

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO



COMUNE DI RONDISSONE

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

- INDICE -

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

- Art. I.1.1 - Elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale
- Art. I.1.2 - Applicazione del P.R.G.
- Art. I.1.3 - Attività in corso ed autorizzazioni temporanee
- Art. I.1.4 - Sistemazione urbanistica

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO 1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

- Art. II.1.1 - Procedure di attuazione del P.R.G.
- Art. II.1.2 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)
- Art. II.1.3 - Concessione e autorizzazione

CAPO 2 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

- Art. II.2.1 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo e definizioni
- Art. II.2.2 - Parametri edilizi e definizioni
- Art. II.2.3 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.
- Art. II.2.4 - Capacità insediativa nelle aree residenziali

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE E DI INTERVENTO

CAPO 1 - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

- Art. III.1.1 - Classi di destinazione d'uso del suolo

CAPO 2 - DESTINAZIONE D'USO PER IMPIANTI PUBBLICI

- Art. III.2.1 - Sottoclassi di destinazione e norme generali
- Art. III.2.2 - Sottoclassi di destinazione

CAPO 3 - DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

- Art. III.3.1 - Sottoclassi di destinazione e classi di intervento
- Art. III.3.2 - Sottoclassi di destinazione
- Art. III.3.3 - Classi di intervento

CAPO 4 - DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

- Art. III.4.1 - Sottoclassi di destinazione e classi di intervento
- Art. III.4.2 - Sottoclassi di destinazione
- Art. III.4.3 - Sottoclassi di intervento

CAPO 5 - DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

- Art. III.5.1 - Norme generali e sottoclassi di destinazione

TITOLO IV - CLASSI E TIPI DI INTERVENTO

CAPO 1 - TIPI DI INTERVENTO

- Art. IV.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente
- Art. IV.1.2 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

CAPO 2 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO URBANISTICO

- Art. IV.2.1 - Restauro urbanistico
- Art. IV.2.2 - Risanamento urbanistico
- Art. IV.2.3 - Ristrutturazione urbanistica
- Art. IV.2.4 - Ripristino ambientale
- Art. IV.2.5 - Manutenzione ambientale

CAPO 3 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO

- Art. IV.3.1 - Manutenzione ordinaria
- Art. IV.3.2 - Manutenzione straordinaria
- Art. IV.3.3 - Interventi di restauro e risanamento conservativo
- Art. IV.3.4 - Interventi di ristrutturazione edilizia
- Art. IV.3.5 - Interventi di conservazione allo stato di fatto
- Art. IV.3.6 - Edifici in demolizione
- Art. IV.3.7 - Ampliamento e completamento di edifici esistenti

CAPO 4 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO

- Art. IV.4.1 - Interventi edilizi di nuova costruzione
- Art. IV.4.2 - Frazionamento
- Art. IV.4.3 - Modifiche di destinazione
- Art. IV.4.4 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto
- Art. IV.4.5 - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le classi di destinazione
- Art. IV.4.6 - Autorimesse

CAPO 5 - VINCOLI DI INTERVENTO

- Art. IV.5.1 - Aree di parcheggio
- Art. IV.5.2 - Tutela del verde
- Art. IV.5.3 - Autorizzazione all'insediamento industriale, commerciale ed alla modifica di destinazione d'uso di attrezzature ricettive
- Art. IV.5.4 - Opere in aree attigue e strade provinciali e statali
- Art. IV.5.5 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 e della L. 1497/1939
- Art. IV.5.6 - Allineamento di quota
- Art. IV.5.7 - Facciata con definito carattere architettonico

Art. IV.5.8 - Sagoma massima, numero piani fuori terra
Art. IV.5.9 - Tipologie significative
Art. IV.5.10 - Fasce di rispetto
Art. IV.5.11 - Manufatti di interesse documentario
Art. IV.5.12 - Classi di pericolosità geomorfologiche e della idoneità urbanistica

TITOLO V - NORME FINALI

CAPO 1 - NORME FINALI

Art. V.1.1 - Deroghe
Art. V.1.2 - Norme in contrasto
Art. V.1.3 - Norme specifiche a seguito di controdeduzione alle osservazioni
Art. V.1.4 - Documentazione probatoria

CAPO 2 - NORME TRANSITORIE - GLOSSARIO

Art. V.2.1 - Definizioni regolamentari

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1 - DISPOSIZIONI GENERALI

Art. I.1.1. - Elaborati costituenti il progetto di P.R.G.

1. Il progetto del P.R.G. è costituito dai seguenti elaborati:

A) Relazione Illustrativa ed allegati tecnici

B) Tavole di Piano

B0 - Inquadramento territoriale in scala 1:25.000

B1 - Progetto generale in scala 1:5.000

B2 - Progetto dell'abitato in scala 1:2.000

B3 - Progetto delle aree di interesse ambientale - scala 1:1.000

C) Norme di attuazione.

2. Gli elaborati suddetti si intendono a tutti gli effetti modificati ed integrati dagli elaborati costituenti la Variante n°1 di P.R.G.C. (revisione periodica 1994) adottata agli effetti dell'art. 17, 1°c. della l.r. n°56/1977, e costituita dai seguenti elaborati:

A) Relazione illustrativa ed allegati tecnici (nota aggiuntiva)

B) Tavole di Piano

B0-1994 - Inquadramento territoriale in scala e:25.000

B1-1994 - Progetto generale in scala 1:5.000

B2-1994 - Progetto dell'abitato in scala 1:2.000

B3-1994 - Progetto delle aree di interesse ambientale scala 1:1.000

C) Norme di attuazione (modifiche ed integrazioni)

D) Norme di Attuazione 1994 - Testo coordinato

“2 bis. Costituiscono altresì parte integrante del P.R.G. gli elaborati costitutivi della Variante Strutturale e cioè:

A) Relazione illustrativa con allegati

Tav. 0 - stato di attuazione del P.R.G.C. vigente sc. 1:2.500

Tav. B1.1. 1999 progetto - quadro di unione sc. 1:5.000

Tav. B2.1. 1999 sviluppo - quadro di unione sc. 1:2.500

B.2.1.0. 1999 - Osservazioni - Ubicazione sc. 1:2500

Controdeduzioni alle osservazioni

Tav. B3.1. progetto delle aree di interesse ambientale - quadro di unione sc. 1:1.000

B) Tavole di piano

B1 -1999 progetto generale - elementi di Variante sc. 1:5000

B2a - 1999 Sviluppo - elementi di Variante sc. 1:2.000

B2b - 1999 Sviluppo - elementi di Variante sc. 1:2.000

B3 - Progetto delle aree di interesse ambientale - elementi di Variante sc. 1:1.000.

- C) Modifiche ed integrazioni alle N.d.A.
- D) Norme di Attuazione (testo coordinato)
- D1) Schede normative”
- E) Relazione geologico-tecnica
 - Tav. I
 - Tav. II
 - Tav. III
 - Tav. IV”

3. Gli elaborati alla lettera A), hanno contenuto illustrativo, fatti salvi specifici richiami a carattere prescrittivo contenuti nelle presenti norme.

4. In caso di controversa interpretazione tra tavole a scala diversa, fa testo la tavola a scala più dettagliata unicamente per gli immobili da essa disciplinati.

Art. I.1.2. - Applicazione del P.R.G.

1. Ai sensi della legge 17 Agosto 1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e della Legge Regionale n. 56/77, la disciplina urbanistica dell'intero territorio Comunale e' regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale (P.R.G.): 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 legge regionale, o di altre leggi statali e regionali, generali o di settore, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni.

2. A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia sono da intendersi la esecuzione di opere edilizie, la modifica delle destinazioni d'uso e la sistemazione di aree ed edifici, la utilizzazione delle risorse naturali e la alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

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

Art. I.1.3. - Attività in corso ed autorizzazioni temporanee

1. Le autorizzazioni e concessioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento della concessione o dell'autorizzazione a norma delle Leggi Statali e Regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere, manufatti e materiali di accumulo e/o deposito.

2. Dall'entrata in vigore del P.R.G. è fatto obbligo di cessione di ogni attività accumulo e deposito di materiali, esposizione di merci a cielo libero e di ogni altra attività subordinata al rilascio della concessione ai sensi della legge 28.1.1977, n°10 o dell'autorizzazione a norma delle leggi statali e regionali e dei disposti del successivo titolo, e che ne sia sprovvista fino al conseguimento della concessione o dell'autorizzazione nei modi e forme di legge.

Art. I.1.4 - Sistemazione urbanistica

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

2. Il rilascio della concessione é subordinato alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G. sul fondo interessato, o che, a giudizio del Sindaco, contravvenga al decoro urbano e all'igiene pubblica.

3. Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G., quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato. Non sono altresì da considerare in contrasto gli allevamenti esistenti anche se non classificabili di tipo familiare a norma del seguente art. II.II.2. lett. g4; su di essi sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria per opera di imprenditori agricoli a titolo principale.

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

5. Le aree oggetto di attività di cava che risultino cessate alla data di adozione delle presenti Norme devono essere soggette ad interventi di ripristino ambientale. A tale fine per le cave dismesse in area agricola è ammesso:

1. adibire le voragini a discarica temporanea di rifiuti solidi urbani, di materiali di demolizioni e di scavo previo conseguimento delle prescritte autorizzazioni, e subordinatamente all'impegno da parte dell'avente titolo alla ricostruzione del manto vegetale allo scadere della autorizzazione

2. adibire, ad insindacabile giudizio del Comune in ragione della ubicazione e della consistenza, le voragini ad attività di pesca sportiva ed allevamento ittico, ammettendosi in questo caso la recinzione, con manufatti temporanei delle aree stesse, e la realizzazione di baracche e tettoie temporanee da adibire alla conservazione delle attrezzature e ad attività connesse all'esercizio. L'autorizzazione è subordinata all'impegno da parte dell'esercente a porre in essere interventi di ripristino manutenzione e decoro ambientale d'intesa con il Comune e precisati nell'atto di autorizzazione.

6. L'ammissibilità degli interventi suddetti è in ogni caso subordinata al conseguimento delle autorizzazioni di legge dipendenti dalla specifica natura degli interventi stessi.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

CAPO 1 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. II.1.1. - Procedure di attuazione del P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento della concessione, convenzionata o non, o dell'autorizzazione;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio della concessione.

2. *(soppresso)*

3. Il P.R.G. precisa i casi e le aree in cui è obbligatoria la preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi, ed i casi e le aree in cui è ammesso l'intervento diretto. Il Comune può comunque richiedere - o provvedervi direttamente -, la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, anche ove non espressamente indicato con prescrizioni cartografiche o normative definite, con specifica deliberazione consigliare.

Art. II.1.2. - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

1. Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli elencati al 3° comma dell'art. 32 della l.r. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni. Le porzioni di territorio da assoggettare obbligatoriamente alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono delimitate dal P.R.G. con deliberazione del C.c., assunta ai sensi dell'art. 17, 8° c. della L.R. 56/77 e s.m.i.. Le aree delimitate dal P.R.G. possono essere articolate in sub-aree, da sottoporre a pianificazione esecutiva a condizione che ogni sub-area consenta un insieme organico di interventi funzionalmente conclusi, con particolare riferimento alle opere di urbanizzazione primaria cui devono corrispondere lotti funzionali. In ogni caso il perimetro individuato dal P.R.G. può subire precisazioni anche con marginali riduzioni (max. 5%), al solo fine di adeguare il perimetro allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente. Lo scorporo di aree, in misura maggiore di quella sopra stabilita (5%) o diversamente motivato, comporta la riduzione della capacità edificatoria territoriale (volume e/o superficie utile) pari al doppio di quella afferente all'area esclusa e, per le aree destinate ad attività produttive, comporta altresì la riduzione del contingente di superficie copribile in misura pari alla superficie utile afferente all'area esclusa. Le eventuali aree di risulta, se di superficie inferiore a mq. 3000, sono edificabili con concessione convenzionata, ove non sottoposte ad altri vincoli o prescrizioni, applicandosi alla superficie fondiaria i parametri di utilizzazione territoriale stabiliti per lo strumento urbanistico esecutivo.

Ove lo strumento urbanistico esecutivo interessi aree di interesse ambientale, sugli edifici esclusi sono ammesse unicamente operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Il disegno di dettaglio all'interno dell'area delimitata può subire modifiche all'atto della progettazione, fermi restando i requisiti generali di impianto e le connessioni al perimetro, ove le modifiche stesse conseguono una migliore organizzazione degli spazi pubblici privati.

3. *(soppresso)*

4. Si richiamano i disposti dell'art. 46 della legge regionale n° 56/1977.

Art. II.1.3.- Concessione ed autorizzazione

1. A norma dell'art. 1 della Legge n. 10/77 e dell'art. 48 della L.R. n.56/77, il proprietario o l'avente titolo deve richiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili se aventi superficie utile superiore a mq. 150 e in ogni caso se gli immobili siano destinati ad attività ricettive, commerciali o a pubblico esercizio; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto; per la manutenzione straordinaria degli immobili.

2. Il Regolamento Edilizio specifica le opere da assoggettare a concessione e ad autorizzazione; è altresì compito del Regolamento Edilizio specificare i casi in cui l'esecuzione di opere è subordinata alla comunicazione al Sindaco, anche ove non siano richiesti atti autorizzativi.

3. Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazioni) dell'art. 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. n. 56/77 che si intendono integralmente riportati, nonché i disposti dei successivi artt: IV.5.3 (Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale); IV.5.4 (Opere in aree attigue, strade provinciali e statali); IV.5.5 (Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 e 1497/1939). E' fatto salvo, quanto stabilito all'art. 7 della l.r. n°94 del 25.3.1982.

CAPO 2 - PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

Art. II.2.1 - Parametri urbanistici di utilizzazione del suolo e definizioni.

a) Superficie territoriale - S.T.:

E' data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare, e ad impianti pubblici e servizi pubblici, compresi negli strumenti urbanistici esecutivi.

b) Superficie fondiaria - S.F.:

E' la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità pedonale e veicolare e di quelle destinate ad impianti pubblici. Nel caso di un lotto confinante con un "cortile comune" si può considerare nella superficie fondiaria anche la quota di cortile comune che compete al lotto, secondo le risultanze di un atto pubblico o di una convenzione tra i proprietari interessati. In mancanza di tali atti, ai fini edificatori, il cortile va ripartito in proporzione all'estensione dei lotti che vi hanno accesso.

c) Indice di densità edilizia territoriale - I.T.:

Esprime il volume edificabile per ogni mq. di superficie territoriale.

d) Indice di densità edilizia fondiaria - I.F.:

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq. di superficie fondiaria. Nel caso di S.U.E. il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando I.T. alla S.T.

e) Indice di utilizzazione territoriale - U.T.:

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

f) Indice di utilizzazione fondiaria - U.F.:

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

g) Rapporto di copertura - R.C.:

E' dato dal rapporto tra la superficie fondiaria e la superficie coperta.

h) Destinazioni d'uso delle aree:

Oltre a quanto stabilito al successivo titolo III la destinazione d'uso delle aree è così definita:

h1 - residenziale

La destinazione d'uso residenziale abitativa (r) di suoli fissata dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe I, gruppo A del classamento catastale, ammettendosi la categoria A/10 e le destinazioni del gruppo B e C nei limiti fissati dal P.R.G. per attività non abitative, e la classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

h2 - terziaria

La destinazione d'uso terziaria delle aree fissate dal P.R.G. si esprime in edifici ascrivibili unicamente alla classe I gruppo B, alla categoria A/10 del gruppo A e A1/8 nei limiti fissati per le attività abitative, al gruppo C ed alla classe II per attività commerciali, ed alla classe III solo in quanto ritenute compatibili, nonché edifici espressamente destinati ad attività ricettiva come disciplinata dalla l. n°217/83, escludendosi edifici di abitazione anche se riservati a case per vacanze.

h3 - Industriale, artigianale, deposito.

La destinazione d'uso produttiva industriale ed artigianale delle aree fissate dal P.R.G. si esprime unicamente in edifici ascrivibili alla classe II e del gruppo A della classe I nei limiti fissati per ogni sottoclasse di destinazione in quanto ammessa e alla classe III solo in quanto ritenuta compatibile.

Art. II.2.2 - Parametri edilizi e definizioni.

a) Superficie coperta - S.C.:

E' data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni. Dal computo della superficie proiettata sono esclusi i balconi ed i cornicioni e sono comprese tutte le strutture appoggiate al suolo o aggettanti più di ml. 1,50.

b) Superficie utile lorda - S.U.L.:

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra ed interrati, 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 ed altresì:

1. per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale: al netto delle superfici, ove esistano, destinate ad autorimessa, a deposito ed a impianti nelle seguenti misure massime:

1.1.nella tipologia edilizia plurifamiliare: mq. 30 ogni unità alloggio;

1.2. nella tipologia edilizia uni-bifamiliare o schiera: mq. 40 per unità alloggio;

2. per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi ed all'allevamento, oltreché delle superfici di cui al precedente pto 1, ove ricorra il caso.

c) Volume - V:

Il volume si calcola moltiplicando l'altezza media dell'edificio per la superficie utile convenzionale ove:

- per altezza media si intende la misura lineare calcolata dividendo la somma della superficie perimetrale esterna di ogni piano dell'edificio, computata da intradosso a intradosso

per il perimetro esterno del piano; nel caso di seminterrati la superficie perimetrale è calcolata dalla linea di spiccato;

- per superficie utile convenzionale si intende la superficie utile lorda fuori terra, o anche seminterrata ove abbia i requisiti di abitabilità.

Il volume è riferito al solido emergente dal terreno, a sistemazione avvenuta, tenendo conto degli eventuali sbancamenti e riporti che dovranno risultare esattamente dal progetto ed essere con questo approvati.

Nel calcolo del volume sono da conteggiare le eventuali porzioni di edificio interrate a seguito di riporti di terreno, di nuova formazione, raccordati con il piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali esistenti o previste nei progetti esecutivi, con pendenze superiori al 5%; tale norma si applica con riferimento ai terreni limitrofi nei casi in cui il P.R.G. non prescriva allineamenti di quota ed in assenza di progetti esecutivi della rete stradale.

Nel calcolo devono altresì essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis, le logge aperte, le sovrastrutture tecniche; sono esclusi i vani tecnici di ventilazione (vespai) ove previsti fino a cm. 80 dalla linea di spiccato all'intradosso del primo solaio F.T.

I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta sono da computarsi nel volume, per la parte emergente, qualunque sia la loro destinazione. Sono invece esclusi dal computo del volume i locali accessori o per impianti tecnologici di pertinenza degli edifici quando risultino totalmente interrati su tre lati ed il tetto, ove non interrato, sia raccordato con riporti di terra al declivio naturale.

Per edifici esistenti il volume, ai fini delle presenti norme, è dato dal prodotto della superficie utile lorda per l'altezza interpiano, convenzionalmente stabilita in mt. 3,00.

Nella superficie utile lorda sono da conteggiare i sottotetti abitabili, per i quali l'altezza convenzionale media è stabilita in mt. 2,40.

d) Piani fuori terra - P.F.T.:

Si considerano piani fuori terra quelli che hanno solaio di calpestio anche solo in parte fuori terra.

e) Altezza - H.:

E' data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccato della parete del piano del sedime stradale o delle banchine pedonali esistenti o in progetto - o in assenza del piano di campagna dei terreni limitrofi -, all'intradosso dell'imposta dell'ultimo solaio di copertura dei vani abitabili, o alla linea di gronda del tetto se a quota più elevata. Nel caso di fabbricati a più corpi di fabbrica l'altezza è calcolata nei confronti di ciascun corpo di fabbrica.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G., ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili) - purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili - e degli accessi totalmente o parzialmente interrati ove nel complesso non interessino più di due lati dell'edificio e delle parti di edificio delimitate da intercapedine di larghezza inferiore a ml. 2,00.

f) Distanza:

La distanza di un edificio da altri edifici e dai confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml. 1,50 dalla parete.

Nella misura non si considerano i predetti aggetti nei casi di fasce di rispetto o di arretramento previste superiori a m. 5.

g) Destinazione d'uso degli edifici:

La destinazione d'uso di un edificio è data dall'attività che in esso si svolge con continuità. La destinazione d'uso è definita "propria" quando è conforme alla destinazione fissata dalla concessione e nella autorizzazione, o, per edifici autorizzati prima dell'entrata in vigore del P.R.G.

quando è conforme alla destinazione d'uso propria del classamento catastale o comparente nella denuncia di accatastamento.

g.1. Edificio residenziale.

Si intende quel fabbricato urbano o rurale, destinato per la maggior parte (e cioè per almeno il 60% della sua superficie utile) ad uso d'abitazione e ascrivibile nella maggior parte al gruppo A della classe I della classificazione, fatto salvo quanto precisato alla seguente lettera q).

g.2. Edificio o impianto produttivo industriale, artigianale o commerciale.

Si intende quell'edificio o in genere fabbricato, o parte, costituito per le esigenze di un'attività industriale, artigianale o commerciale e non suscettibile di una destinazione estranea alle esigenze suddette senza radicali trasformazioni e ascrivibile alla classe II della classificazione catastale.

g.3. Edificio commerciale, ricettivo o terziario in genere.

Si intende quel fabbricato, ascrivibile per la maggior parte (e cioè più del 60% della superficie utile) ai gruppi B e/o C della classe I della classificazione catastale.

Sono tuttavia da intendersi tali anche quei fabbricati in cui, con diverse proporzioni: la destinazione d'uso non terziaria presente si configura come servizio alla destinazione terziaria (ad es. l'abitazione dell'esercente soprastante i locali di attività).

g.4. Impianti per l'allevamento:

- intensivo: si intendono le strutture per allevamenti definiti di tipo intensivo da Leggi e provvedimenti regionali e statali di settore, e comunque con capacità di stabulazione superiore a quella stabilita per gli allevamenti a carattere familiare;
- familiare: si intendono le strutture per allevamenti non intensivi, come definiti da Leggi e provvedimenti di settore, sempreché la capacità di stabulazione sia inferiore a 20 capi per bovini e suini ed ovini ed altri animali di peso superiore a qli. 0,5 per unità viva ed a 50 capi per altri animali di peso inferiore.

Art. II.2.3 - Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici.

1. Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli negli elaborati costituenti il P.R.G.

2. Ai fini della determinazione delle quantità di intervento ammissibili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di modificazione di destinazione d'uso in aree di completamento e di nuovo impianto a destinazione residenziale o di riordino e completamento a destinazione produttiva:

a1)- con intervento diretto: la capacità edificatoria, è data dal prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento;

a2)- con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria, è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. In tal caso gli indici fondiari determinano le quantità massime edificabili sulla superficie fondiaria prevista dallo strumento urbanistico. Ove non vengano stabiliti gli indici territoriali, si applicano gli indici fondiari alla superficie territoriale individuata dal P.R.G., o comunque compresa in S.U.E. al lordo delle aree in dismissione per la realizzazione di viabilità - servizi ed infrastrutture; la volumetria afferente alle aree in dismissione (e di cui si ammette il trasferimento nell'ambito SUE) non può comunque essere superiore al 20% della volumetria afferente alla superficie fondiaria.

B) Interventi di sostituzione edilizia e di completamento in aree a capacità insediativa esaurita a destinazione residenziale in aree per impianti produttivi esistenti e confermati: la quantità di

superficie utile o di volume edificabile è data dal prodotto degli indici fondiario medio esistente o previsto per la superficie fondiaria oggetto dell'intervento, con le maggiorazioni di cui ai successivi articoli.

- C) Intervento di ampliamento e di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera E) fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme: gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.
- D) Interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione nelle aree di recupero urbanistico ed edilizio: sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi, di cui al titolo IV.
- E) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree a destinazione produttiva di riordino o di nuovo impianto:
 - la quantità di superficie utile edificabile è data dal prodotto degli indici fondiari per la superficie fondiaria.
- F) Interventi in aree destinate ad attività agricole:
 - le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dal prodotto degli indici di densità edilizia fondiaria per la superficie fondiaria di riferimento.
- G) Interventi su edifici in aree improprie:
 - fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente da parametri edilizi.

3. Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità edilizia che di utilizzazione, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

Art. II.2.4. - Capacità insediativa.

1. Si definisce capacità insediativa teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso, in ragione delle sue caratteristiche quantitative tipologiche e di destinazione d'uso.

2. Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile, in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

- a) interventi di nuova costruzione:
 - come nella tab. 1
- b) interventi di ampliamento:
 - mq. 50/ab.
- c) interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione:
 - mq. 60/ab.
- d) per abitazioni di addetti alla attività agricola in aree residenziali-rurali di nuovo impianto:
 - mc. 150/ab.

Tab. 1

a) Interventi di nuova costruzione

+ SI
- NO

tipo edificio	piani fuori terra abitabili	piano terra a destinazione accessoria o non abitativa	seminterrato		mc x ab.	mq x ab.
b1	2	-	-	abit.uni/bi fam. isolate o in linea o a schiera	150	45
b2	2	-	+		160	45
b3	2	+	-		200	50
b4	2	+	+		225	50
valori					180	48
c1	3	-	-	abit. plurifamiliare	100	30
c2	3	-	+		120	30
c3	3	+	+		135	35
c4	3	+	-		105	35
valori medi					115	33
valori medi					85	28

per interventi di edilizia di tipo economico e popolare i suesposti valori medi sono così ridotti:
 tipo b “ 120
 tipo c “ 90

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE

CAPO 1 - DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Art. III.1.1. - Classi e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo.

1. Le principali classi di destinazione d'uso del suolo comunale fissate dal P.R.G. sono le seguenti:

- 1 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO
- 2 - AREE DESTINATE ALLA RESIDENZA
- 3 - AREE DESTINATE AD ATTIVITÀ PRODUTTIVA
- 4 - AREE RISERVATE AD ATTIVITÀ AGRICOLA
- 5 - AREE A DESTINAZIONI SPECIALI.

2. Ciascuna classe di destinazione, o sottoclasse, a norma dei successivi articoli, comprende usi propri del suolo e usi ammessi, ogni altro uso essendo escluso.

3. La destinazione d'uso degli immobili, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, deve concorrere alla attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nei modi stabiliti dalle classi di intervento, secondo i tipi fissati.

4. Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi per l'attuazione delle destinazioni d'uso previste, decidendone l'ammissibilità in base alle caratteristiche infrastrutturali, ambientali e socio-economiche delle aree. Gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia dovranno essere compatibili con i tipi di intervento stabiliti, disciplinati al successivo titolo IV.

5. In particolare le destinazioni d'uso per classi e sottoclassi, previste dal P.R.G. dovranno risultare attuate:

- sulle aree: contestualmente agli interventi oggetto di autorizzazione e/o di concessione;
- sugli edifici: contestualmente agli interventi che richiedono l'allontanamento delle attività in atto, o il riuso di edifici o parti di essi, inutilizzati, e - in ogni caso -, agli interventi di conservazione del patrimonio edilizio esistente che eccedano la manutenzione ordinaria e straordinaria nonché il risanamento igienico di singole unità immobiliari abitative o l'adeguamento tecnologico, igienico e funzionale degli impianti produttivi agricoli ed extragricoli

CAPO 2 - DESTINAZIONI D'USO PER IMPIANTI PUBBLICI

Art. III.2.1. - Sottoclassi di destinazione e norme generali

1. Nella classe degli immobili destinati alla realizzazione o conservazione di impianti pubblici, il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:

- A) AREE PER ARREDO URBANO
- B) AREE PER VERDE PUBBLICO, GIOCO E SPORT
- C) AREE PER SERVIZI SOCIALI E CONSORTILI
- D) AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI
- E) AREE PER LA VIABILITÀ E INFRASTRUTTURE.

2. Ai fini dell'applicazione delle presenti norme e degli adempimenti ai sensi della l.r. n° 56/1977

- 1) le aree di cui alla lettera A) sono classificate aree per opere di urbanizzazione primaria a norma dell'art. 51, 1°c. pto 1) lett. b) ed f) della l.r. n°56/1977 e del pto 3) lett. u) del predetto articolo

- 2) le aree di cui alle lettere B) e C) sono classificate a norma dell'art. 51, 1°c. pto 2, della l.r. 56/1977 individuate per gli scopi di cui all'art. 21 pti 1,2,3 della predetta legge
 - 3) le aree di cui alla lettera D) sono classificate aree per opere di urbanizzazione indotta a norma dell'art. 15, 1°c. pto 3), o di urbanizzazione primaria a norma del pto 1) lett. c),d),e) del predetto articolo della l.r. n° 56/1977.
3. La verifica delle dotazioni di cui all'art. 21 della L.R. n°56/1977 è riferita al complesso delle aree di cui al pto 2) ed al complesso degli insediamenti ammessi per le diverse destinazioni, fatte salve specifiche prescrizioni disposte nelle tabelle allegate definenti le caratteristiche degli interventi.
4. Il P.R.G. indica la specifica destinazione funzionale e d'uso delle aree.
5. (soppresso)
6. Si richiama, in quanto applicabile, il disposto del 4° comma dell'art. 1 della L. 3 gennaio 1978 n°1.

Art. III.2.2. - Sottoclassi di destinazione

A) AREE DI ARREDO URBANO

1. La previsione di tali aree e' finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo, a percorsi pedonali, ad aree di svago e riposo anche non attrezzate.
2. Fino al verificarsi degli interventi di trasformazione previsti, possono essere conservate le destinazioni d'uso in atto, fatti salvi interventi amministrativi assunti ai sensi di Leggi di tutela della incolumità e della salute pubblica e per il decoro urbano.
3. L'attuazione delle destinazioni d'uso anzidette avviene di norma contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia ammessi sulle aree contigue della stessa proprietà - incluse o meno in strumenti urbanistici esecutivi -, o con intervento diretto del Comune.
4. Gli oneri di sistemazione del suolo, (se a carico del concessionario e ove la sistemazione stessa avvenga contestualmente agli interventi di trasformazione edilizia ammessi), sono scomputabili dagli oneri di urbanizzazione primaria di cui all'art. 3 della L. n. 10/77.
5. Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature con l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari delle aree dell'isolato interessato, il Comune può procedere alla formazione di comparti di interventi a norma dell'art. 46 della L.R. 56/1977 delimitando le aree di almeno due proprietà.
6. Gli strumenti urbanistici esecutivi possono prevedere il mantenimento alla titolarità privata delle aree destinate a verde di arredo urbano, in quanto dedicate alla qualità ambientale; ferma restando la qualità fissata. Non si applica in tal caso il disposto al precedente quarto comma e la convenzione prevederà l'obbligo di manutenzione a carico della proprietà. Le aree in argomento possono essere comprese nell'area di intervento recintata.

B) C) - AREE PER VERDE PUBBLICO GIOCO E SPORT, E PER SERVIZI SOCIALI

1. La proprietà degli immobili, aree ed edifici dovrà essere pubblica o di Enti istituzionalmente operanti nel settore dei servizi e la loro acquisizione 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.
2. Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste da Leggi di settore. In ogni caso nelle aree libere la superficie coperta da nuove costruzioni non potrà essere superiore al 70% della superficie fondiaria ad esse asservita e l'indice di utilizzazione fondiaria non potrà essere superiore a U.F. = 1 mq/mq.

3. Nelle aree destinate ad attrezzature ricreative (ts) è ammesso il recupero degli edifici esistenti o la nuova costruzione per la realizzazione di centri ricreativi, culturali, associativi e per il culto e di esercizi pubblici o commerciali di iniziativa privata, nonché la realizzazione di una unità alloggio, per il conduttore del servizio. Ove l'immobile abbia uso ricreativo in atto, in forza di contratti di locazione ad Enti ed Associazioni, e risulti accatastato come fabbricato rurale o come abitazione, è ammesso, al cessare del rapporto locativo, il recupero ad abitazione, applicandosi le norme relative agli immobili classificati quali R3.

Nelle aree destinate ad attrezzature e servizi per attività produttive (s1) è ammessa la realizzazione con iniziativa privata di centri di servizio (servizi postali, bancari, informatica, tecnologici; sanitari e di gestione associata, ed attrezzature dirette al miglioramento dell'ambiente di lavoro (mense, servizi sindacali e sociali, impianti ricreativi).

L'edificazione per opera di iniziativa privata nelle aree suddette (ts) e (sl) è disciplinata da convenzione e l'utilizzo delle aree avviene con concessione del diritto di superficie.

4. La convenzione dovrà essenzialmente prevedere:

- la cessione delle aree e degli edifici al Comune, gratuita o con indennità di esproprio computata a norma della Legge 865/1971, nel caso di aree di proprietà privata;
- la concessione a termine o rinnovabile di dette aree aventi titolo per la realizzazione degli impianti ed attrezzature necessarie;
- i termini di durata ed il corrispettivo della concessione e le modalità di acquisizione degli impianti ed attrezzature da parte del Comune;
- le caratteristiche funzionali, costruttive e d'uso di aree, impianti ed attrezzature in concessione;
- le sanzioni per l'inadempienza da parte dei privati.

D) AREE PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Le previsioni di aree ed edifici per impianti tecnologici è finalizzata all'erogazione di pubblici servizi di carattere funzionale; tecnologico e di protezione civile.

2. Le aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da Leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

3. Per impianti che costituiscano volume l'indice di densità fondiaria non potrà essere superiore a $I.F.=3 \text{ mc/mq}$ ed il rapporto di copertura a $R.C.= 1/2$ di S.F.

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

- a) per le stazioni elettriche e sottostazioni: superficie coperta $1/2$ di S.F.; ammissibili in aree destinate ad impianti produttivi
- b) per le cabine elettriche: se ricadenti in area agricola la distanza dal ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzeraia stradale non sia inferiore a mt.5; ammissibile in aree di rispetto cimiteriale, e di impianti inquinanti o da proteggere
- c) attrezzature telefoniche di rete: compatibili con ogni classe di destinazione
- d) impianti per le telecomunicazioni ed il trasporto di energia compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione, se realizzate in traliccio, delle aree destinate a servizi di interesse locale, comunale consortile, generale, ed ad usi residenziali e alla viabilità.

E) AREE PER LA VIABILITÀ ED INFRASTRUTTURE.

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

2. Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata

dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Le sezioni tipo indicate possono essere modificate in sede di progettazione esecutiva.

3. 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 in esecuzione, secondo la profondità stabilita per il nastro viario indicato nel P.R.G.

4. Il transito nei sedimi viari esistenti a traffico veicolare è destinato dal P.R.G. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

5. Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G. i manufatti viari 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. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali; nelle aree riservate ad attività agricola negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cicli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R.G.:

- per le strade pedonali veicolari vicinali e private arretramenti di mt. 3;
- per le strade veicolari di qualunque tipo, escluse quelle di cui al punto precedente di sezione inferiore o uguale a mt. 5, arretramento di mt. 10, ad eccezione degli attraversamenti in annucleamenti di tipo as;
- per le strade di qualunque tipo diverse dalle precedenti, arretramenti di mt. 20.

6. Nelle aree destinate ad usi insediativi ove il P.R.G. non precisa con vincolo topografico definito le fasce di rispetto, l'allineamento dei fabbricati e delle recinzioni è definito in sede di rilascio della concessione. Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

7. E' ammessa in dette aree l'esecuzione di recinzioni, comunque con arretramento dal ciglio delle strade veicolari e dai percorsi pedonali e ciclabili non inferiore a mt. 0,75.

CAPO 3 - DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Art. III.3.1. - Sottoclassi di destinazione e classi di intervento

1. Nella classe di destinazione d'uso residenziale degli immobili il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:

- A) RESIDENZIALE-ABITATIVO (r)
- B) RESIDENZIALE E ATTIVITÀ DIVERSE (n)
- C) RESIDENZIALE E ATTIVITÀ COMPATIBILI (e)

2. Alla destinazione d'uso residenziale delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:

- A) AREE DI INTERESSE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO E TIPOLOGICO
- B) AREE DI RISTRUTTURAZIONE
- C) AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA
- D) AREE DI COMPLETAMENTO
- E) AREE DI NUOVO IMPIANTO

3. Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, secondo i tipi stabiliti al successivo Titolo IV per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

Art. III.3.2. - Sottoclassi di destinazione

1. Le sottoclassi di destinazione, stabilite dal P.R.G. sono le seguenti:

A) abitativa (r)

a1. Nelle aree a destinazione residenziale abitativa gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa, quali arti e professioni e terziarie in genere, in misura non superiore al 25% della superficie utile lorda dell'intervento oggetto di concessione o dell'intera superficie utile oggetto di strumento urbanistico esecutivo.

B) residenziale e attività diverse (n)

b1. Detta sottoclasse di destinazione è riferita alle aree di interesse ambientale, documentario e tipologico, in quanto indicata dal P.R.G. In dette aree sono confermate le destinazioni d'uso in atto all'epoca di adozione del P.R.G., salvo quelle del P.R.G. definite incompatibili e per le quali è richiesta la rilocalizzazione.

C) residenziale ed attività compatibili (e)

c1. Detta sottoclasse di destinazione è riferita alle aree a capacità insediativa esaurita. In dette aree sono confermate le attività terziarie, professionali ed artigianali esistenti, ne è ammesso l'ampliamento fino al 40% della Superficie utile lorda dell'edificio. Tale limite non si applica alle attività commerciali. L'insediamento di nuove attività è disciplinato come alla lettera A).

D) residenziale terziario (trc)

d1. (soppresso)

d2. (soppresso)

2. La quota ammissibile per destinazioni diverse dalla destinazione abitativa stabilita per le sottoclassi alle lettere A), C), d) può essere aumentata fino al 50% della S.U.L. con deliberazione del Consiglio Comunale senza che ciò costituisca Variante di P.R.G. La deliberazione è assunta caso per caso, sulla base di specifiche proposte di intervento ove il carico indotto sulla armatura della viabilità e dei servizi risulti sostenibile e l'impatto ambientale compatibile con il tessuto edilizio e sociale al contorno.

Nello stesso modo il C.C. può autorizzare l'insediamento di nuove attività terziarie nelle aree di Interesse Ambientale, Documentario e tipologico, in conformità alle vigenti norme in materia di sanità, igiene ed ambiente.

Art. III.3.3. - Classi di intervento

A) - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE E DOCUMENTARIO E TIPOLOGICO.

a1. Sono le parti di territorio comunale individuate dal P.R.G. comprendenti la porzione dell'insediamento urbano di interesse ambientale, o semplicemente documentario.

a2. In tali aree, sono obiettivi prioritari la conservazione, il risanamento, ed una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

a3. Le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate, come specificato alla lett. B) dell'art. III.3.2. salvo che gli edifici stessi vengano definiti dal P.R.G. a destinazione d'uso incompatibile o che le attività in essi ospitate siano oggetto di provvedimenti per la tutela dell'igiene e della salute pubblica.

a4. Sugli edifici a destinazione d'uso confermata a norma del precedente comma, ma non ammessa in riferimento alla destinazione residenziale cui l'area appartiene, e fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G. sono ammessi interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

a5. Il P.R.G. fissa con vincolo topograficamente definito, nella tav. in scala 1:1000, negli interventi consentiti sugli immobili nel seguente modo:

- Immobili di tipo RC - Comprendono aree ed edifici nei quali gli interventi devono tendere al restauro urbanistico ed edilizio
- Immobili di tipo RS - Comprendono aree ed edifici nei quali gli interventi devono tendere al restauro urbanistico ed al risanamento edilizio conservativo
- Immobili di tipo R1 - Comprendono aree ed edifici nei quali gli interventi devono tendere al risanamento urbanistico ed alla ristrutturazione edilizia parziale
- Immobili di tipo R2 - Comprendono aree ed edifici nei quali gli interventi devono tendere al risanamento urbanistico ed alla ristrutturazione edilizia parziale, con modifica di destinazione d'uso degli edifici
- Immobili di tipo R3 - Comprendono aree ed edifici nei quali gli interventi devono tendere alla ristrutturazione urbanistica ed al completamento edilizio con prescrizioni normative e cartografiche definite, da attuare con strumenti urbanistici esecutivi
- Immobili di tipo C1 - Comprendono aree ed edifici di recente impianto in contrasto con il tessuto storico e per i quali gli interventi ammessi hanno carattere di ripristino ambientale
- Immobili di tipo C2 - Comprendono aree ed edifici sui quali sono avvenuti interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia nel rispetto delle caratteristiche del tessuto edilizio preesistente e circostante, nei quali sono ammessi interventi di ristrutturazione parziale.

a6. Sugli edifici ricadenti in immobili di tipo R2 e R3, soggetti alla formazione degli strumenti urbanistici esecutivi; fino alla adozione di detti strumenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria; di restauro e di risanamento conservativo; senza modificazione delle destinazioni d'uso se non per il risanamento igienico e funzionale delle abitazioni esistenti, nonché interventi di risanamento conservativo che siano disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della legge 28.1.1977 n°10. Sugli immobili di tipo R3 non è altresì prescritta la formazione di S.U.E. nel caso di impianti edilizi, di recupero o di ampliamento, conformi tipologicamente alle indicazioni cartografiche o normative ai sensi dell'art. IV.3.7., 2° comma.

a7. In ogni caso il Comune può, con propria deliberazione, indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, anche non riconducibile agli immobili di tipo R2 e R3.

a8. Gli interventi da eseguire direttamente o previa formazione di strumento urbanistico esecutivo, dovranno interessare almeno l'intero immobile delimitato in P.R.G.. A detta delimitazione sono ammessi scostamenti sulla base degli atti catastali alla data di adozione del P.R.G., fermo restando il tipo di intervento stabilito per aree ed edifici.

a9. Negli immobili delimitati di tipo RS, RC, R1, R2, R3, il P.R.G. individua gli edifici principali cui vanno riferite le destinazioni proprie stabilite dal P.R.G. con tipo di intervento definito come al successivo titolo IV. Gli edifici a destinazione accessoria non individuati come edifici principali, possono essere recuperati ad uso accessorio dell'abitazione (depositi, autorimessa, locali per impianti tecnici) escludendosi ogni nuova destinazione che ne consenta un uso economico indipendente e non riconducibile alla attività agricola. Per gli edifici non individuati quali edifici principali il Comune, sulla base di riscontri oggettivi, può provvedere alla riclassificazione a norma dell'art. IV.1.2., 3° e 4° comma.

a10. In ogni caso negli immobili in cui il rapporto di copertura esistente, da documentare nell'istanza di concessione, ecceda il valore del 50%, gli interventi stabiliti sugli edifici principali sono ammessi alle seguenti condizioni:

- che si provveda al riordino delle proprietà con demolizione di edifici accessori, baracche e tettoie fino al raggiungimento di un rapporto massimo di copertura con fabbricati accessori, non superiore al 40% dell'area libera da costruzioni a destinazione principale;
- che la distanza tra pareti finestrate di edifici confrontanti di diversa proprietà, o non costituenti unità d'uso, non sia inferiore a mt. 10;

– che la distanza tra pareti finestrate di edifici confrontanti della stessa proprietà, sempreché costituiscano unità di uso, non sia inferiore a mt. 5.

a11. La confrontanza è riferita anche ad una sola parete finestrata ed ai piani verticali d'ambito di volumi accessori chiusi o aperti.

a12. Ai fini del raggiungimento dei valori di distanza sopra fissati è ammessa la demolizione e ricostruzione dei volumi accessori con diminuzione della sagoma edilizia.

a13. Il rispetto delle condizioni anzidette è documentato nell'atto di concessione. Ove non si ponga mano al diradamento suddetto, sugli edifici sono ammessi unicamente interventi di straordinaria o solo ordinaria manutenzione se accatastati come pertinenze.

a14. Deroga alle prescrizioni di cui ai commi a10 e seguenti è ammessa, a discrezione della C.I.E. ove la permanenza dei fabbricati accessori sia resa necessaria per la continuità delle coperture con fabbricati adiacenti di altra proprietà e costituenti unità ambientale caratterizzante la fabbricazione in linea.

a15. Nei casi in cui non si raggiunga il valore del rapporto di copertura fissato al comma a10, e fino al raggiungimento del predetto valore è altresì consentito:

- a) completare le maniche esistenti di fabbricati accessori, da confine a confine antistanti i corpi di fabbrica principali
- b) realizzare maniche di corpi di fabbrica accessori, di altezza in gronda non superiore a mt. 2,40, in immobili delimitati alla tav. B3 che ne siano privi, nel rispetto della tipologia in linea e a corte della edificazione, o contro i muri di recinzione esistenti, per una profondità di manica non superiore a mt. 5.

Nei suddetti interventi devono comunque risultare rispettati i valori di confrontanza fissati al comma a10.

a16. Per gli immobili di tipo R1, R2 confinanti con aree destinate ad uso agricolo a norma di III.5.1., e che abbiano impianto tipologico riconducibile ai tipi 4.1./2/3 di art. V.3.1. pto 4, è ammesso l'ampliamento dei corpi di fabbrica esistenti con occupazione dell'area agricola confinante, in misura non superiore al 30% della superficie utile esistente, unicamente se determinato da necessità igienico funzionali e semprechè non sussistano al proposito altre strutture recuperabili. Sono altresì da rispettare le seguenti ulteriori condizioni:

- l'ampliamento sia coerente con l'impianto tipologico originario sia urbanistico che edilizio
- la manica della porzione aggiuntiva dell'edificio non abbia profondità superiore di mt.2 a quella determinata dalla sagoma dell'edificio in ampliamento, nel rispetto di almeno uno dei fili di fabbricazione esistenti fatte salve marginali rettifiche e scostamenti
- le caratteristiche costruttive siano conformi a quanto stabilito a IV.1.1.
- l'area di pertinenza direttamente asservita e recintata costituisca coerente addizione alla unità fondiaria originaria delimitata in P.R.G.
- il rapporto di copertura non ecceda il 40% e risultino rispettate la norme di confrontanza
- l'altezza delle porzioni assuntive non sia superiore a mt.7,50 per edifici a destinazione principale e m. 2,40 per edifici a destinazione accessoria.

B) - (*soppresso*)

C) - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA.

c1. Sono le aree già strutturate in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di ristrutturazione urbanistica.

c2. In tali aree il P.R.G. propone 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, ed attraverso la individuazione di aree di arredo urbano e di servizio pubblico.

c3. Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G. può subire variazioni, limitatamente alla localizzazione della viabilità pedonale e delle aree di arredo urbano, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative, o nell'ambito di comparti di sistemazione urbanistica o di piani tecnici di opere pubbliche la cui estensione deve garantire all'interno la compiuta attuazione di soluzioni alternative e all'esterno la continuità e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo.

c5. Nelle aree libere da costruzioni è vietata la formazione di depositi o accumuli anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino o a verde di isolato, o urbano attrezzato, o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

c6. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad essi asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione
- d) restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione nell'ambito dei volumi edilizi esistenti
- e) realizzazione di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni
- f) ampliamenti e sopraelevazioni, una-tantum di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento del volume esistente superiore al 30% per un massimo di 200 mc. Il rapporto di copertura non potrà essere superiore a R.C. = 40%
- g) integrazione di volumi a destinazione accessoria, aventi carattere di pertinenza, con costruzioni di altezza non eccedente i mt. 2,50 in gronda, con il limite massimo di rapporto di copertura sul lotto stabilito alla lettera f)
- h) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma esterna degli edifici nell'ambito delle destinazioni principali, fatti salvi eventuali incrementi a norma di lett. f)
- i) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari

Sono comunque ammessi interventi di completamento di edifici esistenti fino alla concorrenza di I.F. = $mc/mq. 1$ al lordo delle porzioni già edificate esistenti. La quantità una-tantum di cui alla lettera f) si applica solo in quanto non risulti sufficiente la capacità edificatoria in applicazione dell'indice fondiario suddetto.

c7. Le aree libere non asservite a costruzioni esistenti o divenute libere in seguito a frazionamento o alla cessazione e/o al trasferimento di attività produttive, o a seguito della demolizione di edifici esistenti, sono edificabili per usi residenziali nei seguenti limiti:

- indice di densità fondiaria massimo = $mc/mq. 1,00$
- rapporto di copertura massimo = 30%.

c8. Nel caso di frazionamenti di aree di pertinenza di edifici esistenti, gli stessi limiti dovranno risultare rispettati per gli edifici superstiti.

D) - AREE DI COMPLETAMENTO.

d1. Tale classificazione comprende le aree totalmente o parzialmente urbanizzate, costituite prevalentemente da porzioni di suolo inedificate.

d2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici e dalle prescrizioni grafiche, e si attuano con intervento diretto.

E) - AREE DI NUOVO IMPIANTO.

e1. Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni

topograficamente definite dal P.R.G. e dagli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata, cui gli interventi sono subordinati.

e2. Le trasformazioni urbanistiche ed edilizie sono disciplinate dai valori parametrici e dalle prescrizioni grafiche. Lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere la dismissione di aree per servizi pubblici previsti dal P.R.G. o la monetizzazione delle superfici da prevedere in misura non inferiore a mq. 25 per abitante insediato, calcolato come stabilito al precedente art. II.2.4.

CAPO 4 - DESTINAZIONE D'USO PRODUTTIVA

Art. III.4.1. - Sottoclassi di destinazione e classi di intervento

1. Gli immobili destinati dal P.R.G. ad attività produttiva, sono distinti nelle seguenti sottoclassi:

A) IMPIANTI INDUSTRIALI

B) IMPIANTI ARTIGIANALI

C) IMPIANTI TERZIARI (commerciali-direzionali, ricettivi)

2. Alla destinazione d'uso produttiva delle aree corrispondono, a prescindere dalla sottoclasse di destinazione, le seguenti classi di intervento:

A) IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI

B) AREE DI COMPLETAMENTO

C) AREE DI NUOVO IMPIANTO

3. Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, secondo i tipi stabiliti al successivo Titolo IV per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

Art. III.4.2 - Sottoclassi di destinazione

1. Nella classe di destinazione d'uso produttiva il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:

A) PER IMPIANTI INDUSTRIALI (I):

a1. Nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

a) produzione e immagazzinaggio, solo se sussidiario alla attività produttiva, e commercio limitatamente ai beni prodotti dalla unità locale

b) amministrazione aziendale in misura non superiore a mq. 0,5 x mq. di S.U.L. destinata alle attività di cui alla lettera a)

c) abitazione in misura non superiore ad unità alloggio per unità locale produttiva, sempreché la superficie di cui alla lett. a) sia almeno pari a 500 mq.

d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.

a2. Hanno titolo alla concessione le unità produttive ed i proprietari solo se congiuntamente ad unità produttive.

B) PER IMPIANTI ARTIGIANALI (AI):

b1. Nelle aree destinate ad impianti produttivi artigianali gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:

a) artigianato di servizio e di produzione, commercio limitatamente ai beni prodotti dalla unità prodotta o integrativi dell'attività

b) abitazione e uffici, in misura non superiore a mq. 300 e per una sola unità produttiva con S.U.L. di cui alla lettera a) non sia inferiore a mq. 300, inclusi in unica struttura edilizia con impianto produttivo stesso

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

C) PER IMPIANTI TERZIARI (t):

- c1. Nelle aree destinate ad impianti produttivi terziari, gli edifici sono adibiti ai seguenti usi:
- a) strutture di commercializzazione, al dettaglio ed all'ingrosso, con superficie di vendita non inferiore a mq. 800
 - b) impianti ricettivi, con esclusione di residenze temporanee o permanenti e case di vacanza
 - c) impianti direzionali (uffici singoli o associati, direzioni aziendali)
 - d) attrezzature per attività sportive, ricreative, culturali di iniziativa privata.

c2. E' ammessa la realizzazione di abitazioni nei seguenti limiti:

- per gli impianti di cui alla lett. a): una abitazione per impianto
- per gli impianti di cui alle lettere b) e c): una abitazione ogni 500 mq. di S.U.L. destinata all'impianto e comunque non più di una per complesso
- per gli impianti di cui alla lett. d): una abitazione ogni 3000 mq. di superficie fondiaria o ogni 500 mq. di S.U.L. destinata all'attrezzatura e comunque non più di una per complesso

c3. Le abitazioni non potranno avere superficie abitabile superiore a mq. 200.

d1. Le abitazioni realizzate agli effetti del presente articolo dovranno essere riservate al custode o al conduttore dell'attività: lo scorporo dell'abitazione dell'impianto, o l'uso indipendente, costituisce modifica di destinazione d'uso ed è pertanto non ammesso.

2. Per le sottoclassi alle lettere A e B il Consiglio Comunale può ammettere l'insediamento di attività commerciali fino a mq. 500 ad esclusione delle aree 5I.15,5I.16,5I.17. Il C.c. decide con propria deliberazione caso per caso, sulla base di specifiche proposte di intervento e sulla base dei criteri commerciali previsti dalla L.R. 28/99 e sue norme attuative contenute nella D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99, ove il carico indotto sulla armatura della viabilità e dei servizi risulti sostenibile e l'impatto ambientale compatibile con il tessuto delle attività al contorno. Si richiama il 6° comma dell'art. 26 della L.R. n°56/1977 per i casi ivi previsti.

Art. III.4.3 - Sottoclassi di intervento

A) IMPIANTI ESISTENTI E CONFERMATI

a1. Il P.R.G. individua le aree e gli impianti produttivi esistenti di cui si conferma la localizzazione. Su detti impianti sono ammessi interventi di ristrutturazione interna e di adeguamento tecnologico e funzionale. Sono ammessi interventi di ampliamento sempreché:

- a) l'area coperta degli impianti non sia superiore al 50% dell'area ad esso direttamente asservita, e U.F. massimo pari a 1,00 mq x mq. di S.F.,
 - b) vengano attuate le previsioni di P.R.G., ove interessanti direttamente aree ed edifici.
- E' altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di impianti obsoleti. Si applicano in tal caso U.F. = 0,70 e R.C. = 40%.

I suddetti interventi sono ammessi con intervento edilizio diretto.

a2 - Negli interventi di ampliamento e di nuova costruzione, l'altezza massima degli edifici non può superare i m. 11,50, fatte salve, per gli ampliamenti, esigenze di allineamento delle coperture con il fabbricato preesistente. Tale altezza può essere elevata a m. 20, per non più del 20% della superficie coperta esistente e/o in progetto, ove ciò non si renda necessario per particolari esigenze tecnologiche del ciclo produttivo, senza che ciò comporti aumento della superficie utile, per quanto non costituito da praticabili di servizio alla manutenzione.

B) AREE DI COMPLETAMENTO

b1. Tale classificazione comprende le aree libere da costruzioni.

b2. In tali aree le previsioni di P.R.G. si attuano con intervento diretto, con strumento urbanistico esecutivo, secondo prescrizioni cartografiche e normative definite.

C) AREE PER NUOVO IMPIANTI

c1. Tale classificazione comprende le aree pressoché inedificate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. e/o strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

c2. L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiore onere di trasformazione o di nuovo impianto.

c3. Nella formazione degli S.U.E. e negli altri interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi si applicano gli indici parametrici fissati nelle tabelle allegate. In presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa il reperimento degli standards pubblici e dei parcheggi dovrà avvenire conformemente a quanto disposto dall'art. 25 del D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99. L'altezza massima degli edifici ivi definita può essere elevata a mt. 20 su non più del 20% della superficie coperta in progetto, ove ciò si renda necessario per particolari esigenze tecnologiche del ciclo produttivo, senza che ciò comporti aumento della superficie utile per quanto costituito da praticabili di servizio alla manutenzione.

c4. (soppresso).

c5. Per gli impianti di cui alle precedenti lett. A e B, in presenza di interventi di ampliamento, e di demolizione e ricostruzione, quando non riferiti ad adeguamento tecnologico, e nel caso di frazionamenti che richiedano significative modifiche ed integrazioni delle strutture, nonché in caso di interventi di completamento occorrerà accertare la dotazione di spazi pubblici o di uso pubblico ai sensi dell'art. 21 pto 2 della L.R. 56/77, e in presenza di attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa il reperimento degli standards pubblici e dei parcheggi dovrà avvenire conformemente a quanto disposto dall'art. 25 del D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99.

c6. Nelle aree a destinazione produttiva gli interventi sugli impianti esistenti, gli ampliamenti e le nuove edificazioni di aziende definite a "rischio di incidente rilevante" sono condizionati alla preventiva presentazione della "dichiarazione" ai sensi del D.P.R. 175/88, corredata dalla documentazione relativa al rapporto di sicurezza.

L'Amministrazione Comunale, ricevute e valutate le conclusioni delle autorità competenti ai sensi del citato D.P.R. 17 maggio 1988 n. 175 e successive modificazioni e della Legge Regionale 30 giugno 1992 n. 32 e successive modificazioni, adotterà le varianti al Piano Regolatore eventualmente necessarie anche per la sicurezza degli ambiti circostanti.

CAPO 5 - DESTINAZIONE D'USO AGRICOLA

Art. III.5.1. - Norme generali e sottoclassi di destinazione

1. Le aree per uso agricolo sono riservate all'attività agricola e non è ammesso il nuovo impianto di attività estrattive, di cava o torbiera, o l'ampliamento delle aree soggette a tali attività all'epoca di adozione delle presenti norme, né la formazione di accumuli di materiali o depositi anche a cielo aperto, fatte salve le cave autorizzate ai sensi della l.r. 69/78.

2. Nelle aree a destinazione agricola non è ammessa la realizzazione di recinzioni a carattere permanente, se non a protezione di edifici ed infrastrutture permanenti limitatamente all'area ad essi strettamente asservita; la eventuale recinzione di aree inedificate è ammessa unicamente con manufatti semplicemente infissi al suolo, previo conseguimento della autorizzazione su istanza che ne motivi la necessità in riferimento al pregio delle colture in atto o in programma.

3. Nella classe degli immobili destinati ad attività agricole il P.R.G. distingue le seguenti sottoclassi:

A) AREE AGRICOLE PRODUTTIVE

B) AREE AGRICOLE DI TUTELA AMBIENTALE

C) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

D) AREE AGRICOLE SPECIALI

Per ciascuna sottoclasse il P.R.G. precisa gli interventi ammessi, e le modalità operative per la loro attuazione.

A) AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (A)

a1. Nelle aree produttive agricole gli interventi hanno per oggetto la migliore utilizzazione agricola dei suoli attraverso: a) le opere ed infrastrutture di punto e di rete per il miglioramento fondiario e del sistema irriguo; b) il potenziamento e l'ammodernamento delle aziende agricole esistenti, del processo produttivo e delle attrezzature ed infrastrutture con esso connesse; c) la creazione di nuovi centri aziendali, in quanto compatibili con una migliore utilizzazione economica del territorio; d) la conservazione, il potenziamento o la nuova istituzione di aziende a prevalente indirizzo zootecnico, in quanto compatibili con la salubrità e l'igiene ambientale degli abitati, del soprassuolo e del sottosuolo.

1) Ammissibilità degli interventi:

a2. Sono ammessi i seguenti interventi:

a2.1. a) sulle attrezzature ed infrastrutture di aziende agricole esistenti alla data di entrata in vigore delle presenti norme.

a1 - interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione come definita a IV.3.3. lett. A e B, con incremento della S.U. abitabile anche in eccedenza ai limiti di cui al successivo pto 2.

a2 - (soppresso)

a3 - la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre

a4 - interventi di sostituzione edilizia di fabbricati esistenti inutilizzati o idonei all'abitazione

a5 - (soppresso)

a6 - la giustapposizione di nuovi corpi di fabbrica in aderenza a corpi di fabbrica esistenti o la sopraelevazione con un incremento della S.U. abitabile in misura non superiore al 30% anche in eccedenza ai limiti di cui al successivo punto 2) e comunque fino al raggiungimento di una superficie utile per abitante di mq. 35, assumendosi le unità anagrafiche per nucleo familiare aumentate di due; 100 mq. di S.U. complessiva sono comunque consentiti.

a7 - nuove costruzioni per abitazione ove gli edifici dismessi vengano demoliti o destinati; con atto di impegno; ad usi accessori all'attività agricola e la nuova costruzione venga ubicata in contiguità, per quanto possibile; dei rimanenti edifici costituenti il centro aziendale.

a2.2. b) per la creazione di nuovi centri aziendali al servizio di aziende agricole di nuova istituzione.

Sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) solo in quanto la superficie aziendale sia tale da richiedere almeno 287 giornate lavorative.

Nuove costruzioni destinate ad abitazione sono ammesse ove la superficie fondiaria senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie in proprietà dell'azienda. Le limitazioni dei precedenti commi non si applicano nel caso di piani aziendali o interaziendali formati ed approvati a norma e con gli scopi di cui alla L.R. n°56/1977, né nel caso di trasferimento di centri aziendali esistenti in aree destinate ad uso extragricolo.

a2.3. c) per la realizzazione di nuovi allevamenti zootecnici intensivi o per l'ampliamento di quelli esistenti.

Gli allevamenti zootecnici intensivi dovranno distare dalle aree a destinazione extragricola più vicine di:

- mt. 500 per gli allevamenti ovinicoli o di sanati, e per gli altri allevamenti inquinanti
- mt. 50 per gli allevamenti di bovini in genere e per gli altri allevamenti assimilabili.

Sono comunque fatte salve prescrizioni più restrittive a norma delle Leggi sanitarie per la tutela della salute, dell'igiene dell'abitato del suolo e del sottosuolo assunte dal Sindaco, nei modi e forme di legge o apposte come condizione alla autorizzazione o concessione.

In ogni caso gli allevamenti zootecnici intensivi sono ammessi:

- se l'azienda risulti dotata di aree di pertinenza sufficienti allo spandimento dei liquami, in rapporto al numero dei capi stabiliti;
- se l'allevamento si configura come attività aziendale integrativa e complementare a quella di coltivazione

a2.4. d) per la realizzazione di attrezzature di raccolta e trasformazione dei prodotti agricoli.

d1 - ampliamento di attrezzature esistenti

d2 - nuova destinazione di edifici esistenti, ivi comprese opere di ristrutturazione per l'adeguamento funzionale

d3 - nuove costruzioni, solo se al servizio di aziende agricole singole o associate residenti nel Comune o nei Comuni limitrofi, e nei limiti necessari alla raccolta, conservazione e trasformazione del prodotto aziendale.

a2.5. e) sugli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole.

Gli edifici edificati precedentemente al 1950 che risultino abbandonati o non più necessari alle esigenze delle aziende agricole possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa o artigianale, come definito agli artt. III.3.2. lett. A) e III.4.2. lett. B) con interventi di restauro e risanamento; è altresì ammessa la ristrutturazione come definita all'art. IV.3.4. lett. A) e B).

Le destinazioni suddette non possono essere compresenti nello stesso corpo di fabbrica.

I corpi di fabbrica non compresi nel corpo di fabbrica principale possono essere adibiti a pertinenza delle residenze e alle attività artigianali.

a2.6) f) Ai fini del mantenimento agricolo dei suoli è ammessa, anche ad opera di soggetti - singoli o associati - non aventi il requisito di imprenditore agricolo, la realizzazione di capanni per il ricovero di attrezzi agricoli e macchinari di superficie utile fino a mq. 20. L'area di coltivazione non dovrà essere inferiore a mq. 3000. Detti capanni dovranno essere, per caratteristiche costruttive; di carattere temporaneo ed avere il necessario decoro. Per soggetti residenti è ammessa la realizzazione di detti capanni per non più di mq. 9 per superfici di coltivazione asservite non inferiore a 1000.

a3. 2) Condizioni per l'edificazione

a3.1. - 2.1. Per gli interventi di cui alle precedenti lettere a) e b) gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

a) terreni e colture orticole o floricole specializzate: mc. 0.05 x mq.

b) terreni a colture legnose specializzate: mc. 0.03 x mq.

c) terreni a seminativo e a prato permanente: mc. 0.02 x mq.

d) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno: mc. 0.01 x mq. conteggiati su non più di cinque ettari per azienda

e) terreni a pascolo e a prato-pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc. 0.001 x mq. per abitazioni non superiori a 500 mc. per ogni azienda.

a3.2. Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda anche non contigui.

a3.3. In ogni caso il volume per la residenza non deve nel complesso superare un volume di 1.500 mc. per azienda.

a3.4. La percentuale di copertura della superficie del fondo su cui insistono le costruzioni a destinazione residenziale ed al 30% complessivamente; non sono computabili per il predetto rapporto gli appezzamenti oggetto di semplice trasferimento di cubatura al fondo oggetto di edificazione.

Per le attrezzature esistenti alla data di adozione delle presenti norme è ammesso un rapporto di copertura massimo del 50% 1/2 per ogni destinazione.

a3.5. Nella eventuale costruzione di nuove stalle per allevamenti a carattere familiare annessi alle aziende di coltivazione ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a mt. 10 elevati a 20 nel caso siano adibiti al ricovero di suini e di sanati
- per le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto si applicano integralmente le norme di cui alla legge 319/76 e successive modificazioni ed al D.P.R. 303/56.

a3.6. La concessione o l'autorizzazione per gli interventi ammessi può essere ottenuta esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli o associati:

- a) il proprietario concedente ai soggetti di cui alla lettera c);
- b) gli imprenditori agricoli a titolo principale ai sensi della L.R. 22.2.1977 n°15 art. 7, per i quali la concessione è gratuita, e di cui agli artt. 37 e 43 della predetta legge e dell'art. 2 della L.R. 12.10.1978 n°63, per i quali la concessione è gratuita solo se aventi le caratteristiche soggettive stabilite al predetto art. 7 della legge 15/77;
- c) affittuari e mezzadri che hanno acquisito il diritto di sostituirsi al proprietario nell'esecuzione delle opere, per i quali la concessione è gratuita solo in quanto imprenditori agricoli a titolo principale, a norma dell'art.7 della legge n°15/77.

a3.7. Il titolo di cui alla lettera a) del precedente comma può essere costituito da atto di impegno alla concessione registrato a norma di legge.

a3.8. In ogni caso il rilascio della concessione per gli interventi ammessi, è subordinato all'impegno unilaterale dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto a cura dell'amministrazione comunale, ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

a3.9. Si richiamano i disposti di cui al 6°,7°,8°,9°,11°,12°,15°,18°comma dell'articolo 25 della L.R. n°56/77.

2.2. Per le opere di cui alla lettera c)

a3.10. Il rapporto di copertura per gli impianti non potrà essere superiore a 1/3 e U.F. a 0,35. La realizzazione di tali impianti comporta l'istituzione di un'area di rispetto attorno agli edifici per una distanza radiale da essi non inferiore alle distanze indicate al precedente paragrafo c).

a3.11. Il Regolamento Edilizio disciplina l'ammissibilità degli insediamenti per allevamento zootecnico, in rapporto alla tutela dell'ambiente dell'inquinamento.

a3.12. Hanno titolo alla concessione, i soggetti di cui all'art. 2 della L.R. n°63/78 e la concessione è gratuita, in quanto abbiano i requisiti di cui all'art. 17 della Legge Regionale n°15/77.

a3.13. Ai fini dell'accertamento dell'esistenza dei terreni di spandimento, nel caso in cui i terreni necessari non siano in proprietà del concessionario, il rilascio della concessione è subordinato all'impegno unilaterale di durata decennale del richiedente allo spandimento di aree definite nell'impegno stesso; l'atto di impegno è sottoscritto dal proprietario delle aree di spandimento.

a3.14. E' ammessa la realizzazione di una abitazione ogni 287 giorni lavorativi richiesta dal governo degli impianti e per non più di due unità immobiliari, fermi restando i parametri di utilizzazione fissati.

a3.15. 2.3. per le opere di cui al paragrafo d)

Il rapporto di copertura per gli impianti di nuova costruzione (d3) non potrà eccedere quello stabilito per le opere di cui al paragrafo a), conteggiandosi nel computo tutti gli edifici di pertinenza aziendale.

Hanno titolo alla concessione i soggetti di cui al 5° comma del pto 2) del paragrafo A).

B) AREE DI TUTELA AMBIENTALE (E)

b1. Sono le aree contigue all'abitato, costituenti la naturale cornice ambientale dell'abitato stesso, o aree comunque di rilevante interesse ambientale.

b2. Esse sono inedificabili a tutti gli effetti ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse all'irrigazione dei fondi.

b3. In tali aree è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione. E' altresì ammesso lo svolgimento di attività che non alterino la conservazione delle caratteristiche agronomiche dei suoli e connesse con l'allevamento di animali non utili a fini zootecnici.

b4. La capacità edificatoria di tali aree, può essere consolidata unicamente nelle aree di cui al precedente paragrafo A), calcolata secondo i valori parametrici ivi stabiliti al pto 2.1.

b5. Si applica il disposto alla lett. f, comma a2, del precedente paragrafo A).

b6. Per le aziende agricole intercluse o ai margini, è ammesso l'ampliamento, in applicazione della disciplina dettata al paragrafo A) in una fascia compresa entro la distanza radiale di mt. 40 misurata dal perimetro degli edifici aziendali esistenti.

C) AREE AGRICOLE DI SALVAGUARDIA

C1 - Aree oggetto del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali

1. Il P.R.G. in applicazione della delib. 26/97 del Comitato Istituzionale della Autorità di Bacino del Fiume Po alla tav. B1 - 1998 (1:5.000), con riferimento al Fiume Dora Baltea, individua con apposito segno grafico:

- la fascia di deflusso di piena (Fascia A)
- la fascia di esondazione (Fascia B)

2. Nel territorio compreso nelle suddette aree e fasce si applica la disciplina dettata dalle Norme di Attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali adottato con la suddetta deliberazione dal Comitato Istituzionale, ed in particolare la seguente disciplina urbanistica:

a) per il territorio compreso nelle fasce A e B:

- a1. le aree non edificate hanno vincolo speciale di tutela idrogeologica ai sensi dell'art. 5, 2°c. lett. a) della L. 17 Ago. 1942 n°1150;
- a2. le aree esterne ai centri edificati, così come definite all'art. 39 comma primo, lettera c) delle NDA del PAI, si applicano le norme delle fasce A e B

b) nel territorio compreso nella fascia A:

- b1. sono esclusivamente consentite le opere relative ad interventi di demolizione senza ricostruzione, manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo senza aumento di superficie o volume con interventi volti a mitigare la vulnerabilità dell'edificio;
- b2. è consentita la realizzazione di nuove opere pubbliche di competenza degli organi statali, regionali o degli altri enti territoriali e quelle di interesse pubblico a condizione che non modificano i fenomeni idraulici naturali che possono aver luogo nelle fasce, costituendo significativo ostacolo al deflusso e non limitino in modo significativo la capacità di invaso. I progetti devono essere corredati da uno studio che documenti l'assenza dei suddetti fenomeni. Gli interventi e gli studi sono sottoposti all'Autorità Idraulica competente ai fini dell'espressione di parere di compatibilità rispetto al Piano di Bacino o ai suoi stralci.

c) Nel territorio compreso nella fascia B sono inoltre esclusivamente consentite:

- c1. opere di nuova edificazione, di ampliamento e di ristrutturazione edilizia, comportanti anche aumento di superficie o volume, interessanti edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, purché le superfici abitabili siano realizzate a quote

- compatibili con la piena di riferimento, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c2.interventi di ristrutturazione edilizia interessanti edifici residenziali, comportanti anche sopraelevazione degli edifici con aumento di superficie o volume, non superiori a quelli potenzialmente allagabili, con contestuale dismissione d'uso di queste ultime, e a condizione che gli stessi non aumentino il livello di rischio e non comportino significativo ostacolo o riduzione apprezzabile della capacità di invaso delle aree stesse, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento in caso di danno o in presenza di copertura assicurativa;
- c3.interventi di adeguamento igienico-funzionale degli edifici esistenti, ove necessario, per il rispetto della legislazione in vigore anche in materia di sicurezza del lavoro connessi ad esigenze delle attività e degli usi in atto.
3. Sono fatte salve le ulteriori limitazioni agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia in applicazione della disciplina di P.R.G. relativa alla destinazione d'uso delle aree comprese nelle fasce A e B ed alle classi e tipi di interventi ivi ammessi e dovranno rispettare le prescrizioni geologico-tecniche allegatale alle presenti norme e alle indicazioni riportate all'art. III.5.1. p.to C1, quarto comma.
4. In sede di adeguamento degli strumenti urbanistici per renderli coerenti con le previsioni del P.S.F.F., i suddetti strumenti dovranno rispettare gli indirizzi previsti dall'art. 39 punto 6 lettere a), b) e c) delle NDA del PAI e precisamente:
- a) evitare nella fascia A e contenere, nella Fascia B la localizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico destinate ad una fruizione collettiva;
- b) favorire l'integrazione delle fasce A e B nel contesto territoriale e ambientale, ricercando la massima coerenza possibile tra l'assetto delle aree urbanizzate e le aree comprese nella fascia;
- c) favorire la destinazione prevalente delle fasce A e B ad aree a primaria funzione idraulica e di tutela naturalistica e ambientale prevedendo destinazioni che ne migliorino le caratteristiche.
5. Si ricorda che ai sensi delle NDA del PAI risultano vietate tutte le attività puntualmente elencate negli artt. 29 e 30 delle NDA richiamate che per tanto non potranno rilasciate nuove autorizzazioni per attività che modifichino l'assetto morfologico e idraulico dei luoghi o la realizzazione di nuovi impianti tra i quali quelli di smaltimento e recupero dei rifiuti.”

C2 - Parco Regionale del Po ex. L.R. 65/95 e aree di riserva naturale speciale.

Nelle aree suddette individuate in P.R.G.C. alla tav. B1 - 1999 (sc. 1:5000), vigono le prescrizioni contenute negli elaborati progettuali che compongono il Piano d'area del Sistema della Fascia Fluviale del Po tratto Torinese- Area stralcio della Dora Baltea, fatte salve le prescrizioni delle fasce A e B di cui ai punti precedenti.

La realizzazione di attività estrattive nelle aree subordinate al Parco del Po e ricadenti nelle fasce A e B, è ammessa nei limiti dell'applicazione dell'art. 41 delle NDA del PAI qualora individuate nell'ambito dei piani di settore redatti ai sensi delle leggi regionali.

D) AREE AGRICOLE SPECIALI (as)

d1. Sono le aree contigue agli abitati, interessate da interventi edilizi episodici con diversa destinazione d'uso.

d2 - Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, individuati dal P.R.G.C. sono ammessi gli interventi di cui al precedente articolo III.3.3., par. C, comma c6. Ai fini dell'ammissibilità di tali interventi, per area asservita agli edifici si intende l'area di pertinenza dell'edificio in ragione di avvenute trasformazioni (recinzione, giardino, cortile, ecc.). I fabbricati a destinazione accessoria di cui alla lett. g) dell'art. III.3.3. par. C comma c6 possono essere realizzati anche su aree adiacenti iscritte nella stessa proprietà alla data di entrata in vigore della presente norma, quando non risultino realizzabili nelle aree di pertinenza diretta. In questo caso tali fabbricati accessori non potranno avere superficie coperta superiore a mq. 30.

d3. E' altresì ammessa l'esecuzione di opere di urbanizzazione e di allacciamento ai pubblici servizi, indipendentemente dalle caratteristiche soggettive del richiedente.

d4. Interventi di nuova edificazione sono ammessi unicamente a norma del precedente paragrafo A), se per opera di imprenditori agricoli, escludendosi impianti per l'allevamento zootecnico intensivo, e a norma del comma C7 dell'art. III.3.3. par. C).

d5. Per le aziende agricole ivi residenti è ammessa la realizzazione di fabbricati rurali accessori nei limiti di cui al secondo capoverso del pto a3 dell'art. III.5.1. anche se ricadenti, in tutto o in parte, in aree di tutela ambientale. In questo caso la costruzione accessoria non dovrà distare più di mt. 50 da altri edifici dell'azienda. Per gli altri soggetti è ammesso il recupero di superfici coperte esistenti, nei limiti di rapporto di copertura fissati all'art. III.3.2. lett. C), per destinazioni accessorie all'attività agricola ed allevamento a carattere familiare e/o di animali non utili a fini zootecnici, nonché per le attività di tempo libero connesse.

d6. Nello stesso modo possono essere realizzati ampliamenti di impianti produttivi esistenti, anche se l'ampliamento ricade in area di tutela ambientale o in area agricola produttiva, nei limiti stabiliti alla lett. b) del 2° comma dell'art. IV.4.5.

d7. Per l'area S1 si richiama il disposto al successivo articolo V.1.3.

d8. Sugli edifici di impianto rurale è ammessa l'acquisizione della destinazione d'uso abitativa di travate e porticati a carattere permanente compresi nel corpo di fabbrica principale come stabilito all'art. IV.3.4. lett. A e B.

“E) AREE PER USI SPECIALI.

1. Sono le aree costituenti cave autorizzate e individuate in PRGC alla Tav. B1 - 1999 (sc. 1:5000) con le sigle US1 – cava attiva e US2 – cava esaurita.

2. Su tali aree, allo scadere della autorizzazione regionale ed anche all'esaurimento dell'attività in specifici settori, vanno posti in essere interventi di bonifica e di recupero ambientale sulla base di progetti approvati dal Comune.

3. Tali progetti dovranno in via prioritaria prevedere la ricostituzione del manto vegetale con ripristino del piano di campagna originario; potranno inoltre prevedere, per periodi temporali determinati in ragione degli investimenti finali necessari al ripristino, la realizzazione delle seguenti opere:

- a) bacini di raccolta delle acque di superficie ed impianti per la piscicoltura e la pesca sportiva;
- b) impianti per il tempo libero a scopi ricreativi, naturalistici e sportivi;
- c) discariche controllate di inerti per quanto compatibili con le leggi di settore.

I progetti sono redatti sulla base di indagini di assetto idro-geologico.

Per le opere di ripristino, se di iniziativa privata, l'autorizzazione può essere subordinata a convenzione che preveda la cessione gratuita delle aree e delle opere allo scadere dell'autorizzazione stessa.

4. Nel caso di attivazione delle attività di cui alle lettere a) e b) del precedente comma è ammessa la realizzazione di baracche e tettoie di servizio per non più di 100 mq. di S.U.L., con l'autorizzazione temporanea estesa ad un periodo pari a quello della licenza od autorizzazione di esercizio. Possono essere altresì previste opere permanenti, per quanto stabilito nel progetto di sistemazione approvato dal Comune, quando la convenzione ne preveda la cessione gratuita al Comune alla scadenza. La realizzazione di strutture di servizio è comunque subordinata al rispetto dei vincoli e della compatibilità alle prescrizioni normative previste per le fasce A e B e per le aree sottoposte al Piano d'area del sistema della fascia fluviale del Po.

TITOLO IV - CLASSI E TIPI DI INTERVENTO

CAPO 1 - TIPI DI INTERVENTO

Art. IV.1.1 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

1. Nell'area di interesse ambientale, documentario e tipologico artistico ed ambientale è fatto divieto:
 - di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.)
 - di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale
 - di sostituire le coperture in cotto, (coppi piemontesi, olandesi o portoghesi) con materiali di diverse caratteristiche; le coperture in cotto, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno ripristinate nei successivi interventi.

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

3. E' ammessa la zoccolatura degli edifici con rivestimenti in lastre in pietra naturale.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile in volume chiuso di travate e portici rurali, dovrà tendere alla ricostituzione di fronti unitari con gli edifici contigui, ad omogeneo carattere compositivo.

4. Il P.R.G. richiede la conservazione:

- di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fondane edicole, ecc. anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano
- delle recinzioni lungo la viabilità pubblica aventi il caratteristico andamento a sali-scendi. Le recinzioni che hanno subito manomissioni andranno nel tempo ricostituite
- dell'andamento dei tetti, a due falde contrapposte al confine, unite al colmo. I tetti manomessi andranno nel tempo ripristinati.

Nei casi di avvenuta manomissione con precedenti interventi gli elementi di cui al 1° comma, ove gli elementi superstiti risultino del tutto marginali nei confronti dell'insieme formale dell'edificio il Sindaco sentita la Commissione edilizia, può autorizzare, quale manutenzione straordinaria, la soppressione degli elementi superstiti o la sostituzione con altri aventi le stesse caratteristiche degli elementi nuovi, al fine di ricondurre ad unitarietà compositiva i fronti dei fabbricati ed in particolare:

- il completamento di opere di sostituzione di balconi originariamente di diversa struttura o materiale;
- il completamento di rivestimenti;
- il completamento di opere di sostituzione di tetti originariamente a diversa struttura e materiale, ove la manomissione avvenuta riguardi più del 50% della superficie proiettata;
- la riquadratura di aperture e finestre superstiti, fino a raggiungere la dimensione ricorrente nella restante parte dell'edificio nel caso in cui la manomissione avvenuta riguardi più del 50% delle aperture e finestre sullo stesso corpo.

Nel caso di passi carrai che risultino di dimensione, - in altezza ed in larghezza - inadeguata al passaggio di mezzi agricoli in uso di aziende agricole, il Sindaco può autorizzare l'ampliamento nei limiti strettamente necessari. Ove detti passi carrai presentino architravi ad arco, nelle operazioni di ampliamento ne è consentita la rettifica e la sostituzione con piattabande in legno. E' richiesta la conservazione, o il ripristino dei portoni carrai in legno. In luogo del portone in legno il Sindaco può assentire, sentita la CIE, la posa di cancelli di ferro, a disegno semplice a bacchetta, eventualmente con zoccolatura piena, in lamiera verniciata, fino a mt. 1,70. La posa di detti cancelli in ferro è sempre ammessa nel caso di varchi, in muri di cinta, senza voltino o piattabanda.

Art. IV.1.2 - Tipi di intervento sul patrimonio edilizio ed urbanistico esistente

1. I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistenti ammessi dal P.R.G. sono i seguenti:

A) Sul patrimonio urbanistico

- a1 - restauro urbanistico
- a2 - risanamento urbanistico
- a3 - ristrutturazione urbanistica
- a4 - ripristino ambientale
- a5 - manutenzione ambientale

B) Sul patrimonio edilizio

- b1 - manutenzione ordinaria
- b2 - manutenzione straordinaria
- b3 - restauro conservativo
- b4 - risanamento conservativo
- b5 - ristrutturazione parziale
- b6 - ristrutturazione con modifica di destinazione
- b7 - ristrutturazione totale
- b8 - conservazione allo stato di fatto
- b9 - demolizione.

2. Il P.R.G. classifica nelle tavole di progetto alle diverse scale gli immobili (aree ed edifici) in base al tipo di intervento su di essi ammesso.

3. Su immobili privi di classificazione, la classificazione può essere adempiuta dal Comune con deliberazione consiliare che diviene esecutiva a norma dell'art. 3 della Legge n°530/1947, senza che ciò costituisca variante del P.R.G.; con l'avvenuta esecutività decorre sui beni deliberati l'efficacia delle presenti norme.

4. L'intervento oggetto di concessione o di autorizzazione dovrà essere compatibile con il tipo di intervento fissato nella classificazione. Una diversa classificazione di singoli edifici per tipo di intervento può essere ammessa caso per caso su specifici progetti ove sia dimostrata l'impossibilità tecnica di ottemperare al tipo di intervento indicato dal P.R.G., o nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi. L'intervento dovrà comunque essere riconducibile ai tipi di cui ai pti a1, a2, a5, b1, b2, b3, b4, b5, b6, b8 del primo comma.

5. Il Sindaco rilascia concessione o la autorizzazione in esecuzione della predetta deliberazione consiliare.

6. Per interventi su immobili ricadenti all'esterno del perimetro delle aree di interesse ambientale e documentario ed a meno di prescrizioni di intervento topograficamente definite a norma del 1°comma, si applicano le norme relative alla classe di destinazione e di intervento cui l'immobile appartiene.

CAPO 2 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO URBANISTICO

Art. IV.2.1 - Restauro urbanistico

1. Il restauro urbanistico comprende le operazioni volte al ripristino dell'assetto edilizio ed urbanistico sull'area esistente in epoca antecedente al 1920 e cioè:
 - a) demolizione, senza ricostruzione di fabbricati a destinazione accessoria, classificate a catasto quali pertinenze che abbiano alterato l'impianto urbanistico originario;
 - b) demolizione delle opere di arredo fondiario quali recinzioni, pavimentazioni ecc., non appartenenti alla cultura ed alla tecnologia edilizia d'epoca e ripristino con manufatti appropriati;
 - c) demolizione di fabbricati di epoca recente, come in a), che pur senza avere alterato l'impianto edilizio risultando in dissonanza con gli edifici superstiti, e ricostruzione con caratteri compositivi appropriati;
 - d) ricostruzione di edifici come in a) crollati nel tempo o che risultano in condizioni di irrecuperabile degrado.

Nelle suddette operazioni di recupero urbanistico non è ammessa la realizzazione di nuove delimitazioni fondiarie.

2. Gli elaborati tecnici di progetto, allegati alla istanza di concessione, devono documentare la consistenza della edificazione esistente (edifici e manufatti) sull'intero immobile individuato dal P.R.G. alla tav. in scala 1:1000, stabilendo con atti certi o induttivi l'epoca di impianto e delle successive trasformazioni dei singoli corpi di fabbrica, e proporre soluzioni progettuali esaurienti.

Art. IV.2.2 - Risanamento urbanistico

1. Il risanamento urbanistico comprende le operazioni volte al riordino urbanistico ed edilizio dell'area e consistenti principalmente nelle operazioni di cui alle lett. a), b) e d), del precedente art. IV.2.1.
2. Al fine di migliorare le condizioni di soleggiamento dei lotti è altresì ammessa la demolizione dei fabbricati accessori esistenti a confine ove non costruiti in adiacenza ad altri edifici di diversa proprietà, e la successiva ricostruzione secondo i fili di fabbricazione preesistenti, anche rettificati, e con sagoma volumetrica minore, nel rispetto delle tecnologie costruttive preesistenti.
3. Nel caso di edifici accessori costruiti con muro a confine in comunione o in adiacenza l'intervento sopra descritto è ammesso ove sia esteso anche ai fabbricati adiacenti.
4. Nelle suddette operazioni di recupero urbanistico è ammessa la realizzazione di nuove demolizioni fondiarie interne all'immobile perimetrato dal P.R.G., sempreché risulti garantito l'accesso indipendente, o da percorsi comuni, a tutte le unità immobiliari costituenti il complesso edilizio.

Art. IV.2.3 - Ristrutturazione urbanistica

1. La ristrutturazione urbanistica consiste in un insieme di interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico edilizio (fatte salve diverse prescrizioni di P.R.G. su specifici edifici) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti e della accessibilità interna.
2. Gli interventi di ricostruzione e/o di nuova costruzione dovranno tendere di norma alla ricostituzione, nelle aree interessate, del tessuto urbano a pettine costituito da edifici in linea, a corpi di fabbrica opposti.
3. Si richiama il disposto dell'ultimo comma del precedente art. IV.2.2.

Art. IV.2.4 - Ripristino ambientale

1. Il ripristino ambientale comprende le operazioni rivolte al miglioramento della qualità di ambienti urbani che risultino compromessi da interventi edilizi innovativi di epoca recente.
2. Esse consistono essenzialmente:
 - nell'arredo verde di aree di pertinenza di edifici
 - nella rimozione di pavimentazioni eseguite con materiali non compatibili con l'ambiente (cappe cementizie, bituminose, maioliche, e simili)
 - nella rimozione di manufatti e di opere di decoro di edifici eseguiti con disegno e materiali in contrasto con le caratteristiche diffuse degli edifici circostanti di epoca non recente, sostituzione con opere appropriate
 - nella sostituzione di opere di finitura (serramenti, portoni, ecc.) di edifici inadeguati ai criteri indicati all'art. IV.1.1.
3. Le opere di ripristino ambientale sono oggetto di ordinanza del Sindaco a norma dell'ultimo comma dell'art. 24 della l.r. n°56/1977.
4. Sono altresì ammessi interventi di ridisegno dei prospetti o di modesta integrazione edilizia (porticati, balconi, spioventi, pantalere, altane, ecc.) a carattere di decoro nonché modeste integrazioni volumetriche una-tantum (max. mc. 50) quando tali interventi siano ritenuti utili alla ricomposizione ambientale.

Art. IV.2.5 - Manutenzione ambientale

1. La manutenzione ambientale comprende operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria su aree ed edifici tendenti a mantenere le caratteristiche degli immobili o a ricondurle ai criteri indicati all'art. IV.1.1.
2. Le eventuali opere che si rendono necessarie sono oggetto di ordinanza del Sindaco a norma dell'ultimo comma dell'art. 24 della l.r. n°56/1977.

CAPO 3 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO

Art. IV.3.1 - Manutenzione ordinaria

1. Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici.
2. Essi consistono di norma nelle operazioni di:
 - tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
 - riparazione e sostituzione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
 - riparazione e sostituzione di infissi e pavimenti esterni ed interni;
 - sostituzione di rivestimenti esterni ed interni;
 - riparazione ed ammodernamento di impianti tecnici che non comportino la costruzione o la destinazione ex-novo di locali per servizi igienici e tecnologici;
 - opere di allacciamento di immobili a pubblici servizi.
3. Ove nelle opere sopra descritte che interessino l'esterno degli edifici si preveda l'impiego di materiali a caratteristiche diverse da quelle dei materiali originari, l'intervento è assimilato alla

manutenzione straordinaria e pertanto soggetto ad autorizzazione, fatta salva diversa prescrizione del R.E. ove siano specificati i materiali ed i colori da adottare nelle opere suddette.

Art. IV.3.2 - Manutenzione straordinaria

1. Gli interventi di manutenzione straordinaria riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

2. Essi sono interventi a carattere conservativo, che interessano porzioni limitate delle strutture e degli edifici e cioè:

- 1) Nuova formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- 2) Rifacimento di coperture, senza modificazione delle quote di imposta e della sagoma originaria, e sostituzione parziale di elementi strutturali degradati;
- 3) Opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque aumento di volume o di superficie utile, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento.;
- 4) Opere di risanamento igienico, consistenti nella realizzazione ed integrazione dei servizi igienici e nella formazione dei vani tecnici (nell'ambito del volume e della sagoma esistente) per il migliore isolamento dell'edificio;
- 5) Opere di adeguamento funzionale e tecnologico degli impianti produttivi consistenti nella destinazione di locali esistenti ad attrezzatura ed impianti per la produzione, e nelle relative opere di adeguamento edilizio; i vani tecnici ove non recuperabili nel volume o nella sagoma dell'edificio possono costituire grossature per non più di mq. 9 di S.U. e con altezza strettamente necessaria all'impianto cui il volume è destinato.

3. Nel caso in cui le opere di cui ai punti 4) e 5) ricadono in almeno una delle seguenti condizioni:

- le opere di cui al pto 4 per unità immobiliari destinate all'abitazione richiedano modifiche, planimetriche e distributive (anche con tramezzi interni) di locali la cui superficie utile interessi più di 20 mq.
- le opere di cui al pto 4) e 5) in unità immobiliari destinate ad attività produttive richiedano modifiche planimetriche e distributive (anche con tramezzi interni) di locali la cui superficie utile interessi più di 20 mq.
- le opere di cui al pto 4) e 5) in unità immobiliari destinate ad attività produttive richiedano modifiche planimetriche e distributive (anche con tramezzi interni) interessanti una superficie utile superiore al 20% della S.U. totale della unità immobiliare
- le opere riguardino edifici non più in uso
- le opere presuppongano la riclassificazione della categoria e/o della classe catastale
- le opere presuppongano la modifica della destinazione d'uso in atto della unità immobiliare e/o dell'edificio
- le opere interessino edifici sottoposti ai vincoli di cui alla l. 1497/1939 - 1089/1939 o dell'art. 9 della l.r. n°56/77 o per i quali il P.R.G. dispone interventi di restauro o di risanamento conservativo,

le opere anzidette, potendone derivare maggiore carico urbanistico sui servizi ed infrastrutture, o la manomissione delle peculiari caratteristiche dell'edificio, sono assimilate agli interventi di cui al successivo articolo IV.3.4., e pertanto subordinate a concessione.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sui fabbricati accessori comprendono altresì l'innalzamento o l'abbassamento di quota della linea di gronda e di colmo delle coperture, per allineamento alle coperture di edifici accessori esistenti in contiguità e comunque fino a mt. 2,40 in

gronda; sono altresì comprese grossature o riduzioni dinamica fino ad una profondità di mt. 5, nel rispetto di quanto stabilito ai comma a10 e seguenti dell'art. III.3.3.

Art. IV.3.3. - Interventi di restauro e di risanamento conservativo.

1. Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili anche parzialmente nuove. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

2. Ove l'intervento di restauro e risanamento conservativo sia prescritto dal P.R.G. alla tav. 1:1.000, l'intervento stesso ha per oggetto:

A) INTERVENTI DI RESTAURO CONSERVATIVO:

a1. Gli interventi di restauro prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto le sole operazioni di restauro statico ed architettonico degli edifici il ripristino e la conservazione degli elementi originari o coerenti con l'insieme, senza alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni, salvo l'eliminazione di elementi spuri e deturpanti e senza modificazione delle destinazioni d'uso ove la modificazione stessa non sia prescritta dal P.R.G.

B) INTERVENTI DI RISANAMENTO CONSERVATIVO:

b1. Gli interventi di risanamento conservativo prescritti dal P.R.G. hanno per oggetto:

a) il restauro statico ed architettonico degli edifici ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale in attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. da attuare nel rispetto delle strutture edilizie originarie esterne ed interne. La sostituzione, ove necessaria, degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, dovrà avvenire con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.

b) la introduzione di impianti e di locali necessari all'uso attuale.

c) la eliminazione delle aggiunte di epoca recente, di carattere superfetativo o deturpante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza.

b2. La sostituzione di volte e di solai interni agli edifici anche con elementi strutturali differenti, è ammessa solo nei casi di necessità per la tutela della incolumità, previo accertamento del danno temuto da parte degli Uffici Comunali, e ove non risulti possibile provvedere ad opere di consolidamento o di ripristino per aree degradate limitate.

b3. Il regolamento edilizio disciplina le opere di consolidamento.

b4. Non sono consentite modifiche volumetriche o variazioni nella quota di estradosso dei solai, né nella quota di gronda e di colmo delle coperture se non per marginali rettifiche di allineamento, che non alterino il complessivo andamento delle coperture; l'innalzamento della quota di imposta e di colmo delle coperture è altresì ammesso al fine di acquisire l'altezza netta interna fino a mt. 3,00 di locali già destinati all'abitazione, o per la posa di cordolo di coronamento e consolidamento delle murature, sempreché detto innalzamento non sia nel complesso superiore a cm. 50.

b5. Le modifiche ammesse alla composizione planimetrica interna degli edifici possono interessare unicamente elementi non strutturali, variabili rispetto alla tipologia degli immobili

b6. Nelle operazioni di risanamento conservativo è ammesso acquisire all'uso abitativo preesistenti volumi a diversa destinazione costitutivi del corpo di fabbrica principale sempreché la superficie di facciata risulti già costituente cortina edilizia. E' altresì ammesso l'uso abitativo dei sottotetti, senza modifica delle quote di imposta di solai e coperture per usi accessori alla residenza.

b7. Non sono consentite alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impoverimento dell'apparato decorativo ed è richiesta la conservazione di voltini e piattabande ad arco, di ballatoi in legno o in pietra, e di ogni altro elemento avente carattere documentario.

Art. IV.3.4. - Interventi di ristrutturazione edilizia.

1. Gli interventi di ristrutturazione edilizia sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

2. Tali interventi di ristrutturazione, a carattere totale sono ammessi sugli edifici esterni alle aree individuate dal P.R.G. quali aree di interesse ambientale, documentario e tipologico, o anche ricadenti su immobili di classe di intervento R3, per i quali il P.R.G., nella tav. 1:1000, non specifica il tipo di intervento.

3. Il P.R.G., nella tavola in scala 1:1.000, ammette con prescrizione cartografica definita diversi tipi di ristrutturazione edilizia in base alla classe di intervento stabilita per gli immobili perimetrati, e cioè:

A) ristrutturazione parziale su edifici in immobili di tipo RS,R1 e C2.

a1. Gli interventi di ristrutturazione parziale hanno per oggetto il recupero degli edifici alle destinazioni d'uso previste dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- a) conservazione delle facciate in spazi pubblici e privati, dei volumi esistenti, degli andamenti dei tetti, nonché dell'apparato decorativo;
- b) conservazione dell'impianto strutturale originario, pure con l'adozione di provvidenze atte al consolidamento ed all'isolamento termico ed acustico;
- c) conservazione dell'impianto distributivo caratterizzante la tipologia dell'edificio.

Negli interventi di cui al precedente comma è ammesso:

- a - integrare le aperture onde migliorare i requisiti di soleggiamento e di areazione. Le nuove aperture dovranno, per dimensione essere assimilabili alle aperture esistenti e comunque nuove finestre non dovranno essere di altezza superiore a mt. 1,30 e larghezza superiore a mt. 1,00; fatti salvi i casi in cui diverse dimensioni si rendano necessarie per la unitarietà compositiva delle facciate;
- b - introdurre impianti e locali igienici necessari all'uso attuale;
- c - introdurre ascensori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma delle coperture esistenti;
- d - recuperare alla destinazione d'uso abitativa o accessoria all'abitazione volumi, travate e porticati di carattere permanente compresi nel corpo di fabbrica principale, nel rispetto di quanto prescritto al precedente art. IV.1.1., nell'ambito della sagoma dell'edificio; in tal caso la visuale libera delle eventuali finestre ricavate nelle opere di completamento non potrà essere inferiore al ribaltamento del più alto degli edifici antistanti e comunque mai inferiore a mt. 5,00 per edifici ricadenti nella stessa proprietà, a mt. 10 se la confrontanza interessa edifici di diversa proprietà, ad eccezione delle finestre di servizi locali accessori, per i quali è sempre ammessa una visuale libera di mt. 5; così come nella misura minima dovrà risultare garantita, ad opere di completamento avvenute, la visuale libera di finestre di edifici circostanti. La norma anzidetta non si applica per fronti di edifici prospettanti su viabilità pubblica o consortile esistente;
- e - innalzare le quote di imposta e di colmo delle coperture per non più di ml. 1 per allineamento con le coperture degli edifici ai lati stanti o adiacenti o nei limiti strettamente necessari alla

formazione di cordolo di coronamento ai fini del consolidamento statico dell'edificio. Al colmo dovrà comunque confluire la falda di copertura dell'edificio eventualmente esistente per adiacenza, senza richiedere la modifica delle prevedenze.

Nel caso di esistenti edifici confrontanti con diritti di veduta sul fronte interessato, la sopraelevazione è ammessa solo se la distanza tra gli edifici confrontanti è almeno pari al ribaltamento del più alto, ad eventuale sopraelevazione avvenuta.

f - traslare i solai, senza incremento del numero dei piani fuori terra ove non sia diversamente possibile raggiungere l'altezza netta minima dei locali abitabili

g - sostituire porzione di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento e con disegno dei prospetti coerente con l'insieme.

B) RISTRUTTURAZIONE CON MODIFICA DI DESTINAZIONE su edifici in immobili di tipo R2 ed R3.

b1. Negli interventi di ristrutturazione edilizia con modifica di destinazione è ammesso il recupero alla destinazione d'uso residenziale dei relativi volumi, senza modifica della sagoma del fabbricato, fatte salve ulteriori previsioni di P.R.G. topograficamente definite.

Non è in ogni caso ammessa la modificazione degli allineamenti a confine, fatte salve eventuali prescrizioni di nuovi allineamenti.

Le necessarie operazioni di completamento delle cortine edilizie dovranno avvenire nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art. IV.1.1. e del paragrafo A) del presente articolo.

Art. IV.3.5. - Interventi di conservazione dello stato di fatto.

1. La conservazione allo stato di fatto è richiesta:

1 - per edifici compresi in immobili di classe di intervento c1

2 - per gli edifici a destinazione accessoria, non costitutivi di corpi di fabbrica principali, compresi in immobili di classe di intervento R1, R2

3 - per gli edifici a destinazione abitativa non costitutivi di corpi di fabbrica principali compresi in immobili di classe di intervento R1, R2.

2. Sugli edifici sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

3. Per gli edifici a destinazione residenziale in atto, sono altresì ammesse modifiche planimetriche e distributive interne, per il migliore utilizzo delle superfici utili esistenti.

4. Gli edifici di cui al pto 2 possono essere adibiti ad usi accessori alla residenza, quali magazzino ed autorimessa, con opere edilizie riconducibili alla manutenzione straordinaria, fatto salvo quanto specificato ai precedenti artt. IV.2.1./2/3/4. Per gli stessi edifici, quando fronteggiano la via pubblica e siano costituiti da volume chiuso (considerando tali quelli chiusi da almeno tre lati), è ammesso il recupero alla destinazione abitativa con interventi di risanamento conservativo. Il recupero è condizionato dalle caratteristiche dimensionali tipologiche e strutturali dello stato di fatto, che dovranno risultare adeguate all'uso abitativo, fatto salvo per quanto ammesso dall'intervento di risanamento conservativo. Inoltre l'intervento deve essere corredato di documentazione progettuale atta a precisare i criteri della compatibilità dell'intervento presentato con il tessuto architettonico preesistente.

Art. IV.3.6. - Edifici in demolizione.

1. Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito nelle tavole di P.R.G., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.

Art. IV.3.7. - Ampliamento e completamento di edifici esistenti.

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

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi filii di fabbricazione 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 sopraelevazione la distanza minima tra 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 da trascrivere nei registri immobiliari.

2. Negli interventi di completamento ammessi nelle aree di tipo R3, in assenza di prescrizioni cartografiche definite di sagoma massima, dovranno essere rispettati i seguenti criteri:

- a) il rapporto di copertura, al lordo degli edifici esistenti e conservati, non dovrà superare il 40%; l'indice fondiario e massimo non dovrà essere superiore a mc. x mq. 1,5; l'altezza massima delle nuove costruzioni non sarà superiore a ml. 7,50, fatto salvo l'obbligo di allineamento con le coperture di edifici esistenti, ove il completamento edilizio sia in contiguità ad essi
- b) gli eventuali nuovi corpi di fabbrica dovranno essere ubicati nel rispetto dell'impianto edilizio del tessuto preesistente, in linea o a elle.

CAPO 4 - ALTRI TIPI DI INTERVENTO

Art. IV.4.1 - Interventi edilizi di nuova costruzione

1. Gli interventi di nuova costruzione consistono in interventi su aree inedificate o di sostituzione di strutture esistenti, previa demolizione totale o parziale, in modo così rilevante da configurare l'intervento di ricostruzione.

2. Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle topograficamente definite dal P.R.G. o stabilite dalle presenti norme:

- a) la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto o comunque non inferiore a ml. 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospicienza diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrate;
- b) la distanza dai confini del lotto dovrà essere almeno pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di ml. 5,00; tale minimo può essere ridotto a ml. 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti, o se preesiste parete in confine e ove l'edificazione è prevista con tipologia in linea o a schiera. L'accordo con i confinanti non è richiesto nel caso di costruzione a confine di bassi fabbricati a destinazione accessoria, che abbiano altezza al colmo non superiore a mt. 3.

Nel caso di intervento diretto, qualora esistano nelle proprietà limitrofe edifici costruiti anteriormente alla data di adozione del P.R.G. la cui altezza o distanza dai confini non consente il rispetto delle distanze previste dal presente paragrafo, le nuove costruzioni limitatamente a tipologie edilizie uni-bifamiliari o in linea o a schiera con altezza non superiore a mt. 8,00, potranno soddisfare solo alle distanze dai confini pari alla metà della propria altezza con un minimo assoluto di ml. 5,00.

c) negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a ml. 60 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 ml. Negli isolati ove il P.R.G. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare, dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di almeno mt. 15.

3. Gli interventi di nuova costruzione individuati dal P.R.G. nella area di interesse ambientale, documentario e tipologico, dovranno avvenire nel rispetto della sagoma massima del numero di piani fuori terra e delle destinazioni d'uso fissate e nei seguenti limiti:

- per i fabbricati accessori: tetto ad una falda in coppi o a doppia falda; paramenti in intonaco civile o rustico, serramenti in legno; altezza massima in gronda non superiore a mt. 2,50, fatti salvi minori o maggiori altezze richieste in sede di concessione edilizia per allineamento con edifici latitanti. Si richiama il disposto all'art. III.3.3. commi a10 e seguenti
- per i fabbricati a destinazione principale e le modalità costruttive dovranno rispettare quanto indicato al precedente art. III.3.3. e IV.1.1. L'altezza degli edifici non dovrà essere superiore all'altezza dell'edificio adiacente e le coperture dovranno risultare allineate.

Art. IV.4.2 - Frazionamento.

1. Ai fini delle presenti N.d.A. si intende per frazionamento la suddivisione di un'area in lotti.

2. Le aree modificate a destinazione extragricola e/o non costituenti pertinenza di edifici, o non asservite ad edifici in atti pubblici, non possono di norma essere frazionate se non in attuazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

3. Nel frazionamento di aree su cui insistono edifici e/o costituenti pertinenza di edifici e/o asservite ad edifici in atti pubblici, devono risultare rispettati, per le aree residue asservite ai preesistenti edifici, i valori parametrici assegnati al rapporto di copertura, alla densità edilizia, e di utilizzazione, fondiaria e territoriale, come se fossero aree libere ed edificabili.

4. Il frazionamento di aree a destinazione agricola, è ammesso unicamente nei seguenti casi:

- a) se diretto alla migliore utilizzazione del suolo da parte di aziende esistenti;
- b) se diretto alla costituzione di nuove aziende; in tal caso le aree frazionate dovranno risultare non inferiori alla minima unità colturale necessaria
- c) se diretto ad integrare le aree di pertinenza di edifici esistenti a destinazione extragricola.

5. Non è comunque ammesso il frazionamento a scopo edificatorio in aree non urbanizzate.

6. L'esistenza delle condizioni di cui ai precedenti commi deve essere documentata, nelle domande di concessione e di autorizzazione per interventi su aree risultanti da frazionamenti successivi alla adozione delle presenti norme.

7. La documentazione deve essere riferita anche agli immobili interessati dal frazionamento e non oggetto di intervento.

8. Ove non sussistano le condizioni predette la concessione o l'autorizzazione non possono essere rilasciate fino alla esibizione di atti di frazionamento, che consentano il rispetto di tutti gli indici, parametri e prescrizioni del P.R.G. nonché del presente regolamento.

9. Ove il frazionamento avvenga, indipendentemente da interventi edificatori in progetto, l'avente titolo può sottoporre il progetto di frazionamento al Comune, il quale previo accertamento dell'esistenza dei requisiti sopraffissati, rilascia dichiarazione di conformità, senza pregiudizio di ogni successivo adempimento e verifica.

Le norme ai precedenti commi non si applicano nei casi di frazionamento coattivo o per successione, a norma di legge.

Art. IV.4.3 - Modifiche di destinazione.

1. La modifica di destinazione di immobili consiste:

- a) nell'adibire immobili ed unità immobiliari ad usi diversi da quelli stabiliti negli atti autorizzativi o concessori
- b) nell'adibire immobili ed unità immobiliari esistenti all'entrata in vigore delle presenti norme ad usi diversi da quelli propri della tipologia dell'immobile come definita dal classamento catastale.

2. Nelle singole unità immobiliari non si considera come uso diverso da quello stabilito l'uso parziale che, in caso di locazione, non darebbe luogo ad un diverso regime contrattuale a norma dell'art. 80, ultimo comma, della legge 27.7.1978 n° 393.

Art. IV.4.4 - Edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto

1. Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nell'area di rispetto cimiteriale sono consentiti unicamente interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

2. Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, di corsi d'acqua, e relative ad impianti tecnologici, salvo quanto disposto al precedente comma sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto.

3. Nel caso di fasce di rispetto condizionate le limitazioni di cui al comma precedente si applicano fino alla permanenza dell'impianto e cessano ove l'impianto venga abbandonato o trasferito. La condizione di abbandono è attestata da dichiarazione dell'Ente erogatore del servizio.

4. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativi alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

5. Sono fatti salvi provvedimenti di leggi statali o regionali più restrittivi.

6. Si richiama in ogni caso, quanto stabilito all'art. 27 della l.r. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. IV.4.5. - Edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le classi di destinazione.

1. Il P.R.G. individua gli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con la destinazione dell'area in cui ricadono. Le attività in essi svolte sono definite dal P.R.G. compatibili o incompatibili. Nel caso di attività incompatibili, fino al perdurare di esse e fatte salve ulteriori prescrizioni, sugli edifici sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria.

2. Nel caso di attività compatibili sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

a) sugli edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziali:

– interventi di cui al 6°c. del precedente art. III.3.3. par. C).

b) *su edifici, impianti ed attrezzature, prevalentemente destinate ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola:*

– *interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento nel limite di un rapporto di copertura del 50% dell'area asservita in proprietà all'entrata in vigore della presente norma, e fino a mq. 1000 di superficie utile comprensivi degli edifici esistenti*

b) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:

c1. nei complessi di interesse storico, artistico ed ambientale documentario e tipologico: interventi stabiliti dal P.R.G. con prescrizioni topograficamente definite

c2. nelle aree a capacità insediativa esaurita, di completamento o nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria

3. Sono in ogni caso ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria ed i seguenti:

a) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree di tutela ambientale:

– interventi di cui alle precedenti lettere a) e b), riferiti alla prevalente destinazione d'uso dell'edificio, impianto ed attrezzature; per impianti edifici ed attrezzature a destinazione in atto di servizio all'attività agricola sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta all'epoca di adozione delle presenti norme

b) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate ad impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità ed accessibilità sempreché in contrasto con tali destinazioni: manutenzione ordinaria e straordinaria

c) su edifici o porzioni di edifici destinati ad esercizi pubblici ricadenti in area per uso agricolo:

– interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio: ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente;

d) su edifici, o porzioni di edifici destinati ad attività commerciali:

– interventi di restauro, risanamento conservativo ed ampliamento non superiore al 100% della superficie di calpestio ivi compresa la superficie destinata all'abitazione dell'esercente, e comunque per la quantità di superficie necessaria a raggiungere la superficie minima di vendita stabilita per la zona e per il settore merceologico del piano formato a norma della legge 426/1971.

4. In ogni caso gli impianti produttivi esistenti agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Si richiamano in quanto applicabili, i disposti dell'art. 53 della L.R. n° 56/77.

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

6. Gli interventi di cui al primo e secondo, e terzo comma sono comunque ammessi solo nei seguenti casi:
- edifici dotati di licenza edilizia e/o concessione rilasciata precedentemente all'entrata in vigore del P.R.G. sempreché l'uso in atto sia conforme all'uso approvato con la licenza stessa.
 - edifici la cui destinazione d'uso sia conforme alla destinazione denunciata negli atti di classamento catastale.
7. Ove non sussistano i casi previsti al precedente comma gli interventi di cui al primo e secondo comma possono essere ammessi:
- nel caso di impianti produttivi extragricoli in zona agricola ed annessa residenza al servizio dell'impianto stesso se si tratta di attività artigianale prevalentemente diretta alla lavorazione, assistenza e manutenzione di impianti ed attrezzature agricole;
 - nel caso di edifici a destinazione in atto residenziale, se la predetta destinazione risulta in atto da più di dieci anni in base ai registri anagrafici comunali;
 - in ogni caso, ove si tratti di esercizi commerciali per beni contingentati a norma della Legge 426/1971 e di esercizi pubblici anche di nuovo avvio.
8. Nel caso di edifici esistenti con attività in contrasto di destinazione non individuati dal P.R.G. la compatibilità o incompatibilità è stabilita con deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.
9. In tal caso la concessione è data dal Sindaco, previo parere della C.I.E., in esecuzione di deliberazione del Consiglio Comunale che si esprime sulla base degli accertamenti compiuti dagli uffici comunali competenti.

Art. IV.4.6. - Autorimesse

1. La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa in ogni area, a prescindere dalla classe di intervento che le è propria, nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:
- a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiore a mt. 2,50 se individuali, o secondo norme di legge se collettive, in misura non superiore a mq. 30 ogni unità alloggio dell'edificio principale a destinazione residenziale, o in base alle necessità documentate per le attività esistenti. In questo caso possono essere ammesse altezze superiori a quelle sopra stabilite, in ragione delle caratteristiche degli automezzi;
 - b) interrato totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq. 40 unità alloggio dell'edificio principale, di cui non più di mq.30 per ricovero del mezzo o in base alle necessità documentate per edifici ad altra destinazione. L'estradosso del solaio di copertura non potrà essere a quota superiore a cm. 70 dal piano di campagna e dovrà essere sistemato a verde, prato, cespuglio, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali delle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

CAPO 5 - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. IV.5.1. - Aree di parcheggio.

1. L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi:
- A) per uso residenziale per abitante insediato calcolato a norma del precedente art. II.2.4.
 - a1) interventi di restauro di ristrutturazione e di risanamento mq. 2,00

- a2) nuove costruzioni e completamenti mq. 5,00
- B) per uso terziario:
- attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo . mq. 1,00xmq.1,00 di area asservita - mq.0,50xmq. di S.U.
 - attrezzature ricettive mq. 0,50xmq.di S.U.
 - uffici mq. 0,30xmq.di S.U.
 - commercio per metro quadro di superficie di vendita:
 - a) superficie di vendita superiore a mq.400 ¹ mq. 1,00xmq. di Sup.Vend.
 - b) superfici di vendita inferiori mq. 0,50xmq. di Sup.Vend.
 - c) per attività industriali artigianali o di deposito mq. 0,20xmq. di S.U.

2. Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G. o all'interno delle costruzioni, o in aree in fregio alla viabilità ed all'esterno delle recinzioni.

3. Per interventi ricadenti nelle aree di interesse ambientale documentario e tipologico, o nelle aree di ristrutturazione, o nelle aree a capacità insediativa esaurita, ove l'avente titolo agli interventi non dispone delle aree con i requisiti anzidetti per la costituzione di parcheggi, le predette quantità, quali urbanizzazioni primarie, possono essere monetizzate, secondo modalità definite con deliberazione consiliare. La forma geometrica delle aree dedicate a parcheggio in P.R.G. può subire modeste rettifiche, ferma restando la superficie, senza che ciò costituisca Variante del P.R.G.

Art. IV.5.2. Tutela del verde

1. A) PARCO PRIVATO

Nelle aree indicate dal P.R.G. a parco privato è fatto obbligo di provvedere al mantenimento ed alla formazione del verde per giardini e parchi privati. Gli alberi esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune, a norma del 8°c. dell'art. 56 della L.R. n°56/77 e successive modificazioni e art. 15 L.R. 57/79.

2. Dette aree sono edificabili a destinazione residenziale con i.f. 0,20 mc.xmq. per tipi uni-bifamiliari con H. max. = 7,50.

3. Non è ammessa la costruzione di qualunque manufatto che alteri il rapporto esistente fra superficie naturale e superficie manomessa, e qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

4. B) PIANTUMAZIONI

Ove indicato nelle tavole di progetto di P.R.G. è fatto obbligo di provvedere alla piantumazione di alberatura di essenze concordate con il Comune, o di provvedere al mantenimento e riordino di aree boscate.

5. Tali adempimenti sono assolti:

- contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, nei casi in cui il P.R.G. preveda l'acquisizione ad usi insediativi di aree ad uso agricolo in atto:
- in esecuzione di ordinanza del Sindaco negli altri casi.

6. C) ALBERATURA

¹ e comunque nel rispetto delle quantità minime stabilite dalla "Tabella del fabbisogno totale dei posti parcheggio" dell'art. 25 del D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99.

Le alberature di arredo della viabilità sono poste in atto contestualmente alla realizzazione della viabilità prevista o alle operazioni di trasformazione della viabilità esistente.

7. D) MARGINE PAESISTICO

Lungo la linea di margine paesistico individuata negli elaborati di P.R.G. è fatto divieto, per tutta la profondità dell'area di tutela ambientale, di eseguire qualsivoglia opera, permanente o provvisoria, che costituisca ostacolo visuale sia per chi guarda dal basso che per chi guarda dall'alto.

8. La viabilità pubblica o privata di accesso all'area boscata delimitata dalla linea di Margine Paesistico deve essere arredata, in testa, con piazzole attrezzate per la sosta delle persone onde consentire la funzione del paesaggio.

9. Tale adempimento è assolto come stabilito al secondo capoverso della lett. B) o con specifici progetti redatti ed attuati dal Comune.

Art. IV.5.3 - Autorizzazione all'insediamento industriale, commerciale e alla modifica di destinazione d'uso di attrezzature ricettive.

1. A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. n° 56/77, il rilascio di concessioni relative alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq. è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

2. Ai sensi del legge sul commercio vigente il rilascio delle concessioni relative ai nuovi insediamenti commerciali per la vendita al dettaglio in sede fissa sono subordinati alle procedure di cui agli artt. 15 e successivi del D.C.R. n. 563-13414 del 29/10/99 non che alle norme procedurali stabilite con provvedimento dalla Giunta Regionale.

3. Per gli edifici o porzioni di edifici con in atto esercizi pubblici, è fatto comunque divieto di modificare la destinazione d'uso, senza avere preventivamente conseguita la concessione. La concessione è data dal Sindaco, sentita la C.I.E. su parere vincolante del consiglio comunale.

Art. IV.5.4 - Opere in aree attigue a strade provinciali e statali.

1. Le opere in aree attigue a quelle di proprietà ANAS e dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare alle strade statali, provinciali od in manutenzione all'ANAS o alla Provincia, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

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

Art. IV.5.5 - Vincolo ai sensi della L. 1089/1939 e della L. 1497/1939.

1. Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi della legge 1/6/1939 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 della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

2. Tutti gli interventi ricadenti su immobili soggetti a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della legge 1497/1939 sono sottoposti al preventivo parere vincolante della commissione di cui all'art. 91/bis della L.R. n°56/1977 e successive modificazioni.

3. Il parere della Commissione di cui all'art. 91/bis della Legge Regionale n°56/77 può comunque essere richiesto a discrezione del Sindaco, sentita la C.I.E., su ogni intervento concernente qualsivoglia immobile ricadente nel territorio comunale: la richiesta di parere interrompe i termini stabiliti dalle leggi e regolamenti vigenti per il rilascio delle prescritte concessioni o autorizzazioni.

Art. IV.5.6. - Allineamento di quota.

1. Il piano di campagna delle costruzioni a sistemazione del terreno avvenuta, deve di norma essere a quota uguale al piano del sedime stradale e/o delle banchine pedonali, o ad essi raccordato con piani e pendenze non superiori al 5%.

2. La superficie di calpestio del piano terreno degli edifici non potrà essere a quota inferiore a quella del piano stradale e/o delle banchine pedonali, con la sola eccezione per l'eventuale piano a pilotis e per locali non abitabili.

4. Vincoli di allineamento di quota possono altresì essere fissati in sede di rilascio della concessione.

Art. IV.5.7. - Facciata con definito carattere architettonico.

1. Il P.R.G. prescrive con indicazione cartografica definita, la conservazione di cortine murarie e di facciata con definito carattere architettonico.

2. Tali cortine murarie e facciate sono assoggettabili unicamente ad interventi conservativi, a prescindere dal tipo di intervento ammesso sulla restante parte dell'edificio, fatti salvi gli interventi che la C.I.E. ritenga congrui ai fini del decoro e della valorizzazione delle facciate, anche in ragione della destinazione d'uso degli edifici.

Art. IV.5.8 - Sagoma massima e numero piani fuori terra.

1. Sagoma massima: indica il perimetro massimo ammesso per la superficie coperta degli edifici di cui è consentita la realizzazione, fatte salve le quantità edificatorie ammesse in applicazione degli indici parametrici fissati e dei diritti di terzi; in sede di progettazione degli interventi sono ammessi scostamenti massimi di profondità di ml. 2, in eccedenza al perimetro indicato.

2. Numero piani fuori terra definiti: indica il numero massimo di piani fuori terra edificabili nell'ambito della sagoma definita, per qualunque destinazione. Ai fini dell'altezza massima consentita si assume che ad ogni piano fuori terra prescritto corrispondano le seguenti altezze:

- 1 p.f.t. mt. 4,00 dalla quota 0,00 all'intradosso del 1° solaio
- altri piani mt. 3,30 all'intradosso del solaio di copertura

3. Altezze diverse da quelle sopra fissate sono ammesse, con provvedimento motivato dal Sindaco su parere della C.I.E., nel caso di interventi in aree di interesse ambientale e documentario. In dette aree l'altezza da assumere sarà di norma quella degli edifici contigui in modo da conseguire allineamento dei colmi e delle gronde.

4. Ove non vengano dati indici parametrici la Superficie utile lorda massima realizzabile è data dal prodotto della superficie della sagoma massima per il numero dei piani fissati, ridotto del 20%.

Nei casi ove non è stabilito il numero dei piani, trattandosi di completamento edilizio, il volume edificabile è dato dal prodotto della superficie della sagoma massima per l'altezza dell'edificio di cui è consentito l'ampliamento.

Art. IV.5.9 - Tipologie significative

1. Il P.R.G. delimita, nelle aree di interesse ambientale e documentario, le porzioni di tessuto urbano documentanti tipologie insediative significative.

2. In tali aree, a prescindere dal tipo di intervento ammesso sugli edifici, negli interventi edilizi dovrà essere perseguito il rispetto della tipologia sia edilizia che urbanistica ed il restauro ed il ripristino degli elementi costruttivi originari, riguardanti sia gli edifici principali che gli edifici accessori ed i manufatti di pertinenza, per quanto caratterizzante la tipologia a norma di V.2.1., voce 9, e come ritenuto necessario dalla C.I.E.

3. Ove gli immobili delimitati appartengono a diversi proprietari, gli interventi eccedenti la ordinaria manutenzione sono subordinati alla formazione di comparto a norma dell'art. 46 della l.r. n°56/77.

Art. IV.5.10 - Fasce di rispetto

1. Il P.R.G. indica le fasce di rispetto alle opere, infrastrutture ed impianti con la seguente precisazione:

- a) fasce di rispetto permanenti
- b) fasce di rispetto condizionate
- c) fasce di rispetto dei canali irrigui

2. Le fasce di rispetto di cui alla lettera a) costituiscono vincolo definito al suolo permanente per gli usi delle aree interessate.

3. Le fasce di rispetto di cui alla lettera b) costituiscono vincolo definito temporaneo al suolo, fino alla esecuzione e/o permanenza delle opere interessate. Ad esecuzione e/o trasferimento avvenuto le fasce di rispetto seguono, nella stessa profondità, l'opera od infrastruttura realizzata e/o trasferita.

4. Nelle aree per le quali il P.R.G. ammette l'edificazione, l'area asservita a fascia di rispetto concorre alla definizione delle quantità edificabili e delle superfici copribili, ma non deve essere interessata dalla edificazione, sia di soprassuolo che di sottosuolo.

5. Per i lotti edificabili interessati dalle fasce di rispetto di cui alla lettera c) del presente articolo l'accessibilità deve avvenire da viabilità pubbliche senza interferire con il percorso del canali. Per quanto agli interventi ammissibili sui fabbricati eventualmente presenti all'interno delle stesse, si rimanda alle prescrizioni di cui al successivo artt. IV.5.12 - Classi di pericolosità geomorfologiche e della idoneità urbanistica.

Art. IV.5.11 - Manufatti di interesse documentario

1. Il P.R.G. indica nella tavola in scala 1:1.000 i manufatti di interesse documentario (f) e le opere decorative (a) da conservare. Di essi non è ammesso l'abbattimento e/o l'asportazione dai siti in cui sono ubicati; vanno invece sottoposti ad interventi manutentivi e di restauro, quali elementi di decoro urbano.

art. IV.5.12 – Classi di pericolosità geomorfologiche e della idoneità urbanistica”

In conformità con le disposizioni vigenti le indagini geologiche hanno portato alla formulazioni di zonizzazioni nel territorio comunale conformi alle prescrizioni della "Circolare della Giunta Regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 LR 5/12/77 e s.m.i. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista delle pericolosità geomorfologica.

Dette aree individuate, sull'allegato tecnico Tav. IV, in scala 1:10.000 "Carta di sintesi della pericolosità e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" sono riportate anche sulle tavole di progetto del P.R.G. con i dovuti approfondimenti dovuti alla scala di maggior dettaglio.

Per ogni classe valgono le prescrizioni geologico-tecniche e i limiti ai tipi di intervento edilizio ammissibili, secondo le indicazioni fornite nelle prescrizioni di cui alla "Relazione Geologico - Tecnica".

Per una più immediata lettura di quanto contenuto nella Relazione Geologico Tecnica si richiamano di seguito gli aspetti prescrittivi validi per ogni singola Classe.

In ogni caso per le aree di completamento e nuovo impianto si richiama l'obbligo di rispettare quanto più puntualmente disposto nelle schede costituenti "Indagini di dettaglio sugli areali proposti" contenute nella Relazione Geologico - Tecnica.

CLASSE IIA

Porzioni di territorio in cui la presenza della falda freatica risulta essere un fattore limitante nella progettazione.

Accertata localmente l'entità del fenomeno, particolari accorgimenti progettuali possono venire realizzati permettendo l'attuazione della urbanizzazione. Tali accorgimenti non debbono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né a condizionare la propensione all'edificabilità altrui ad esempio determinando un comportamento anomalo della falda freatica nella proprietà altrui.

Norme di attuazione:

Rispetto del D.M. 11/03/1988.

La relazione geologica facente parte integrante del progetto e presentata contestualmente allo stesso, deve indicare la compatibilità e/o i rimedi necessari alla eliminazione della pericolosità:

- Verifica della potenza del livello ghiaioso;
- Verifica del livello della falda e sua possibile oscillazione;
- Bonifica del settore nel caso ci sia la possibilità di ristagni d'acqua;
- Previsione di interventi manutentivi sulla rete idrografica minore pertinente;
- Verifica dei cedimenti attesi;

Sono suggeribili, se corredati da studi di fattibilità idrogeologica a livello di singolo progetto, interventi di dispersione delle acque meteoriche tramite pozzetti superficiali al fine di non sovraccaricare la rete fognaria e diluire nel tempo gli afflussi delle acque di pioggia ai corpi recettori.

Divieto di costruire locali interrati in prossimità della rete idrografica principale e minore; salvo dotarli di accorgimenti particolari, atti a impedire l'ingresso di acque allaganti con un battente massimo di alcuni decimetri.

CLASSE IIB

Porzioni di territorio assegnate a questa classe a causa delle scadenti proprietà geotecniche dei terreni prossimi alla superficie. Aree potenzialmente soggette al ristagno delle acque a causa della loro impermeabilità.

Accertata la caratterizzazione geotecnica attribuita, particolari accorgimenti nel progetto delle fondazioni permetteranno l'edificazione. Tali interventi non debbono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né a condizionare la propensione all'edificabilità.

Norme di attuazione degli interventi:

- Rispetto del D.M. 11/03/1988.

La relazione geologica facente parte integrante del progetto e presentata contestualmente allo stesso, deve indicare la compatibilità e/o i rimedi necessari alla eliminazione della pericolosità:

- Verifica delle caratteristiche geomeccaniche dei terreni influenzati dalle fondazioni;
- Verifica del livello della falda e sua possibile oscillazione;
- Verifica dei cedimenti attesi;
- Bonifica del settore nel caso la relazione geologica evidenzi la possibilità di ristagni d'acqua;
- Divieto di costruire locali interrati in prossimità della rete idrografica principale e minore; salvo dotarli di accorgimenti particolari, atti a impedire l'ingresso di acque allaganti con un battente massimo di alcuni decimetri.
- Previsione di interventi manutentivi sulla rete idrografica minore pertinente;

CLASSE III

Porzioni di territorio soggette a vincolo, nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale e tutela del patrimonio esistente.

Rientrano in queste ultime:

- La scarpata delimitante la parte Est dell'abitato.

Per la natura della cartografia adottata (1:10.000) sono possibili delle imprecisioni nella perimetrazione delle scarpate, la quale potrà essere migliorata dai rilievi eseguiti da tecnici abilitati, rilievi che dovranno essere contenuti nei S.U.E. o nelle concessioni singole.

- Le fasce di rispetto ai canali irrigui, inseriti quindi in queste aree di classe III.

Di norma gli intubamenti sono vietati, le fasce sono da intendersi come inderogabili, salvo che per particolari problematiche (all'interno dell'abitato) studi idrologici idraulici di dettaglio giustificino scelte differenti, evidenziando che l'intervento sul canale artificiale non causerà né pregiudicherà la sicurezza di terreni confinanti.

In queste aree deve essere salvaguardato il corretto deflusso delle acque, ed impedito che possano recare danno a cose.

Sono pertanto vietati nuovi intubamenti (salvo la loro trasformazione in fognature bianche), posa di recinzioni che impediscano il deflusso di piena e trattengano la maggior parte dei solidi fluitati dalle piene. Ponticelli e attraversamenti dovranno essere dimensionati in modo da non ridurre la sezione di deflusso esistente. Dovrà essere attuato un piano di manutenzione a cura dei frontisti. In queste aree non possono essere posizionate attrezzature tecnologiche per l'erogazione di pubblici servizi (contatori, interruttori, trasformatori, ecc.). Qualsiasi intervento deve salvaguardare la corretta possibilità di deflusso delle acque.

Norme di attuazione degli interventi:

Interventi Ammessi

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

- Interventi idraulici di sistemazione e bonifica degli alvei
- Interventi di sistemazione idrogeologica (anche su edifici e manufatti) atti a ridurre il rischio, eseguiti con metodi di ingegneria naturalistica.
- Interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo.

Per la zona in scarpata: Ad esclusione degli edifici ricadenti in aree di dissesto attivo o incipiente, sono consentite la manutenzione dell'esistente e, qualora fattibile dal punto di vista tecnico, la realizzazione di eventuali ampliamenti funzionali e di ristrutturazione.

Per le zone di rispetto dei canali: gli ampliamenti di edifici esistenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello della linea idraulica da salvaguardare, ovvero all'esterno della fascia di rispetto.

Prescrizioni:

Rispetto del D.M. 11/03/1988.

La relazione geologica, sempre necessaria, facente parte integrante del progetto e presentata contestualmente allo stesso, deve indicare la compatibilità geomorfologica e i rimedi necessari alla eliminazione/attenuazione della pericolosità:

- Programmazione di interventi manutentivi (con individuazione delle competenze) sulla rete idrografica pertinente, descritta dalla relazione geologica;

- Verifica del livello della falda e sua possibile oscillazione dovuta ad eventi di esondazione da parte dei canali;
- Verifica dei cedimenti;

Per la scarpata si dovranno eseguire indagini e progetti di sistemazione delle acque piovane e interventi idonei a migliorare la stabilità delle stesse. Per dimostrare la compatibilità dell'intervento con la situazione idrogeologica locale si dovranno eseguire approfonditi studi geologici; il progetto dovrà dimostrare quantitativamente che la stabilità dell'area risulta migliorata ad intervento finito (rispetto le condizioni iniziali); il tutto dovrà essere verificato in sede di collaudo.

TITOLO V - NORME FINALI

CAPO 1 - NORME FINALI

Art. V.1.1 - Deroghe

1. Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico e limitatamente alla distanza prescritta dai confini e dai cigli stradali, alle fasce di rispetto, alle altezze ed al numero di piani eventualmente prescritti.
2. E' altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree agro-silvo-pastorali e unicamente per impianti pubblici urbani e territoriali.
3. I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con l'osservanza dell'articolo 3 della legge 21 Dicembre 1955 n.1357; l'autorizzazione è accordata dal Sindaco previa deliberazione del Consiglio Comunale.

Art. V.1.2 - Norme in contrasto

1. Ogni norma disposta dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuto prescrittivo, o che dia adito a controversa interpretazione è sostituita da quanto stabilito dal P.R.G., fatti salvi i disposti delle leggi statali e regionali in vigore in materia di salvaguardia.
2. Le norme transitorie di cui al successivo capo 2 decadono con l'adozione del Nuovo Regolamento Edilizio cui spetta la verifica e l'approfondimento.

Art. V.1.3 - Norme specifiche a seguito di controdeduzione alle osservazioni

A) OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DI P.R.G.C. ADOTTATO CON D.C. N°120 DEL 18.12.1984.

1. In accoglimento, totale o parziale di osservazioni pervenute al progetto preliminare, si stabiliscono le seguenti norme integrative:

- 1) OSS. n°6 prot. 677 - sig.ra ACTIS PERINETTI Caterina.
Agli effetti dell'art. III.2.2., 1° comma, par. E) il tracciato della variante alla S.S. all'atto esecutivo, dovrà interessare il lotto F.7 part. 212 di proprietà Comunale o di IPAB
- 2) OSS. n°9 prot. 843 - Autostrada Torino-Milano
L'area in proprietà all'entrata in vigore del presente PRG della Autostrada Torino-Milano S.p.A. compresa tra lo svincolo e la S.S. è da intendersi specificamente destinata a zona di servizio dell'autostrada per depositi saltuari di attrezzature, macchinari e materiali occorrenti per la manutenzione ordinaria e straordinaria dell'autostrada stessa. Gli interventi sono subordinati alla realizzazione di fascia di arredo verde, con piantumazioni di alto fusto, lungo la Strada Statale e le aree confinanti di proprietà privata.
- 3) OSS. n°14 prot. 893 - Sig. VALLE Luigi e altri.
Il P.R.G. individua alla tav. B2 in scala 1:2000 l'area agricola speciale as.1, in adiacenza alla svincolo autostradale, dove esiste un impianto produttivo inutilizzato. E' consentito il riuso degli immobili per attività di deposito di materiali al servizio dell'industria delle costruzioni, degli impianti, nonché quale rimessaggio temporaneo di veicoli e attrezzatura per il tempo libero, escludendosi qualsiasi attività di carattere ricettivo.

Ai fini di detto riuso sugli edifici sono ammessi interventi di manutenzione e di ristrutturazione ivi compreso l'acquisizione in volume chiuso dell'edificio contraddistinto con la lettera a) in cartografia. L'area di pertinenza potrà essere recintata a giorno ed attrezzata, con semplici opere di urbanizzazione.

Sono condizioni al riuso:

- 1 - La predisposizione di idoneo accesso sulla strada Statale, previa autorizzazione della Amministrazione competente
- 2 - la realizzazione su ogni lato dell'area adibita agli usi consentiti e all'interno della proprietà, di una fascia di rispetto, della profondità non inferiore a mt.15, con piantumazioni di alto fusto, elevata a 30 lungo il lato prospettante verso le aree a destinazione residenziale a Nord.

In ogni caso ogni intervento sugli immobili, aree ed edifici è subordinato alla stipula di una convenzione con il Comune ove vengono stabilite le destinazioni specifiche, la modalità e la consistenza delle opere di urbanizzazione.

In sede di stipula della convenzione il Comune potrà richiedere, in adempimento agli standard (20% di S.T.), la dismissione gratuita di quota parte delle aree da adibire ad attività ricreative nonché ad aree di attendamento per i nomadi, in conformità alle disposizioni prefettizie.

B) OSSERVAZIONI AL PROGETTO PRELIMINARE DELLA VARIANTE N°1 DI P.R.G.C. (Revisione periodica 1994).

1) OSS. n°30 prot. 3842 - sig. CAPELLA Luigi.

In applicazione dell'art. IV.4.5., 3°c. della lett.d) è ammesso l'ampliamento della superficie di vendita dell'esercizio commerciale esistente fino a mq. 400, anche con occupazione della superficie libera della corte compresa nella delimitazione dell'immobile contraddistinto dalla lettera R.1. E' altresì ammesso il riuso, anche con intervento di ristrutturazione parziale, a destinazione commerciale del fabbricato accessorio lungo la via ZENO, compreso in immobile contraddistinto dalla lettera R2.

C) OSSERVAZIONI ALLA VARIANTE STRUTTURALE ADOTTATA CON D.C.C. N° 52 DEL 10/12/1998

1 - Osservazione n° 17 prot. 977

Sig. GRIBAURO Chiaffredo

Area 1a11 - Il limite al rapporto di copertura stabilito all'art. III.4.3., paragrafo A, comma a1, 2° capoverso lett. a) è elevato al 60%.

Art. V.1.4 - Documentazione probatoria

1. La sagoma, il volume, la superficie di pertinenza, la destinazione, ed ogni altro dato contenuto negli elaborati di piano relativo allo stato di fatto del patrimonio edilizio esistente ha titolo indicativo.

2. Nella valutazione degli interventi ammissibili si assumono come elementi probatori quelli risultanti a catasto e/o descritti nei rilievi dello stato di fatto, a firma di professionisti iscritti agli albi professionali competenti. Il rilievo dello stato di fatto di immobili, aree ed edifici, allegato ad istanze di concessione e/o di autorizzazione o comunque prodotto a fini probatori, ha efficacia d'atto pubblico.

CAPO 2 - NORME TRANSITORIE - GLOSSARIO

Art. V.2.1 - Definizioni regolamentari

1. Per una univoca applicazione delle presenti norme, si danno le seguenti definizioni terminologiche aventi efficacia regolamentare:

1. Apparato decorativo.

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

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

L'apparato decorativo di un immobile non può essere impoverito; essa va documentata negli atti progettuali, e può essere sottoposta, previo conseguimento della prescritta autorizzazione, a intervento conservativo, di ripristino o di rifacimento ove lo stato di degrado lo richieda.

2. fabbricato accessorio

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

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

3. Fronte di un edificio

Si considera "fronte" il tratto apparente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione, cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano.

Lo sviluppo di un "fronte" è la distanza in metri tra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

4. Immobile

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

5. Minima unità colturale

Si intende per minima unità colturale la estensione di terreno necessaria e sufficiente per il lavoro di una famiglia agricola. La minima unità colturale è data dal più piccolo dei valori seguenti:

- la superficie sia almeno tale da richiedere 287 giornate lavorative, calcolate sulla base delle colture esistenti
- la superficie sia almeno pari a quella necessaria alla costruzione di una abitazione di tipo rurale di mc. 350, in applicazione dei parametri di utilizzazione riferiti alle colture esistenti o in progetto.

A norma dei combinati disposti dell'art. 846 del codice Civile e della lettera b) del 4°c. del precedente punto 3.9.10 nei trasferimenti di proprietà, nelle divisioni e nelle assegnazioni a qualunque titolo, aventi per oggetto terreni destinati a coltura o suscettibili di coltura, nella costituzione e nei trasferimenti di diritti reali sui terreni stessi non deve farsi luogo a frazionamento che non rispettino la minima unità colturale sopra definita.

Si richiamano in quanto applicabili, le norme di cui agli artt. 848, 849, 850, 851, 852, 853, 854, 855 del Codice Civile.

6. Parete finestrata

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione con aperture finestrate, da cui è possibile l'affaccio.

Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi, se aggettanti più di mt. 1,50.

7. Volume tecnico

Il volume tecnico è lo spazio fisico occupato da macchinari ed impianti strettamente funzionali agli impianti tecnologici di costruzioni per usi produttivi o civili, o, se delimitato da superfici comunque realizzate, strettamente necessario a contenerli e alla loro manutenzione.

8. Unità immobiliare

Si intende quanto stabilito agli artt. 40 e seguenti del R.D. 1539/1933 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.

9. Tipologia edilizia

Ai fini dell'applicazione degli artt. IV.3.3/4 delle N.d.A. del P.R.G. hanno titolo prescrittivo le seguenti definizioni:

1. TIPO EDILIZIO

per tipo edilizio si intende ciascun edificio in quanto riconducibile, assieme a tutti quelli che presentino analoghi rapporti tra le componenti (struttura-distribuzione-apparato decorativo), ad un unico modello. Si distinguono di seguito i tipi edilizi di base.

2. DISTRIBUZIONE

E' data dall'insieme degli elementi verticali ed orizzontali per la distribuzione all'interno degli edifici, o di parti di essi, e per l'accesso dall'esterno all'interno dell'edificio. L'insieme degli elementi costituiscono lo schema distributivo:

2.1. assiale: quando l'accesso alle parti dell'edificio aventi struttura perimetrale completa avviene attraverso ballatoi e loggiati esterni o corridoi interni.

La distribuzione assiale è indifferente rispetto alla posizione degli accessi sul percorso.

2.2. nodale: quando l'accesso alle parti dell'edificio aventi struttura perimetrale completa avviene direttamente dal vano scala tramite pianerottoli. La distribuzione nodale vincola la posizione degli accessi.

Gli elementi distributivi distinti dei diversi tipi edilizi negli edifici di epoca precedente al 1900 e non destinati ad interventi di ristrutturazione totale non possono essere soppressi.

3. STRUTTURA PORTANTE

E' data dall'insieme degli elementi verticali ed orizzontali che costruiscono il sistema statico dell'edificio. Essi si distinguono in:

3.1.elementi strutturali portanti: sono gli elementi verticali (muri, pilastri, colonne), su cui poggiano gli elementi strutturali portati. Negli elementi strutturali portanti di edifici di epoca precedente al 1900, se non destinati ad interventi di ristrutturazione totale, possono essere aperti unicamente varchi per l'adeguamento funzionale e distributivo interno, di limitata entità e comunque tali da non presupporre la eliminazione degli elementi strutturali stessi. Nello stesso modo gli elementi strutturali di comunione a più edifici non possono essere alterati ai fini della aggregazione tipologica.

3.2.elementi strutturali portati: sono gli elementi che costituiscono i piani di calpestio, le scale, le coperture.

4. TIPI EDILIZI DI BASE

I tipi edilizi di base sono distinti nei seguenti sottotipi:

4.1. TIPO EDILIZIO A SCHIERA

La casa a schiera è un edificio unifamiliare aggregato in serie con altre unità immobiliari;

4.2. TIPO EDILIZIO A CORTINA O IN LINEA

E' evoluzione tipologica della casa a schiera, come adattamento ad organismo plurifamiliare negli edifici esistenti di epoca precedente al 1900, sottoposti a ristrutturazione totale. Sono elementi caratterizzanti ai fini degli artt. IV.3.3., IV.3.4. delle N.d.A. del P.R.G. sono:

- a) un maggiore sviluppo del fronte rispetto alla profondità;
- b) strutture portanti prevalentemente parallele al fronte strada o al fronte principale ad eccezione del vano scala, per dar vita ad un tipo strutturale a doppia manica;
- c) area di pertinenza generalmente in comune con altri edifici;
- d) distribuzione verticale nodale interna a struttura permanente, al servizio di più unità immobiliari

4.3. TIPO EDILIZIO A CORTE

E' il tipo edilizio caratterizzato dalla presenza della corte con funzione distributiva e aeroilluminante.

La plurifamiliarizzazione del tipo elementare forma la casa a ringhiera o a ballatoio. Negli edifici esistenti di epoca precedente al 1900, se non sottoposti ad interventi di ristrutturazione totale, gli elementi caratterizzanti ai fini degli articoli 28 e 29 delle N.d.A. del P.R.G. sono:

- a) lo sviluppo di maniche interne alla corte perpendicolari all'asse stradale, servite dallo stesso nodo distributivo verticale del corpo principale
- b) il prevalere dello schema distributivo orizzontale (ballatoi, loggiati, corridoi) su quello verticale (corpi scale);
- c) l'affaccia semplice verso la corte della maniche interne generalmente a manica semplice, distribuite a pettine;
- d) strutture portanti perpendicolari alla corte o perimetri all'edificio per le maniche interne, e per gli edifici a manica semplice, o come per b) al precedente punto 4.2. per gli edifici a manica doppia;
- e) distribuzione assiale in presenza di manica semplice con più unità abitative e mista nodale-assiale negli altri casi.

4.4. CASCINA A CORTE

E' la permanenza del tipo edilizio a corte unifamiliare, di tipo rurale. Giunge ad organizzare tessuti edilizi omogenei, tanto da determinare parti del tessuto edificato dell'aggregato.

Negli edifici esistenti di epoca precedente al '900. se non sottoposti ad interventi di ristrutturazione totale, gli elementi caratterizzanti ai fini degli artt. IV.3.3./4 delle N.d.A. di P.R.G. sono:

- a) il rigoroso orientamento nord-sud, quando non impedito da particolari condizioni orografiche;
- b) l'area di pertinenza frontale, a sud del corpo di fabbrica principale, spesso non recinta, che ne condiziona le dimensioni del fronte;
- c) la presenza, nel corpo di fabbrica, di pertinenze rurali (stalla a fienile) contigue all'abitazione;
- d) la manica semplice o, solo occasionalmente semidoppia (per la costruzione di vani accessori);
- e) distribuzione assiale o nodale, interna o esterna a struttura permanente, o in legno, al servizio esclusivo di singole unità immobiliari.

4.5. CASA ISOLATA

Si intende per "casa isolata" l'edificio separato da ogni lato da altri edifici, non direttamente prospiciente su spazi pubblici, ed avente una propria area asservita libera da costruzioni, maggiore della superficie coperta dell'edificio.

4.6. EDIFICIO PLURIFAMILIARE

Si intende per plurifamiliare l'edificio comprendente più di due unità immobiliari aventi un unico accesso dall'esterno, e distribuzione nodale o assiale.

4.7. EDIFICIO MONO-BIFAMILIARE

Si ritiene mono-bifamiliare l'edificio comprendente non più di due unità immobiliari indipendentemente dal tipo di accesso e di distribuzione.