legislative.

SCHEDE 1

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

RIFERIMENTO		LOCALITA'	SUPERFICIE DI ZONA	INDICE DI FABBRIC. FONDIARIO	INDICE DI FABBRIC. TERRITOR.	SUPERF. COPERTA	VOLUME TOTALE EDIFIC.	N°. PIANI	ALTEZZA EDIFICI H	INDICE DI COPERTURA	CAPACITA' INSEDIAT. TEORICA	NOTE
			mq.	I.F.F.	I.F.T.	mq.	mc.	n.	ml.	I.C.	C.I.T.	
ZONE			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
AT	1	Villa	1 450	2,25	2,05	427	2 967			0,29	25	
AT	2	Pessinetto Centro	235	3,14	2,85	100	670			0,43	6	
AT	3	Pessinetto Centro	360	4,02	3,66	188	1 316			0,52	11	
AT	4	Pessinetto Centro	1 281	5,84	5,31	567	5 719			0,53	48	
AT	5	Pessinetto Fuori	320	2,89	2,63	100	840			0,31	7	
AT	6	Pessinetto Fuori	1 763	1,78	1,62	486	2 852			0,28	24	
AT	7	Gisola	3 472	1,26	1,14	283	3 962			0,08	33	
AT	8	Gisola	1 375	1,49	1,35	292	1 860			0,21	16	
AT	9	Tortore	9 798	0,36	0,33	494	3 237			0,05	27	
AT	10	Case Spagna	4 140	0,30	0,27	195	1 130			0,05	9	
AT	11	Stazione Losa	4 593	0,46	0,42	250	1 936			0,05	16	
			28 787			3 382	26 489				222	

RIFERIMENTO		LOCALITA'	SUPERFICIE DI ZONA	INDICE DI FABBRIC. FONDIARIO	INDICE DI FABBRIC. TERRITOR.	SUPERF. COPERTA	VOLUME TOTALE EDIFIC.	N°. PIANI	ALTEZZA EDIFICI H	INDICE DI COPERTURA	CAPACITA' INSEDIAT. TEORICA	NOTE
			mq.	I.F.F.	I.F.T.	mq.	mc.	n.	ml.	I.C.	C.I.T.	
ZONE			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
AR	1	S. Ignazio	39 535									
			39 535									

SCHEDE 2

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

RIFERIMENTO		LOCALITA'	SUPERFICIE DI ZONA	INDICE DI FABBRIC. FONDIARIO	INDICE DI FABBRIC. TERRITOR.	SUPERF. COPERTA	VOLUME TOTALE EDIFIC.	N°. PIANI	ALTEZZA EDIFICI H	INDICE DI COPERTURA	CAPACITA' INSEDIAT. TEORICA	NOTE
			mq.	I.F.F.	I.F.T.	mq.	mc.	n.	ml.	I.C.	C.I.T.	
ZONE			1	2	3	4	5	6	7	8	9	
PI	1	Pessinetto Centro	19 513						12			
PI	2	Stazione Losa	7 778						12			
PI	3	La Costa	1 644						12			
			28 935									

SCHEDE 3

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

RIFERIMENTO	LOCALITA'	SUPERFICIE DI ZONA	INDICE DI FABBRIC. FONDIARIO	INDICE DI FABBRIC. TERRITOR.	SUPERF. COPERTA	VOLUME TOTALE EDIFIC.	N°. PIANI	ALTEZZA EDIFICI H	INDICE DI COPERTURA	CAPACITA' INSEDIAT. TEORICA	NOTE
		mq.	I.F.F.	I.F.T.	mq.	mc.	n.	ml.	I.C.	C.I.T.	
ZONE		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
RC 1	Pessinetto Centro	1 032	1,00	0,90		1 032	2	6	0,30	9	
RC 2	Pessinetto Fuori	4 950	0,60	0,54		2 970	2	6	0,25	25	
RC 3	Pessinetto Fuori	18 451	0,60	0,54		11 071	2	6	0,25	92	
RC 6	Gisola	1 722	0,50	0,45		861	2	6	0,25	7	
RC 7	Gisola	6 464	0,50	0,45		3 232	2	6	0,25	27	
RC 8	Tortore	6 930	0,30	0,27		2 079	2	6	0,25	17	
RC 9	Tortore	723	0,30	0,27		217	2	6	0,25	2	
RC 10	Maleggia	2 124	0,50	0,45		1 062	2	6	0,25	9	
RC 11	Tortore	4 582	0,30	0,27		1 375	2	6	0,25	11	
RC 12	Pessinetto Fuori	600	0,60	0,54		360	2	6	0,25	3	
RC 13	Losa	805	0,50	0,45		403	2	6	0,25	3	
		48 383				24 662				205	

SCHEDE 4

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

RIFERIMENTO	LOCALITA'	SUPERFICIE DI ZONA	INDICE DI FABBRIC. FONDIARIO	INDICE DI FABBRIC. TERRITOR.	SUPERF. COPERTA	VOLUME TOTALE EDIFIC.	N°. PIANI	ALTEZZA EDIFICI H	INDICE DI COPERTURA	CAPACITA' INSEDIAT. TEORICA	NOTE
		mq.	I.F.F.	I.F.T.	mq.	mc.	n.	ml.	I.C.	C.I.T.	
ZONE		1	2	3	4	5	6	7	8	9	*
RE 1	Villa	16 466	2,99	2,72	3 940	44 831	2	6	0,25	374	0,60
RE 2	Pessinetto Centro	6 454	2,32	2,11	1 659	13 604	2	6	0,25	113	0,60
RE 3	Pessinetto Centro	3 189	2,24	2,03	882	6 894	2	6	0,25	57	0,60
RE 4	Pessinetto Fuori	19 695	1,11	1,01	2 675	19 852	2	6	0,25	165	0,50
RE 5	Pessinetto Fuori	2 344	0,46	0,42	122	976	2	6	0,25	8	0,50
RE 6	Pessinetto Fuori	655	0,68	0,61	60	402	2	6	0,25	3	0,50
RE 7	Pessinetto Fuori	3 595	2,27	2,06	862	7 410	2	6	0,25	62	0,50
RE 8	Pessinetto Fuori	2 537	1,10	1,00			2	6	0,25	0	0,50
RE 9	Pessinetto Fuori	3 191	0,95	1,49	431	4 756	2	6	0,25	40	0,50
RE 10	Pessinetto Fuori	4 595	2,15	1,96	895	9 001	2	6	0,25	75	0,50
RE 11	Remondet/Fruttero	4 352	1,21	1,10	555	4 786	2	6	0,25	40	0,50
RE 12	La Costa	4 182	1,30	1,18	497	4 938	2	6	0,25	41	0,50
RE 13	Remondet/Fruttero	2 140	2,42	2,20	495	4 715	2	6	0,25	39	0,50
RE 14	Fruttero	390	1,10	1,00	67	389	2	6	0,25	3	0,50
RE 15	Mombresto	1 350	4,15	3,77	543	5 094	2	6	0,25	42	0,50
RE 16	Mombresto	970	3,01	2,74	459	2 655	2	6	0,25	22	0,50
RE 17	Gisola	245	5,79	5,26	226	1 289	2	6	0,25	11	0,50
RE 18	Gisola	1 635	0,76	0,69	183	1 132	2	6	0,25	9	0,50
RE 19	Gisola	3 020	1,46	1,33	456	4 008	2	6	0,25	33	0,50
RE 20	Tortore	8 677	0,91	0,83	1 037	7 187	2	6	0,25	60	0,30
RE 21	Tortore	917	0,26	0,24	67	218	2	6	0,25	2	0,30
RE 22	Tortore	2 924	0,68	0,62	326	1 803	2	6	0,25	15	0,30
RE 23	La Blina	7 848	0,44	0,40	825	3 982	2	6	0,25	33	0,30
RE 24	Case Spagna	2 914	0,77	0,70	349	2 047	2	6	0,25	17	0,60
RE 25	La Losa	1 562	1,08	0,98	288	1 532	2	6	0,25	13	0,60
RE 26	Stazione Losa	782	0,62	0,56	77	439	2	6	0,25	4	0,60
RE 27	Maleggia	14 050	0,25	0,22	715	3 150	2	6	0,25	26	0,50
		120 679			18 691	157 090				1 307	

(*) L'indice di edificabilità elencato nella colonna si riferisce ai tasselli di lotti ancora liberi la cui edificabilità resta consentita nelle zone a prevalente capacità insediativa esaurita

SCHEDE 5

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

RIFERIMENTO	LOCALITA'	SUPERFICIE DI ZONA	INDICE DI FABBRIC. FONDIARIO	INDICE DI FABBRIC. TERRITOR.	SUPERF. COPERTA	VOLUME TOTALE EDIFIC.	N°. PIANI	ALTEZZA EDIFICI H	INDICE DI COPERTURA	CAPACITA' INSEDIAT. TEORICA	NOTE
		mq.	I.F.F.	I.F.T.	mq.	mc.	n.	ml.	I.C.	C.I.T.	
ZONE		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
RS 1	Pessinetto Fuori	3 464	3,36	3,06	1 344	10 600	3	9	0,35	88	
RS 2	Tortore	8 578	2,56	2,56	3 889	21 960	2	6	0,41	183	
		12 042			5 233	32 560				271	

SCHEDE 6

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

RIFERIMENTO	LOCALITA'	SUPERFICIE DI ZONA	INDICE DI FABBRIC. FONDIARIO	INDICE DI FABBRIC. TERRITOR.	SUPERF. COPERTA	VOLUME TOTALE EDIFIC.	N°. PIANI	ALTEZZA EDIFICI H	INDICE DI COPERTURA	CAPACITA' INSEDIAT. TEORICA	NOTE
		mq.	I.F.F.	I.F.T.	mq.	mc.	n.	ml.	I.C.	C.I.T.	
ZONE		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
RU 1	Villa	5 867	2,98	2,71	2 043	15 888	3	9	0,32	132	
RU 2	Pessinetto Centro	6 380	3,71	3,37	2 773	21 491	3	9	0,40	179	
RU 3	Pessinetto Fuori	4 525	2,92	2,66	1 567	12 029	3	9	0,31	100	
RU 4	Pessinetto Fuori	1 707	3,22	2,93	744	4 998	3	9	0,40	42	
RU 5	La Costa	3 685	1,51	1,37	918	5 042	3	9	0,23	42	
RU 6	Remondet/Fruttero	1 558	1,92	1,75	510	2 720	3	9	0,30	23	
RU 7	Remondet/Fruttero	1 785	2,16	1,96	603	3 507	3	9	0,31	29	
RU 8	Mombresto	5 518	1,96	1,78	1 643	9 848	3	9	0,27	82	
RU 9	Gisola	11 333	1,44	1,31	2 418	14 843	3	9	0,19	124	
RU 10	Mont	2 228	1,01	0,92	461	2 048	2	6	0,19	17	
RU 11	Bernucchio	3 492	0,95	0,86	567	3 009	2	6	0,15	25	
		48 078			14 247	95 423				795	

SCHEDE 7

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

RIFERIMENTO	LOCALITA'	SUPERFICIE DI ZONA	INDICE DI FABBRIC. FONDIARIO	INDICE DI FABBRIC. TERRITOR.	SUPERF. COPERTA	VOLUME TOTALE EDIFIC.	N°. PIANI	ALTEZZA EDIFICI H	INDICE DI COPERTURA	CAPACITA' INSEDIAT. TEORICA	NOTE
		mq.	I.F.F.	I.F.T.	mq.	mc.	n.	ml.	I.C.	C.I.T.	
ZONE		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
S 1	Pessinetto Centro	6 420									
S 2	Pessinetto Centro	19 060									
S 3	Pessinetto Centro	1 056									
S 4	Pessinetto Centro	698									
S 5	Pessinetto Fuori	2 214									
S 6	Pessinetto Fuori	8 693									
S 7	Mombresto	4 772									
S 8	Mombresto	214									
S 9	Stazione Losa/Nordel	1 800									
S 10	Gisola	230									
S 11	Gisola	5 203									
S 12	Gisola	4 550									
S 13	Tortore	560									
S 14	Tortore	4 823									
S 15	Case Spagna	9 991									
		70 284									

SCHEDE 8

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

RIFERIMENTO	LOCALITA'	SUPERFICIE DI ZONA	INDICE DI FABBRIC. FONDIARIO	INDICE DI FABBRIC. TERRITOR.	SUPERF. COPERTA	VOLUME TOTALE EDIFIC.	N°. PIANI	ALTEZZA EDIFICI H	INDICE DI COPERTURA	CAPACITA' INSEDIAT. TEORICA	NOTE
		mq.	I.F.F.	I.F.T.	mq.	mc.	n.	ml.	I.C.	C.I.T.	
ZONE		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
SP 1	Remondet/Fruttero	240									
SP 2	Case Spagna	468									
SP 3	Case Spagna	1 980									
SP 4	Pessinetto Fuori	638									
		3 326									

SCHEDE 9 **COMUNE DI PESSINETTO**

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

RIFERIMENTO	LOCALITA'	SUPERFICIE DI ZONA	INDICE DI FABBRIC. FONDIARIO	INDICE DI FABBRIC. TERRITOR.	SUPERF. COPERTA	VOLUME TOTALE EDIFIC.	N°. PIANI	ALTEZZA EDIFICI H	INDICE DI COPERTURA	CAPACITA' INSEDIAT. TEORICA	NOTE
		mq.	I.F.F.	I.F.T.	mq.	mc.	n.	ml.	I.C.	C.I.T.	
ZONE		1	2	3	4	5	6	7	8	9	
a)			b)			d)	c)				
SPINA 1	Pessinetto Centro	2 600	1,50	1,00	325	2 600	2	8	0,30	22	
		2 600				2 600				22	

Area delimitata dalla strada Provinciale e della via del ferro della linea ferroviaria TO-Ceres che corre parallela alla strada all'imbocco dell'abitato del Capoluogo e meglio conosciuta come "SRETTOIA DI PESSINETTO".
L'area in questione, ora completamente edificata dovrà essere del tutto ristrutturata sul paino urbanistico per consentire di risolvere l'annoso problema della viabilità interna dell'abitato anche, e soprattutto, in funzione del miglioramento della viabilità di accesso alla intera valle.

a) Individuata genericamente sulle tavole della cartografia di P.R.G.C. ed in dettaglio sulla tavola D 3.3

b) L'utilizzo edificatorio dell'area "SPINA" è pertanto subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topografiche definite dal PRGC previa demolizione del nucleo ora esistente e la successiva ricostruzione di 2 edifici pluripiano con l'imposizione, ai 2 nuovi fabbricati, dell'allineamento stradale schematicamente individuato nella tavola D3.3 di Piano.
Un tutta la zona, come sopra individuata, sono pertanto ammesse esclusivamente le 2 nuove costruzioni ad uso residenziale, commerciale, terziario, arretrate rispetto all'attuale filo stradale.
Le operazioni di recupero saranno attuate a mezzo di concessioni singole.

c) Per numero dei piani si intende il numero dei piani posti al di sopra del livello della strada provinciale: è consentita la costruzione di tanti piani al di sotto del livello stradale quanti sono quelli necessari per portare a quota strada il piano pavimento del solido emergente. Non sarà computata, ai fini edilizi, la volumetria del corpo di fabbrica posto a livello inferiore della quota stradale solo se utilizzata per scopi accessori alla residenza ed alle attività economiche.

SINTESI 1 - AT/AR
COMUNE DI PESSINETTO
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

AREA DI P.R.G.C.:		SIGLA
	ATTREZZATURE TURISTICHE (ART.46)	(AT)
	AREE ATTREZZATE AD USO RELIGIOSO (ART.47)	(AR)

A) DESTINAZIONI DI USO	B) TIPI DI INTERVENTO	C) MODALITA' DI ATTUZIONE	D) TRASFORMAZIONI PREVISTE	E) NOTE
Attrezzature ricettive e alberghiere Residenze di comunità	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Completamento Nuovo impianto	Autorizzazione Concessione Concessione Concessione Concessione nel rispetto del 3° comma art. 13 LR 56/77	Nuovi interventi che permettano l'adeguamento funzionale, la ristrutturazione e la riorganizzazione distributiva di camere ad uso albergo o per la ricettività utilizzando la volumetria esistente o mediante ampliamenti a norma dell'art. 46	Si richiede conformità a: legge 18.1.39 n. 382 DPR 30.12.70 Circ. M.I. 27030 del 21.10.74 Deroga altezza: RD 8.11.38 n. 1908

Tutte le attrezzature turistiche dovranno essere conformi ai dettati della legge 18.1.1939 n. 382 nella dotazione delle attrezzature, al D.P.R. 30.12.1970 per quanto attiene alla obbligatorietà di attuazione di migliorie igienico-sanitarie e ai disposti della Circolare M.I. n. 27030/4122/1 del 21.10.1974 con riferimento alle norme di prevenzione incendi.
Per la deroga in merito all'altezza degli edifici ad uso turistico si richiama il R.D. 8.11.1938 n. 1908.

CARATTERISTICHE COMUNI DELLE AREE	Tessuti edilizi di formazione preesistente o di nuovo impianto
OBIETTIVI DI P.R.G.C.	**AT** Individuazione di aree per la conservazione della struttura ricettiva esistente al fine di favorirne l'adeguamento e lo sviluppo in funzione del potenziamento della rete turistica. **AR** Individuazione della zona di pertinenza del Santuario di Sant'Ignazio con previsione di mantenimento della destinazione d'uso in atto

SINTESI2 - PI

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

AREA DI P.R.G.C. : AREE E ATTREZZATURE PRODUTTIVE E ASSIMILATE (ART.40 - ART 41) SIGLA (PI)

A) DESTINAZIONI DI USO	B) TIPI DI INTERVENTO	C) MODALITA' DI ATTUZIONE	D) TRASFORMAZIONI PREVISTE	E) NOTE
Impianti produttivi industriali e/o artigianali	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Autorizzazione	Dotazione minima per attrezzature funzionali agli impianti in misura del 20% della superficie produttiva (art.40)	
Uffici inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo	Restauro e risanamento conservativo	Concessione		
Servizi sociali per gli addetti alla produzione	Ristrutturazione edilizia	Concessione	Ampliamento "una tantum" in misura stabilia all'art.41	
Residenze per titolare e/o custode	Interventi sostitutivi di volumi esistenti	Concessione		
	Ampliamento "una tantum"	Concessione		

CARATTERISTICHE COMUNI DELLE AREE	Aree prevalentemente occupate da edifici a destinazione produttiva
OBIETTIVI DI P.R.G.C.	Recupero dell'impianto urbanistico finalizzato a più alta qualità della produttività industriale e al miglioramento dell'arredo urbano. E' consentita l'edificabilità nei rapporti, nelle misure e secondo le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi previsti dagli artt. 40 e 41.

SINTESI3 - RC
COMUNE DI PESSINETTO
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

AREA DI P.R.G.C. : AREE DI COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE (ART.38) — SIGLA (RC)

A) DESTINAZIONI DI USO	B) TIPI DI INTERVENTO	C) MODALITA' DI ATTUZIONE	D) TRASFORMAZIONI PREVISTE	E) NOTE
Residenze Residenze di comunità Uffici - Banche Attività commerciali Attività artigianali compatibili Attrezzature ricettive	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Completamento Nuovo impianto Ristrutturazione urbanistica	Autorizzazione Concessione Concessione Concessione Concessione nel rispetto del 3° comma art. 13 LR 56/77	Nuovi interventi di completamento, nuovo impianto e ristrutturazione urbanistica non possono superare gli indici della colonna	

CARATTERISTICHE COMUNI DELLE AREE	Tessuti edilizi di recente formazione. Tipologie varie, assimilabili per aree di P.R.G.C. Aree compromesse con possibilità di integrazioni compatibili con l'esistente, i vincoli di rispetto e l'ambiente
OBIETTIVI DI P.R.G.C.	Integrazione dei nuclei con tipologie edilizie uniformi; omogeneità di destinazioni d'uso all'interno delle aree di P.R.G.C.. Nuovi interventi in presenza di garanzie sui servizi, sui pesi insediativi, sulle infrastrutture di parcheggi e verde mediante dismissione di aree per servizi o monetizzazione delle quote relative non dismissibili, recuperabili nell'ambito di PEC di libera iniziativa, sia di concessioni edilizie singole. Altezze degli edifici variabili in funzione dell'ambiente e dei vincoli.

SINTESI4 - RE

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

AREA DI P.R.G.C. : AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (ART.37) — SIGLA (RE)

A) DESTINAZIONI DI USO	B) TIPI DI INTERVENTO	C) MODALITA' DI ATTUZIONE	D) TRASFORMAZIONI PREVISTE	E) NOTE
Residenze	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Autorizzazione	Divieto di alterazione dello stato esistente delle aree di pertinenza se non per motivate esigenze di accesso alle costruzioni	
Residenze di comunità	Restauro e risanamento conservativo	Concessione		
Uffici - Banche	Ristrutturazione edilizia	Concessione		
Attività commerciali	Interventi sostitutivi di volumi esistenti	Concessione	Divieto di aumento dei volumi, salvoquanto previsto dal relativo articolo 37	
Attività artigianali compatibili				
Attrezzature private di interesse pubblico		Strumenti esecutivi		

CARATTERISTICHE COMUNI DELLE AREE	Aree prevalentemente occupate da edifici di recente costruzione a destinazione residenziale di tipo sia condominiale sia mono-bifamiliari con giardini.
OBIETTIVI DI P.R.G.C.	Recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente, finalizzato al miglioramento dell'arredo urbano. E' consentita l'edificabilità nei rapporti, nelle misure e secondo le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi previsti dalle tabelle di sintesi.

SINTESI5 - RS

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

AREA DI P.R.G.C.: INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO (ART.35) SIGLA (RS)

A) DESTINAZIONI DI USO	B) TIPI DI INTERVENTO	C) MODALITA' DI ATTUZIONE	D) TRASFORMAZIONI PREVISTE	E) NOTE
Residenze Residenze di comunità Attrezzature ricettive Uffici - Banche Attività commerciali Attività artigianali compatibili Attrezzature scolastiche private Attrezzature private di interesse pubblico	Vedi art. 35	Autorizzazione Concessione Concessione nel rispetto del 4° comma dell'art. 13 LR 56/7 Strumenti esecutivi e Piani di Recupero	Vedi art. 35	

CARATTERISTICHE COMUNI DELLE AREE	Insediamenti con carattere documentario e ambientale, pur non unitario, comprendenti manufatti, anche isolati, che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale. Aree di pertinenza con i caratteri di cui al punto precedente.
OBIETTIVI DI P.R.G.C.	Rappresenta il nucleo primitivo dell'agglomerato urbano in cui si trovano le emergenze architettoniche ed ambientali più importanti (chiese, ecc.) da salvaguardare. Il P.R.G.C. ne tutela la conservazione, ne favorisce la valorizzazione, e con strumenti tecnici ed operativi, l'utilizzo più opportuno ai fini del recupero. Tra gli obiettivi emerge la preservazione del tessuto sociale esistente. E' fatto divieto, di norma, di modificare i caratteri ambientali della trama viaria e degli edifici costituenti testimonianza storica.

SINTESI6 - RU

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

AREA DI P.R.G.C. : AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (ART.36) — SIGLA (RU)

A) DESTINAZIONI DI USO	B) TIPI DI INTERVENTO	C) MODALITA' DI ATTUZIONE	D) TRASFORMAZIONI PREVISTE	E) NOTE
Residenze Residenze di comunità Attrezzature ricettive Uffici - Banche Attività commerciali Attività artigianali compatibili Attrezzature private di interesse pubblico	Manutenzione ordinaria e straordinaria Restauro e risanamento conservativo Ristrutturazione edilizia Interventi sostitutivi di volumi esistenti Ristrutturazione urbanistica	Autorizzazione Concessione Concessione Concessione Strumenti esecutivi	Nuovi interventi sostitutivi di edifici esistenti non possono superare gli indici elencati nella colonna e per le singole aree	

CARATTERISTICHE COMUNI DELLE AREE	Tessuti edilizi di formazione eterogenea in parte degradati ed obsoleti o con caratteristiche di disomogeneità di destinazione d'uso e di tipologia edilizia.
OBIETTIVI DI P.R.G.C.	Interventi conservativi e di riqualificazione urbanistica. Riqualificazione delle tipologie edilizie nel rispetto delle preesistenze. Nuovi interventi sostitutivi in presenza di garanzie sui pesi insediativi, sulle infrastrutture di servizio all'insediamento interne od esterne al lotto. Altezza degli edifici non superiore a quella degli edifici preesistenti ed in ogni caso non oltre 3 piani f.t..

SINTESI7 - E

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

AREA DI P.R.G.C. : AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (ART.42) — SIGLA (E)

A) DESTINAZIONI DI USO	B) TIPI DI INTERVENTO	C) MODALITA' DI ATTUZIONE	D) TRASFORMAZIONI PREVISTE	E) NOTE
Aree agricole produttive	Manutenzione ordinaria e straordinaria	Autorizzazione	Recupero conservativo di rustici abbandonati e cambi di destinazione d'uso	
	Restauro e risanamento conservativo	Concessione		
	Ristrutturazione edilizia	Concessione		
	Completamento	Concessione		
	Nuovo impianto	Concessione		

CARATTERISTICHE COMUNI DELLE AREE	Aree agricole produttive a fini agricoli e silvo-pastorali
OBIETTIVI DI P.R.G.C.	Tutela, valorizzazione e recupero del patrimonio ambientale. Potenziamento delle capacità produttive per l'agricoltura e boschi. Potenziamento dell'azienda agricola produttiva.

SINTESI8 - SP

COMUNE DI PESSINETTO

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

AREA DI P.R.G.C. :	AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO E ATTREZZATURE PRIVATE PER PARCHEGGIO E RICOVERO MEZZI (ART.47bis)			SIGLA (SP)
A) DESTINAZIONI DI USO	B) TIPI DI INTERVENTO	C) MODALITA' DI ATTUZIONE	D) TRASFORMAZIONI PREVISTE	E) NOTE
Parcheggio e ricovero di mezzi pubblici e/o privati	Nuovo impianto	Concessione	Strutture interrate o a basso fabbricato per ricovero di mezzi	

CARATTERISTICHE COMUNI DELLE AREE	Aree in fregio a vie pubbliche per localizzazione di strutture per ricovero mezzi meccanici.
OBIETTIVI DI P.R.G.C.	Consentire la ubicazione di strutture per ricovero mezzi meccanici per usi civili e agricoli in fregio a strade pubbliche a servizio di nuclei abitati con viabilità interna inadeguata per difficoltà di accesso e manovra.

SINTESI9 - SPINA
COMUNE DI PESSINETTO
SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

AREA DI P.R.G.C. : STRETTOIA DI PESSINETTO (SPINA) (ART.39) — SIGLA (SPINA)

A) DESTINAZIONI DI USO	B) TIPI DI INTERVENTO	C) MODALITA' DI ATTUZIONE	D) TRASFORMAZIONI PREVISTE	E) NOTE
Residenze Uffici - Banche Attività Commerciali	Ristrutturazione urbanistica	Concessione	Nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni di piano previa demolizione del nucleo esistente e successiva ricostruzione con imposizione di nuovo allineamento stradale	

CARATTERISTICHE COMUNI DELLE AREE	Area delimitata dalla Strada Provinciale e dalla via del ferro della linea ferroviaria all'imbocco dell'abitato del Capoluogo.
OBIETTIVI DI P.R.G.C.	Ristrutturazione sul piano urbanistico per consentire di risolvere l'annoso problema della viabilità interna dell'abitato anche e soprattutto in funzione del miglioramento della intera viabilità di valle.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI 1
CAPO I - NORME GENERALI 1
ART. 1 - EFFICACIA DEL P.R.G.C. 1
ART. 2 - TRASFORMAZIONI SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE. 1
ART. 3 - AMBITI TERRITORIALI DI P.R.G.C. 1
ART. 4 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE DI PIANO... 1
ART. 5 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'. 2
ART. 6 - CAPACITA' INSEDIATIVA NEL P.R.G.C. 2
ART. 7 - SISTEMAZIONE URBANISTICA. 4
ART. 8 - ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE. 4
ART. 9 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C. 4
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C. 6
CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI. 6
ART. 10 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.. 6
ART. 11 - STRUMENTI URBAN ISTICI ESECUTIVI (S. U. E.) 6
ART. 12 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO. 7
ART. 13 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE. 7
ART. 14 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.) 8
ART. 15 - CONCESSIONE E AUTORIZZAZIONE. 9
ART. 16 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI. 11
ART. 17 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTO RIZZAZIONI. 12
ART. 18 - INTERVENTI CONSENTITI AL DI FUORI DEL P.P.A. 13
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI. 14
ART. 19 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI 14
ART. 20 - UNITA' EDILIZIE E RELATIVI INDICI. 14
ART. 21 - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI. 16
ART. 22 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI.. 17
AREE DI PERTINENZA. 17
ART. 23 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE. 18
ART. 24 - PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI. 18
ART. 25 - PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA ED ALLA MOBILITA'. 20
ART. 26 - SEDI VIABILI PUBBLICHE E/O DI SERVITU' PUBBLICA E PRIVATA. 23
ART. 27 - RECINZIONI SU SEDI STRADALI. 23
ART. 28 - CLASSI DI DESTINAZIONI D'USO. 23
ART. 29 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI. 24
ART. 30 - CLASSI DI INTERVENTO. 25
CAPO III - AREE DESTINATE A SERVIZI. 27
ART. 31 - STANDARDS URBANISTICI-AREE PER SERVIZI 27
ART. 32 - OPERE DI URBANIZZAZIONE. 27
ART. 33 - VARIAZIONI DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE. 28
CAPO IV - USI RESIDENZIALI. 29
ART. 34 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI. 29
ART. 35 - INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO - DOCUMENTARIO (RS). 29
ART. 36 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU). 31
ART. 37 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (RE). 31
ART. 38 - AREE DI COMPLETAMENTO E SOSTITUZIONE (RC) 32
ART. 39 - STRETTOIA DI PESSINETTO (SPINA). 32

CAPO V - IMPIANTI PRODUTTIVI. 34
ART. 40 - AREE E ATTREZZATURE PRODUTTIVE E ASSIMILATE..... 34
ART. 41 - IMMOBILI ED IMPIANTI PRODUTTIVI O COMMERCIALI ESISTENTI E CONFERMATI. 34
ART. 42 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (E) 35
ART. 43 - CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE..... 36
ART. 44 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE E NON AVENTI VALORE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO..... 37
CAPO VI - ALTRE DESTINAZIONI D'USO..... 38
ART. 45 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO... 38
ART. 46 - ATTREZZATURE TURISTICHE (AT)..... 38
ART. 47 - AREE ATTREZZATE AD USO RELIGIOSO (AR). 39
AREE PER IL CULTO E RELATIVE ATTREZZATURE RICETTIVE. 39
ART. 47 bis - AREE PER PARCHEGGIO PUBBLICO E ATTREZZATURE PRIVATE PER PARCHEGGIO E RICOVERO MEZZI (SP) 39
ART. 47 ter - AREE CIMITERIALI..... 39
ART. 47 quater - FASCE FLUVIALI DI RISPETTO. 39
ART. 47 quinquies - FASCE DI RISPETTO DI SEDE FERROVIARIA..... 40
TITOLO III – TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO..... 41
CAPO I – TIPI DI INTERVENTO. 41
ART. 48 – NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE..... 41
ART. 49 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE. 41
ART. 50 - MANUTENZIONE ORDINARIA. 41
ART. 51 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA. 42
ART. 52 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. 43
ART. 53 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA..... 44
ART. 54 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU). 45
ART. 55 - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO (RC)..... 46
ART. 56 - INTERVENTI SU EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE..... 46
ART. 57 - DEMOLIZIONE. 46
ART. 58 - INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE. 46
ART. 59 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO..... 47
ART. 60 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO, ... 47
ART. 61 - AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI..... 48
ART. 62 - CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA. 48
ART. 63 - AUTORIMESSE..... 49
ART. 64 - AREE DI PARCHEGGIO..... 49
ART. 65 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE. 49
ART. 66 – PRESCRIZIONI DI CARATTERE GEOLOGICO. 49
ART. 67 - OPERE DI AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACCOMUNALE. 56
ART. 68 - VINCOLI AI SENSI DELLA L. 1089/1939..... 56
ART. 69 - VINCOLO AI SENSI DELLE L. 1497/1939 E 8.8.1985 N. 431. 56
ART. 70 - VINCOLO IDROGEOLOGICO. 56
ART. 71 - OPERE DI CONSOLIDAMENTO E PROTEZIONE. 56
ART. 72 - DEROGHE..... 57