

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI SCIOLZE
Provincia di Torino

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

APPROVATO CON D.G.R. N. 35 –10617 IN DATA 06.10.2003

ADOTTATO CON DELIB. DEL C.C. N. 10 DEL 14.06.02 E N. 16 DEL 30.07.02

OGGETTO:

ELABORATO:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DATA: GENNAIO 2002 (AGG. NOVEMBRE 2003)

NTA

Prof. Ing. Enrico Desideri (STED ENGINEERING s.a.s.) Via Tofane n. 31 –10141 Torino – Tel. 011/33 77 75

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	5
CAPO I - NORME GENERALI	5
ART. 1 - EFFICACIA DEL P.R.G.C.....	5
ART. 2 - TRASFORMAZIONE SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE	5
ART. 3 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE DI PIANO	5
ART. 4 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITA'.....	6
ART. 5 - CAPACITA' INSEDIATIVE NEL P.R.G.C.....	7
ART. 6 - SISTEMAZIONE URBANISTICA.....	8
ART. 7 - ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE.....	8
ART. 8 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.....	8
ART. 8BIS - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	10
TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	11
CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI.....	11
ART. 9 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.....	11
ART. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).....	11
ART. 11 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	12
ART. 12 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.....	13
ART. 13 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.).....	14
ART. 14 - CONCESSIONE EDILIZIA E COMUNICAZIONE DI INIZIO DI ATTIVITA'	15
ART. 15 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI.....	17
ART. 16 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PREVISTE DALLA NORMATIVA REGIONALE	18
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI.....	20
ART. 17 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI.....	20
ART. 18 - UNITA' EDILIZIE E RELATIVI INDICI.....	21
ART. 19 - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI	23
ART. 20 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI. AREE DI PERTINENZA	24
ART. 21 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE	25
ART. 22 - PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI.....	26
ART. 23 - PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA ED ALLA MOBILITA'.....	27
ART. 24 - SEDI VIABILI PUBBLICHE, E DI SERVITU' PUBBLICA E PRIVATA	31
ART. 25 - RECINZIONI SU SEDI STRADALI.....	31
ART. 26 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO	31

ART. 27 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI.....	33
ART. 28 - CLASSI DI INTERVENTO	35
CAPO III - AREE DESTINATE A SERVIZI.....	37
ART. 29 - STANDARDS URBANISTICI - AREE PER SERVIZI.....	37
ART. 30 - OPERE DI URBANIZZAZIONE.....	38
ART. 31 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE.....	38
CAPO IV - USI RESIDENZIALI.....	39
ART. 32 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI.....	39
ART. 33 - ZONA CENTRALE INDIVIDUANTE AREE DI RECUPERO DI INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO ED AREE RESIDENZIALI - TERZIARIE (CS).....	39
ART. 34 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE E DI RIORDINO (RR)	44
ART. 35 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (RE).....	45
ART. 36 - AREE DI COMPLETAMENTO (RC)	46
ART. 37 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (RI)	47
ART. 38 - AREE CON IMMOBILI DI IMPIANTO RURALE NEL CONTESTO EDIFICATO (RA).....	48
ART. 39 - AREE A VERDE PRIVATO (VP).....	49
ART. 40 - POZZI DI CAPTAZIONE ACQUEDOTTO E SERBatoi.....	49
CAPO V - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI E/O COMMERCIALI.....	50
ART. 41 - AREE ED ATTREZZATURE PRODUTTIVE ED ASSIMILATE - CATEGORIE E/O SOTTOCLASSI DI INTERVENTO.....	50
ART. 42 - CLASSI DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI	51
CAPO VI - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE	53
ART. 43 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (EP).....	53
ART. 44 - CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE	54
ART. 45 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE CONDIZIONATE (EC) ED AREE	56
BOSCHIVE (EB)	56
ART. 46 - AREE AGRICOLE DI CORNICE DELL'ABITATO (EV).....	57
ART. 47 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE E NON AVENTI VALORE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO	57
ART. 47 BIS - NUCLEI RURALI (NR).....	58
CAPO VII - ALTRE DESTINAZIONI D'USO.....	60
ART. 48 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO	60

ART. 49 - AREE PER DEPURATORE COMUNALE (AD)	60
ART. 50 - AREA CIMITERIALE (AC)	61
ART. 51 – MANEGGIO (M)	61
TITOLO III - TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO.....	62
CAPO I - TIPI DI INTERVENTI	62
ART. 52 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	62
ART. 53 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	62
ART. 54 - MANUTENZIONE ORDINARIA	63
ART. 55 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA	63
ART. 56 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO.....	64
ART. 57 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.....	65
ART. 58 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.....	65
ART. 59 - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO.....	66
ART. 60 - INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO.....	66
ART. 61 - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE.....	66
ART. 62 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO	67
ART. 63 - CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA.....	67
ART. 64 - AUTORIMESSE E BASSI FABBRICATI	68
CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO.....	69
ART. 65 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE.....	69
ART. 66 - OPERE DI AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACCUNUALE..	69
ART. 67 - VINCOLI AI SENSI DEL D.L. 29 OTTOBRE 1999 N. 490.....	69
ART. 68 - VINCOLO DI PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI.....	69
ART. 68 BIS – ASSETTO IDROGEOLOGICO E VINCOLI TERRITORIALI.....	69
ART. 69 - VINCOLO IDROGEOLOGICO.....	70
ART. 70 - CABINE ENEL.....	71
ART. 71 - DEROGHE.....	71
TITOLO IV - NORME TRANSITORIE.....	72
ART. 71 BIS - REGOLAMENTO EDILIZIO.....	72
ART. 72 - NORME REGOLAMENTARI.....	72
RIFERIMENTI TABELLARI.....	83

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

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

Il P.R.G.C. di Sciolze norma e prescrive interventi relativi a tutto il territorio comunale, secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione, ai sensi delle leggi dello Stato 17.08.1942 n. 1150, 28.01.1977 n. 10, della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e loro successive modifiche ed integrazioni, al fine di dare soluzione compiuta oltre che al recupero del patrimonio edilizio esistente anche alle necessità di riordino dei tessuti secondo un impianto organico strutturale sufficientemente articolato.

Art. 2 - TRASFORMAZIONE SOGGETTE ALLE AUTORIZZAZIONI DI LEGGE

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

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

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

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

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

- a) di disposizioni nazionali e regionali;
- b) di alterazioni delle previsioni insediative di P.R.G.C., soprattutto per quanto concerne le modificazioni di destinazione d'uso d'immobile preesistenti.

Art. 3 - ARTICOLAZIONE NORMATIVA E PRESCRIZIONI CARTOGRAFICHE DI PIANO

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

- aree di P.R.G.C.
- singole aree comprese in aree di P.R.G.C.
- singoli edifici esistenti.

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

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

Tali prescrizioni sono contenute nelle Tabelle di Sintesi indicate alle presenti Norme.

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

- a) identifica le aree inedificabili, quelle sottoposte a vincoli di protezione delle bellezze naturali, a vincolo idro-geologico, di rispetto dai corsi d'acqua, dalle strade e dai Cimiteri;
- b) individua i beni culturali ambientali, la ripartizione del territorio a fini agricoli e silvo-pastorali, le aree per servizi, impianti ed infrastrutture pubbliche, le attrezzature private d'interesse pubblico, le aree insediative residenziali, ricettive e produttive;
- c) prescrive norme specifiche concernenti la disciplina urbanistica ed edilizia delle trasformazioni sul territorio.

I documenti cartografici contengono le seguenti prescrizioni:

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

Art. 4 - CONDIZIONI GENERALI DI EDIFICABILITÀ

Oltre a quelle definite dalla cartografia e dalle schede illustrate delle prescrizioni normative (allegate alle presenti Norme d'Attuazione) sono condizioni generali di edificabilità:

- a) l'esistenza delle opere di urbanizzazione primaria di cui all'art. 4 della Legge 29.09.1964 n. 847 (impregiudicata l'applicazione dei contributi di cui alla Legge 28.01.1977 n. 10, ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 10, 1° comma della Legge 06.08.1967 n. 765) o la revisione dell'attuazione di tali opere da parte del Comune nel quadro dei propri programmi d'intervento, o l'impegno da parte degli interessati all'edificazione di procedere all'esecuzione delle medesime contemporaneamente alla utilizzazione delle costruzioni oggetto della concessione.
- b) il congruo accesso da strada pubblica o gravata da uso pubblico. I criteri per la valutazione di tale congruità sono stabiliti dall'Amministrazione Comunale in funzione dello stato di attuazione delle urbanizzazioni previste dal P.R.G.C.
- c) la disponibilità o realizzabilità dei servizi ed infrastrutture previsti per le singole aree di P.R.G.C.

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

Art. 5 - CAPACITA' INSEDIATIVE NEL P.R.G.C.

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

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

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

I - per le aree destinate ad uso residenziale o ammesso

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

A. Nucleo Storico o di più antica edificazione

- a) Per interventi di mantenimento di edifici sia di interesse storico-ambientale che non: ab. esist.
- b) Per interventi di ristrutturazione edilizia ed ampliamenti delle sagome preesistenti nei limiti planimetricamente definiti in cartografia mq/ab. 50

B. Centro edificato (escluso nucleo storico)

- a) Per gli interventi di mantenimento degli edifici esistenti in aree a capacità insediativa esaurita ab. esist.
- b) Per interventi ad esclusiva destinazione residenziale: mc 90/ab. o mq/ab. 33
- b) Per interventi residenziali con ammesse destinazioni Miste mc 120/ab. o q/ab.40

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

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

Ai sensi della legge 17.08.1942 n. 1150 e successive modifiche ed integrazioni e dalla 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 Comunale (P.R.G.C.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, deve essere compatibile con dette norme e prescrizioni.

Art. 6 - SISTEMAZIONE URBANISTICA

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

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

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

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

Art. 7 - ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio della concessione ai sensi della legge 28.01.1977 n. 10 e dei disposti del successivo Titolo II fino al conseguimento della concessione medesima nei modi e forme di legge.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che non abbiano conseguito regolare concessione, o per le quali la concessione sia scaduta o annullata.

Le autorizzazioni 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 nazionali e regionali in vigore; la scadenza e' fissata dal Sindaco e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

Art. 8 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

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

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

Ai sensi e per gli effetti della legislazione statale e della Legge Regionale n. 56 del

5.12.77, come successivamente modificata ed integrata, il P.R.G.C. e' espresso dalle presenti Norme d'Attuazione con le allegate Tabelle di sintesi e dai documenti cartografici contrassegnati dalla lettera "D", mentre le altre tavole documentano lo stato di attuazione dell'urbanizzazione, dei servizi e dell'edificato, integrando le valutazioni propedeutiche alla definizione del progetto di P.R.G.C.: pertanto gli elaborati predisposti ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/77 risultano essere i seguenti:

- RI - Relazione illustrativa;
 - Scheda quantitativa dei dati urbani;
- NTA - Norme Tecniche di Attuazione;
- A1 - Inquadramento territoriale;
- A2 - Caratteristiche geomorfologiche;
- A3 - Vocazionalità del suolo;
- A4 - Individuazione delle aree vincolate per scopi idrogeologici;
- A5 - Carta Clivometrica;
- B1 - Stato di fatto degli insediamenti esistenti;
- B2 - Uso del suolo in atto ai fini agricoli, forestali ed estrattivi;
- B3 - Stato di conservazione degli edifici nell'area CS;
- C1 - Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici;
- C2 - Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici;
- C3 - Dotazione di attrezzatura e di servizi pubblici: strade provinciali e rete illuminazione pubblica.
- C4 - Dotazione di attrezzature e di servizi pubblici: rete fognaria;
- D1 - Rappresentazione sintetica del P.R.G.C. nell'intorno territoriale;
- D2 - Inquadramento generale del territorio comunale;
- D3 - Sviluppo del P.R.G.C.: settore nord;
- D4 - Sviluppo del P.R.G.C.: concentrico;
- D5 - Sviluppo del P.R.G.C.: settore sud;
- D6 - Sviluppo del P.R.G.C.: settore est;
- D7 - Tipi di intervento previsti nell'area CS (Centro Storico);
- D8 - Carta di sintesi delle pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica redatta sulla base cartografica della tavola della zonizzazione di piano;
- G - Relazione Geologico Geomorfologica Generale;
- Gbis - Prescrizioni geologico-tecniche sulle aree di previsto utilizzo a scopo edificatorio;
- G1 - Carta geolitologica;
- G2 - Carta dell'acclività
- G3 - Carta geomorfologica e dei dissesti;
- G4 - Carta della pericolosità geomorfologica e della idoneità urbanistica;
- GS - Schede di censimento dei fenomeni franosi rilevati sul territorio comunale.

Le tavole D2, D3, D4, D5, D6 e D7 costituiscono le tavole di progetto di P.R.G.C. e devono essere lette unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione e agli elaborati siglati con la lettera G.

Gli elaborati "G" relativi all'indagine Geologica sono state predisposte dallo Studio Genovese & Associati - Via Camogli n. 10 - 10134 Torino, a firma del Dott. Fabrizio Gola.

Art. 8bis - PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Le presenti Norme Tecniche di Attuazione individuano le modalità di trasformazione del territorio specificando i parametri edilizi ed urbanistici da applicarsi ed i tipi di intervento ammessi nelle singole aree normative.

Gli elaborati di carattere idrogeologico individuati al precedente articolo 8 sotto le lettere G, Gbis, G1, G2, G3 e G4 prescrivono inoltre limitazioni specifiche che devono essere tenute in considerazione in sede di applicazione delle presenti norme: in particolare le indicazioni dell'elaborato G4 risultano prescrittive al fine del rilascio di autorizzazioni e/o concessioni ad edificare. Ulteriori approfondimenti di carattere geologico potranno essere predisposti da parte della Pubblica Amministrazione o da parte dei privati al fine di evitare difficoltà interpretative nei casi dubbi, approfondendone l'esame su cartografie a scala più dettagliata.

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

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 9 - MODALITA' D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

L'attuazione delle previsioni di P.R.G.C. avviene a mezzo:

- a) di strumenti esecutivi pubblici e privati;
- b) di interventi edilizi diretti.

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

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione può essere definita dalla Programmazione Pluriennale di Attuazione, predisposta dal Comune nell'ottica di quanto definito dalle norme di settore statali e regionali.

Art. 10 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.)

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

Gli strumenti urbanistici esecutivi d'iniziativa pubblica con i quali e' possibile attuare le previsioni di P.R.G.C. sono:

- a) Piani Particolareggiati (P.P.) di cui agli Artt. 13 e seguenti della legge 17 agosto 1942, n. 1150 e successive modificazioni all'art. 27 della legge 22 ottobre 711, n. 865 e all'art. 38 della L.R. 56/77;
- b) Piani per insediamenti produttivi (P.I.P.) di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971, n. 865, e successive modificazioni e all'art. 42 della L.R. 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni;
- c) I piani per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni e all'art. 41 della L.R. 56/77.
- d) Piani di lottizzazione d'ufficio (ex art. 8 legge 06 agosto 19678, n. 765) ora denominati Piani Esecutivi Convenzionati obbligatori (P.E.C.O.) ai sensi degli articoli 44, 45 della L.R. 56/77;
- e) Piani di Recupero (P.d.R.) ai sensi degli artt. 27 e 28 della Legge 05 agosto 1978 e art. 41 bis L.R. 56/77.
- f) Piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica (P.T.O.P.) di cui all'art. 47 della L.R. 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata con i quali e' parallelamente

possibile attuare dette previsioni di P.R.G.C. sono:

- g) Piani di recupero (P.d.R.) di iniziativa privata, di cui all'art. 30 della Legge 05 agosto 1978, n. 457 e agli articoli 41 bis , 43 e 45 della L.R. 56/77.
- h) Piani esecutivi convenzionati (P.E.C.) di cui agli articoli 43 e 45 della L.R. 05 dicembre 1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

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

La delimitazione perimetrale delle aree assoggettate a S.U.E. individuato dal P.R.G.C. potrà subire lievi variazioni in sede attuativa esclusivamente al fine di adeguarla allo stato di fatto e di compromissione fondiaria esistente, senza tuttavia produrre modifiche superiori al 5% dell'area originariamente indicata in planimetria, mentre le eventuali aree di risulta assumeranno la normativa dell'area immediatamente attigua: tali lievi variazioni previste potranno essere operate solo ai sensi del 6° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

In sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione (qualora attivabili ai sensi delle normative statali in materia) o con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, in particolare a piani di recupero senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., come specificato al 2° comma dell'art. 32 e dal 6° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

In sede di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di compatti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare e/o eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati. Le procedure di formazione dei compatti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n. 56/77.

Art. 11 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia espressamente prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.

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

L'intervento edilizio diretto di norma è soggetto a concessione o ad autorizzazione da parte del Sindaco, ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10 e della legge

regionale 05 dicembre 1977, n. 56 ed alle condizioni generali e specifiche di edificabilità di cui alle presenti Norme.

Art. 12 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il programma di attuazione e' adottato ed approvato con le procedure di cui all'art. 37 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, ed ha i contenuti di cui all'articolo 34 e gli elaborati di cui all'art. 35 della predetta legge regionale, ovvero secondo quanto definito da specifiche norme statali in materia.

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

- a) il termine per la presentazione di dichiarazione di intenti documentati di partecipazione all'attuazione del P.R.G.C. nell'arco di validità del programma;
- b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3.
- c) l'indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.C.

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

Le dichiarazioni di intenti di cui alla lettera a) del primo comma, hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente.

L'inoltro delle dichiarazioni non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.

Al fine di rendere più agevoli le procedure di formazione del programma, il Comune predisponde un modello delle anzidette dichiarazioni.

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

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

Il P.P.A. si intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni:

1. per interventi di nuova costruzione a prevalente destinazione residenziale la quantità di edificazione oggetto della concessione e' almeno pari all'80%, in termini di volume, o di superficie utile, della capacità edificatoria del fondo di pertinenza;
2. per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione l'intervento oggetto della concessione riguarda almeno il 60% della superficie utile;
3. per interventi di nuova costruzione per attività produttive industriali o artigianali o terziarie la quantità di cui al punto 1. e' ridotta al 50%.

Art. 13 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.)

I piani esecutivi convenzionati possono essere di iniziativa libera (P.E.C.L.I.) oppure obbligatoria (P.E.C.O.).

I primi (art. 43 della L.R. 56/77) si realizzano:

- a) sulla porzione di territorio, indicate in P.R.G.C. non ancora dotate in tutto od in parte di opere di urbanizzazione;
- b) in tutte le aree dove si preveda l'insediamento di più edifici o volumi edilizi;
- c) ove si impongano previsioni di servitù od accessibilità a favore di lotti contigui edificabili.

Su dette aree i privati, singoli o riuniti in consorzio, possono formare progetti di piani esecutivi convenzionati, con l'impegno dei tempi di attuazione.

Quando, ad iniziativa del Comune si intende attuare le previsioni di P.R.G.C. con il ricorso alle procedure di cui all'art. 46 della L.R. n. 56, i proprietari di immobili (intendendo immobili anche i terreni compresi nell'area individuata dal P.R.G.C.) singoli o riuniti in consorzio, ove non abbiano già provveduto alla presentazione di piano esecutivo convenzionato ai sensi del precedente comma, sono obbligati a farlo.

In caso di inerzia da parte dei proprietari, il Comune procede secondo quanto previsto dalle procedure di cui agli artt. 44 e 46 della L.R. 56/77.

Gli elaborati per tali P.E.C. devono comprendere (articolo 39 della L.R. n. 56/77):

- 1) La relazione illustrativa che precisa le prescrizioni e le previsioni del P.R.G.C. con riferimento all'area interessata dal piano esecutivo, corredata dei seguenti allegati:
 - analisi delle ricerche svolte;
 - la specificazione delle eventuali aree da cedere e/o vincolare per destinazioni pubbliche e di uso pubblico;
 - la relazione finanziaria, con la stima sommaria degli oneri derivanti all'urbanizzazione delle aree e la loro eventuale ripartizione tra il Comune ed i privati;
 - i tempi previsti per l'attuazione, con l'indicazione delle relative priorità;
- 2) La planimetria delle previsioni di P.R.G.C. relative al territorio oggetto del P.E.C. estese anche ai tratti adiacenti, in modo che risultino evidenti le connessioni con le altre parti del Piano Regolatore stesso;
- 3) La planimetria del Piano Esecutivo Convenzionato, disegnato sulla mappa catastale aggiornata e dotata delle principali quote pianoaltimetriche, contenente i seguenti elementi:
 - le strade e gli altri spazi riservati alla viabilità e parcheggi, con precisazione delle caratteristiche tecniche delle sedi stradali, con le relative quote altimetriche, oltreché delle fasce di rispetto e dei distacchi degli edifici esistenti dalle sedi stradali;
 - gli edifici e gli impianti pubblici esistenti ed in progetto;
 - le aree destinate all'edificazione od alla riqualificazione dell'edilizia esistente con

l'indicazione delle densità edilizie, degli eventuali allineamenti, delle altezze massime, dei distacchi fra gli edifici, dell'utilizzazione e della sistemazione delle aree libere e di quelle non edificabili;

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

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

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

Qualora l'entità degli spazi individuati e/o vincolati in cartografia risultassero inferiori al predetto minimo stabilito, e' consentito che esso sia raggiunto reperendo la quota mancante all'interno del perimetro del P.E.C. in aree non vincolate.

In sede di formazione del P.E.C. le aree riservate agli spazi pubblici (escluse le strade) potranno tuttavia essere diversamente distribuite fermo restando loro dimensione complessiva nonché la destinazione loro attribuita: tale possibilità di distribuire diversamente le aree a spazi pubblici deve essere limitata solo all'interno delle aree espressamente assoggettate a P.E.C. dal P.R.G.C., escludendo quindi di poter ricorrere a P.E.C. per modificare qualunque area a servizi prevista dal P.R.G.C..

Art. 14 - CONCESSIONE EDILIZIA E COMUNICAZIONE DI INIZIO DI ATTIVITA'

A norma dell'articolo 1 della Legge n. 10/77 e dell'articolo 48 della L.R. 56/77, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco il rilascio della concessione o dell'autorizzazione nei modi e nei tempi definiti dal Regolamento Edilizio, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli

relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto e per la manutenzione degli immobili.

In particolare sono soggette a concessione le seguenti opere:

- a) nuova costruzione, ampliamento, soprelevazione di edifici;
- b) ristrutturazione di edifici;
- c) variazioni della destinazione d'uso delle costruzioni
- d) demolizioni parziali e totali di edifici e manufatti
- e) collocamento, modifica, costruzione e rimozione di fontane, monumenti, tombe, chioschi, edicole, stazioni di servizio, recinzioni e altri manufatti;
- f) scavi e movimenti di terra a carattere permanente, discariche e reinterri;
- g) sistemazione di aree aperte al pubblico per la realizzazione di parchi, giardini, impianti sportivi ed altre attrezzature all'aperto;
- h) apertura di strade, costruzione di manufatti stradali, costruzione di ponti ed accessi pedonali e carrabili, ed esecuzione di opere di urbanizzazione di sopra e di sottosuolo, di punto e di rete;
- i) costruzione di vani nel sottosuolo;
- l) collocamento, modifica o rimozione di apparecchiature e di impianti;
- m) apertura ed ampliamento di cave e sfruttamento di falde acquifere minerali;
- n) costruzioni prefabbricate, ancorché a carattere provvisorio;
- o) costruzioni temporanee e campeggi;
- p) ogni altra opera e interventi non richiamati ai seguenti commi.

Sono soggette a comunicazione con denuncia di inizio dell'attività ai sensi e per gli effetti dell'articolo 19 della Legge 7 agosto 1990, n. 241, come modificato dall'articolo 2 della Legge 24 Dicembre 1993, n. 537:

- a) opere di manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
- b) opere di demolizione, reinterri e scavi, che non riguardino la coltivazione di cave e torbiere;
- c) occupazioni di suolo mediante deposito di materiali ed esposizioni di merci a cielo libero;
- d) opere di eliminazione delle barriere architettoniche in edifici esistenti consistenti in rampe o ascensori esterni, ovvero in manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
- e) mutamento di destinazione d'uso degli immobili senza opere a ciò preordinate nei casi in cui esista la regolamentazione di cui all'articolo 25, ultimo comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47, come sostituito dal comma 13 del presente articolo;
- f) recinzioni, muri di cinta e cancellate;
- g) aree destinate ad attività sportive senza creazione di volumetrie;
- h) opere interne di singole unità immobiliari che non comportino modifiche della sagoma e dei prospetti e non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile;
- i) impianti tecnologici al servizio di edifici o attrezzature esistenti e realizzazione di volumi tecnici che si rendano indispensabili, sulla base di nuove disposizioni a seguito della revisione o installazione di impianti tecnologici;
- l) varianti a concessioni già rilasciate che non incidano sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non cambino la destinazione d'uso e la categoria

- edilizia e non alterino la sagoma e non violino le eventuali prescrizioni contenute nella concessione edilizia;
- m) parcheggi di pertinenza nel sottosuolo del lotto su cui insiste il fabbricato;
 - n) le altre opere individuate da legge regionale o provinciale.

Non sono soggette a concessione, né ad autorizzazione le seguenti opere:

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

Si richiamano i disposti dell'art. 56 (interventi soggetti ad autorizzazione) dell'articolo 48 e 49 (caratteristiche e validità della concessione) e degli artt. 54 (concessioni per costruzioni temporanee e campeggi), 55 (concessioni per discariche, reinterri, per attività estrattive) della L.R. 56/77 che si intendono integralmente riportati.

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

Art. 15 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE CONCESSIONI

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

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt. 5, 6, 10 della Legge 28.01.1977 n. 10.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non può comunque essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per le opere di cui all'art. 10 della legge 28.01.1977 n. 10 e può essere ridotto in proporzione alle opere che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

Le opere di urbanizzazione eseguite dai concessionari sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazione di alcun tipo: gli oneri per la loro esecuzione sono conteggiati a norma del precedente 3° comma ai fini della riduzione del solo corrispettivo dell'incidenza delle opere di urbanizzazione primaria, nella misura massima del 70%.

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

esistenza nell'arco del P.P.A..

Tale garanzia e' costituita:

- a) dall'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costituzione dell'opera;
- b) dall'impegno assunto da privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscono presupposti per l'edificazione.

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

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

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- c) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario;
- d) impianti ed infrastrutture per lo smaltimento dei rifiuti liquidi.

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede la urbanizzazione, gli immobili, oggetto di concessione di nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita dalle presenti N.T.A., essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c) e d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di ml 100, misurati dal confine più vicino.

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

Art. 16 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DELLE AUTORIZZAZIONI PREVISTE DALLA NORMATIVA REGIONALE

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

- a) con le norme e prescrizioni di P.R.G.C.;
- b) con le previsioni e prescrizioni di altri piani, programmi e regolamenti generali e settoriali formati dal Comune a norma delle leggi vigenti, o comunque operanti in forza di legge;
- c) con la situazione infrastrutturale esistente, primaria, secondaria e indotta;
- d) con eventuali clausole convenzionali o di atti di impegno unilaterali relativi ad immobili oggetto di autorizzazione.

L'autorizzazione può essere a tempo determinato o indeterminato ed è comunque

revocabile ove si verifichino condizioni diverse da quelle che ne hanno determinato l'ammissibilità.

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

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 17 - DEFINIZIONE DEGLI INDICI URBANISTICI

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

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

17.1 - St = Superficie territoriale.

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

17.2 - Sf = Superficie fondiaria.

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

17.3 - Di = Densità insediativa.

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

17.4 - It = Indice di edificabilità territoriale.

E' espresso in mc/mq ed indica la quantità edificabile sulle singole aree o zone, la cui dimensione e' espressa dal parametro St.

17.5 - If = Indice di fabbricabilità fondiaria.

E' espresso in mc/mq ed indica la concentrazione massima di volumi edilizi ammissibili (già costruiti o costruibili) sull'area di pertinenza o di proprietà. Tale area normalmente costituita da fondi contigui od accorpabili di S.U.E. è quantitativamente espresso dal parametro Sf.

17.6 - Ut = Indice di utilizzazione territoriale.

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

17.7 - Uf = Indice di utilizzazione fondiaria.

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

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

17.8 - V = Volume edilizio.

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

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

In tutti gli altri casi in cui il P.R.G.C. determina per le singole aree l'indice di

fabbricabilità (If), il Volume edilizio deve essere riferito alla superficie fondiaria (Sf).

Art. 18 - UNITA' EDILIZIE E RELATIVI INDICI

Nelle singole aree di P.R.G.C. le presenti Norme di Attuazione disciplinano le trasformazioni, le nuove costruzioni o ricostruzioni ed i completamenti (secondo le definizioni di cui all'art. 13 della L.R. n. 56/77) di singoli edifici parzialmente o totalmente interessati dai citati interventi; quando l'edificio è tipologicamente individuabile con una propria area di pertinenza si definisce Unità edilizia (Ue) il complesso di area e volumi edilizi, ivi compresi quelli accessori per autorimesse od impianti tecnologici.

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

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

18.1 - Scp = Superficie coperta (mq).

E' l'area della proiezione su un piano teorico orizzontale dello sviluppo planimetrico complessivo dell'edificio, ivi comprese le logge coperte ed i porticati, ma con esclusione degli aggetti afferenti ai balconi e alla copertura degli edifici (cornicioni); in ogni caso i balconi e le coperture con oggetto superiore a 1,30 m dovranno comunque essere computati.

18.2 - Rc = Rapporto di copertura (%).

E' data dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria, cioè Sc/Sf.

18.3 - Sul = Superficie utile linda (mq).

E' data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra abitabili e dei piani seminterrati destinati a permanenza continuativa di persone, misurate:

- al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc..);
- al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche e altresì:

1. per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superfici ove esistono, 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 unibifamiliare o schiera: mq 40 per destinazioni accessorie, 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 p.to 1 ove ricorra il caso.

18.4 - Sc = Superficie complessiva (mq).

La superficie complessiva, alla quale, ai fini della determinazione del costo di costruzione dell'edificio, si applica il costo unitario a metri quadrato, e' costituita dalla somma della superficie utile abituale e dal 60% del totale delle superfici non residenziali destinate a servizi ed accessori (Snr), misurate al netto di murature,

pilastri, tramezzi, sguinci e vani di porte e finestre ($Sc = Su + 60\% Snr$).

Le superfici per servizi ed accessori riguardano:

- a) cantinole, soffitte, locali motore ascensore, cabine idriche, lavatoi comuni, centrali termiche, ed altri locali a stretto servizio delle residenze;
- b) autorimesse singole o collettive;
- c) androni di ingresso e porticati liberi;
- d) logge e balconi.

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

18.5 - Su = Superficie utile abitabile (mq).

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

18.6 - H = Altezza.

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

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

Quando il lotto prospiciente ad aree o strade pubbliche è interessato da pendenze naturali del terreno superiori ai 30, l'altezza H viene determinata in riferimento al livello medio del piano di campagna, considerato come valore medio tra il punto più basso ed il punto più alto.

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

- a) dei volumi tecnici (torretta ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrici, e simili) purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili;
- b) degli accessi alle parti dell'edificio totalmente o parzialmente interrate (ove nel complesso non interessino più di metri lineari 6 di linea di spiccato) o di quelle delimitate da intercapedine di larghezza inferiore a m 1,50.

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

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

18.7 - h = Altezza virtuale (ml).

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

18.8 - P.f.t. = Piani fuori terra.

Si considerano piani fuori terra quelli il cui solaio di calpestio e' anche solo in parte fuori terra; in ogni caso il numero di piani fissati per ogni zona nei quadri sinottici dei valori parametrici e' riferito ai piani fuori terra con destinazione ad

abitazione o ad attività terziarie e non accessorie.

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

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

Ancorché intirriti rispetto all'avvenuta sistemazione di terreno, costituiscono piani quei locali da considerare emergenti oltre mt 2,50 rispetto al preesistente piano di campagna.

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

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

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

I riporti di terra sono ammessi ove comportino il livellamento funzionale di tutta l'area di pertinenza del fabbricato e ove non costituiscano pregiudizio per l'eventuale utilizzazione edilizia dei terreni limitrofi o per fabbricati esistenti nelle adiacenze: è comunque esclusa la possibilità di effettuare artificiosi innalzamenti del terreno.

18.9 – D = Distanza.

La distanza di un edificio da altri edifici, da confini, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi cornicioni, logge e balconi se aggettanti più di ml 1,30 dalla parete.

Art. 19 - COMPUTO DEI VOLUMI EDIFICABILI

Il volume d'un edificio, risultante dalla somma dei prodotti della superficie utile lorda ("S.U.L.") per le rispettive altezze virtuali (h) come sotto convenzionalmente definite e' computabile indipendentemente dalle destinazioni d'uso, al netto di porticati pubblici o privati, logge aperte, balconi, spazi di relazione e di comunicazione orizzontali e verticali di uso comune, sovrastrutture tecniche quali i volumi per ascensori e camini.

L'altezza virtuale (h) viene convenzionalmente definita nelle seguenti misure:

- a) per uso residenziale e ricettivo ml 3,00
- b) per uso industriale e artigianale ml 4,50
- c) per uso terziario e commerciale ml 3,30
- d) per ricovero autovetture ml 2,50

Nel caso di attività molteplici o usi diversi da quelli sopra citati si applicano le altezze di interpiano reali.

Nel caso di fabbricato in cui siano compresenti molteplici attività o funzioni, per il calcolo del volume, ad ogni quota di superficie utile lorda (Sul) deve essere applicata la rispettiva altezza virtuale (h).

Il volume compreso all'interno dei sottotetti non è computabile nella volumetria del fabbricato quando siano rispettate le seguenti condizioni:

1. la linea di imposta del tetto, all'interno del sottotetto, stia nella quota massima di m 0,75 oltre l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, misurati dal piano di calpestio alla parte inferiore della grossa orditura del tetto se la struttura sarà in legno, ovvero all'intradosso effettivo se si tratterà di struttura diversa, senza riguardo a eventuali manufatti sovrapposti al solaio anche se a questo strutturalmente legati ed eventualmente correnti lungo i muri perimetrali;
2. la pendenza della falda non sia superiore al quaranta per cento (40%).

Il volume del sottotetto sarà computato, a tutti gli effetti, indipendentemente dalla destinazione, quando non risulti soddisfatta una delle condizioni espresse ai precedenti punti (1) e (2).

I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta sono da computarsi, qualunque sia la loro destinazione, ai sensi del rapporto di copertura.

Per le residenze degli agricoltori il volume edificabile e' computabile, ai sensi del 15° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77, per ogni singola azienda al netto dei terreni catastalmente classificati come inculti ed al lordo degli edifici o parti di edifici a destinazione residenziale esistente. Nel computo dei volumi non sono conteggiate le infrastrutture tecniche e le attrezzature quali stalle, silos, magazzini, serre e locali per la lavorazione di prodotti agricoli.

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

Art. 20 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI. AREE DI PERTINENZA.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 21 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI ED ARCHIVIO CATASTALE URBANISTICO DEL COMUNE.

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

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

Non sono ammessi trasferimenti di volumi edificabili su aree, anche se di proprietà, non contigue; sono fatti salvi i casi previsti specificatamente dal P.R.G.C. o per le aree destinate ad attività agricola di cui all'articolo 25 della L.R. n. 56 del 05.12.1977 e successive modifiche.

Ai fini del rigoroso rispetto delle prescrizioni di cui ai precedenti commi l'Ufficio Tecnico Comunale prevede ad aggiornare in duplice copia l'archivio delle Mappe Catastali; ogni variazione, annotata cartograficamente e registrata in duplice copia su apposito registro, viene controfirmata dal tecnico addetto all'Ufficio Tecnico o dall'impiegato a ciò delegato dal Sindaco.

Le predette registrazioni comprendono altresì le cessioni di aree al patrimonio Comunale per la realizzazione di urbanizzazioni, primarie, secondarie, indotte, prescritte o concordate in sede di rilascio di concessioni od autorizzazioni.

Art. 22 - PRESCRIZIONI SUI DISTACCHI

22.1 - Ds = Distanze dagli spazi pubblici (m).

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

L'arretramento, salvo nei casi precisati in seguito, è obbligatorio, e deve attenersi alle norme seguenti: per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni le distanze tra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tenere conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico o ambientale.

Per i nuovi edifici viene prescritta in tutti i casi una distanza minima assoluta di m 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Le distanze minime fra fabbricati tra i quali siano interposte strade destinate al traffico di veicoli (con esclusione della viabilità a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di insediamenti), debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- ml 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a ml 7;
- ml 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra ml 7 e ml 15.

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

Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani esecutivi convenzionati con previsioni planovolumetriche.

Le strutture interrate eseguite al di sotto del piano di compagnia devono distare dal limite delle strade e piazze pubbliche o di uso pubblico almeno m 2,50 eccetto quelle necessarie ad allacciare l'edificio alla rete dei servizi tecnologici: qualora dette opere costituiscono intralcio per eventuale ampliamento della sede stradale viene prevista la possibilità di procedere alla demolizione senza indennizzo delle suddette opere.

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

In corrispondenza di incroci o di particolari situazioni viabilistiche il Sindaco può imporre particolari arretramenti per porticati, pensiline e recinzioni, qualora ciò

si renda opportuno per ragioni di visibilità o sicurezza.

22.2 - Dc = Distanze dai confini (m).

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale, delle fronti di un edificio dai confini con i terreni contigui di proprietà privata non compresi in uno stesso S.U.E., da applicarsi nel caso di edifici costruiti sia con concessione singole sia con P.E.C..

La distanza minima oltre a quanto chiarito precedentemente nel calcolo della distanza (D), deve attenersi alla seguente norma: detta H l'altezza della fronte e delle fronti dei nuovi edifici, la distanza delle fronti dei nuovi edifici dai confini deve essere almeno m 5,00 aumentata di m 0,50 per ogni metro o frazione di metro di maggior altezza a rispetto a m 10,00.

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

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

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

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

22.3 - Df = Distacco tra gli edifici esistenti o previsti nella stessa proprietà o nell'ambito dello stesso P.E.C.

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

Nel caso di pareti finestrate, tale distanza deve essere pari almeno all'altezza dell'edificio più alto con un minimo con un minimo di m 10,00.

Nel caso di pareti cieche tale distanza e' ridotta a m 4,00.

Art. 23 - PRESCRIZIONI SU ELEMENTI TIPOLOGICI LEGATI ALL'EDILIZIA ED ALLA MOBILITÀ

23.1 - Cortili ed aree di pertinenza.

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

Nei nuovi cortili dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

- a) la distanza minima tra le pareti opposte deve essere almeno quella stabilita precedentemente per la voce Df;

- b) i nuovi cortili devono essere muniti di opportune pavimentazioni e canalizzazioni atte a convogliare le acque meteoriche;
- c) i nuovi cortili devono essere facilmente accessibili dall'esterno, eventualmente anche a mezzo di locali di disobbligo;
- d) i nuovi cortili con superfici superiori a mq 200 devono comunicare con gli spazi pubblici attraverso un accesso carraio con sagoma libera di altezza di almeno m 4,50 e di larghezza di almeno m 3,00.

All'esterno del Centro Storico nei cortili esistenti alla data di approvazione del presente P.R.G.C., sono ammesse, nel rispetto delle prescrizioni ed indici di zona, costruzioni contenenti locali accessori come autorimesse private, magazzini e simili, nonché autorimesse ad uso pubblico. Queste costruzioni possono essere addossate all'edificio principale o elevate sui confini con terreni contigui di proprietà privata, ma, in questo caso, devono distare almeno m 2,50 dal fabbricato principale, avere copertura piana e altezza in gronda non superiore a quella del solaio di copertura del piano terreno del fabbricato principale o alle recinzioni esistenti. In ogni caso l'altezza massima di tali edifici non dovrà superare i 3,00 m.

E' consentita la costruzione di autorimesse al di sotto del piano di campagna, estesa a tutta l'area del cortile ed all'area fabbricata, purché:

- a) la copertura del cortile sia sistemata a verde;
- b) la quota del giardino non sia più alta di m 1,50 sul piano dei marciapiedi stradali.

23.2 - Sedi stradali.

Si considerano sedi stradali, oltre a quelle indicate nelle tavole di P.R.G.C., quelle comprese nello stradario predisposto a cura dell'Amministrazione Comunale, e comunque quelle pubbliche o soggette a servitù di pubblico transito. Le sedi stradali indicate nelle tavole di P.R.G.C. si riferiscono a strade per le quali è previsto il pubblico transito.

Limitate varianti ai tracciati delle reti stradali indicati nelle tavole di azzonamento del P.R.G.C., ma comprese nello stradario di cui al primo comma del presente articolo, nonché quelle soggette a servitù di pubblico transito, possono essere modificate, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, anche attraverso semplice convenzione con i frontisti e le eventuali parti interessate: si precisa che la possibilità di modifiche deve essere limitata solo all'interno delle fasce di rispetto.

23.3 - Accesso agli edifici, strade private, strade di allacciamento e strade di lottizzazione.

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

L'autorizzazione a costruire viabilità private per accessi ad edifici interni deve essere condizionata ad una convenzione trascritta sui registri immobiliari, nella quale deve essere specificato l'impegno, del privato di provvedere alla sistemazione della pavimentazione, delle fognature e della illuminazione della strada.

L'apertura dei cancelli non può avvenire in modo da porre pregiudizio al pubblico transito. Qualora in corrispondenza dei cancelli di accesso esistano

rampe di collegamento a scantinati od a piani sopra-elevati, si fa obbligo di arretrare l'inizio della rampa di almeno m 3,00 dal cancello.

Le strade di lottizzazione e quelle necessarie per collegare i singoli lotti od insediamenti alla rete principale esistente o prevista dall'Amministrazione Comunale, devono avere una sezione in ogni caso non inferiore a m 5. Tale larghezza può essere aumentata a discrezione del Sindaco su parere della Commissione Igienico-Edilizia ove si presentassero particolari esigenze di scorrimento, sosta o realizzazione.

Inoltre in relazione alle caratteristiche dell'insediamento e del sito l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di prescrivere la realizzazione di marciapiedi indicandone la larghezza su uno od entrambi i lati della carreggiata.

Qualora si tratti di strade private senza uscita esse devono essere dotate di spazio terminale per l'inversione di marcia degli autoveicoli ed in cui possibilmente possa esser inscritto un cerchio con diametro minimo pari a m 8, e dotate, all'ingresso dalla viabilità pubblica, di un cancello in legno o metallico, escludendo la chiusura mediante catenelle. Le suddette strade, quando siano al servizio di non più di quattro unità immobiliari, potranno avere un calibro inferiore a m 5, senza spazio terminale per l'inversione di marcia.

23.4 - Porticati.

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

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

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

23.5 - Recinzioni e muri di contenimento.

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

- a) che la fondazione non insista sul suolo pubblico;
- b) che la parte "opaca" della recinzione non superi il 25% del totale, in ogni punto di essa, permettendo così agevolmente la vista delle aree interne di proprietà privata, dagli spazi pubblici, salvo il caso di edifici particolari che, per dimostrati motivi di sicurezza, necessitano di recinzioni interamente opache.
- c) che i materiali e la forma siano definiti in base alle caratteristiche ambientali, oltreché alle esigenze funzionali.

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

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

I muri di contenimento debbono essere posti ad una distanza pari almeno alla

loro altezza dai fabbricati esistenti a valle.

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

23.6 - Marciapiedi e percorsi pedonali.

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

Il Comune ha la facoltà di imporre la costruzione di detti marciapiedi e percorsi pedonali con la modalità e prescrizioni che saranno precise di volta in volta e con l'impegno, a sua insindacabile scelta, di materiali (in linea indicativa lastre di sienite, granito, Iuserna dello spessore minimo di cm 10 o piastrelle di porfido o similari).

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

La costruzione dei marciapiedi e percorsi pedonali viene prescritta entro un adeguato termine di tempo trascorso il quale dopo regolare ingiunzione, il Comune dispone l'esecuzione d'ufficio con addebito della spesa agli inadempimenti; tale spesa viene recuperata a mezzo ruolo da dare in riscossione all'Esattore Comunale secondo la procedura delle imposte e tasse. Tale recupero può, a richiesta degli interessati, essere effettuato in tre rate uguali ed annuali.

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

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

- fino alla quota di m 2,50: m 0,15;
- dalla quota di m 2,51 alla quota di m 4 per strade aventi marciapiedi rialzato e alla quota di m 4,50 per strade senza marciapiedi rialzato: m 0,25;
- oltre la quota di m 4,00 o di m 4,50 rispettivamente per le strade o spazi pubblici con o senza marciapiede rialzato sono invece ammesse le seguenti sporgenze:
 - fino a 6 m di larghezza: m 0,60
 - oltre i 6 m di larghezza: m 1,00

Sono ammesse anche pensiline con qualsiasi estensione longitudinale quando si tratti di edifici e negozi con altezza di pensiline non minore in ogni punto a m 3,50 dal marciapiede e con sporgenza uguale alla larghezza del marciapiede ridotta di cm 50.

In ogni caso le concessioni sono regolate con atto precario e col pagamento di

canone annuo da stabilirsi dalla Giunta Municipale.

Art. 24 - SEDI VIABILI PUBBLICHE, E DI SERVITU' PUBBLICA E PRIVATA

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

Ai privati è consentita l'apertura di nuove sedi viabili esclusivamente nell'ambito di strumento esecutivi: in tal caso la sezione utile minima dovrà essere di ml 5,00 con marciapiedi su ambo i lati di almeno ml 1,00.

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

Le sedi viabili private esistenti possono mantenere le caratteristiche dimensionali e costruttive preesistenti solo se non vengono ulteriormente gravate di servitù d'accesso a nuove costruzioni.

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

Art. 25 - RECINZIONI SU SEDI STRADALI.

Sul ciglio stradale sono vietate recinzioni a cortina e recinzioni in componenti pieni od a giorno prefabbricate. Motivate eccezioni possono essere ammesse solo in presenza di adeguate soluzioni estetiche e con uso di materiali che l'Amministrazione sottoporrà al parere della Commissione Igienico-Edilizia.

L'altezza massima delle recinzioni non può superare i ml 2,00, con eventuale muretto di sostegno della parte a giorno non superiore a ml 0,80 (misurato sul lato interno della proprietà).

Sono vietate recinzioni direttamente sul ciglio stradale; dovranno essere sempre rispettate le seguenti distanza minime previste dai disposti del Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.L. 360/93) e relativo Regolamento (D.P.R. 495/92 e D.P.R. 147/93).

Art. 26 - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Il P.R.G.C. disciplina le destinazioni d'uso del suolo e degli immobili; le tabelle di sintesi delle varie aree di Piano possono prescrivere destinazioni prevalenti, ammesse e quelle vietate.

Ai fini di un corretto uso delle prescrizioni normative e quindi dell'ammissibilità di destinazioni d'uso miste non compatibili con gli obiettivi del Piano, per le aree private o per quelle d'interesse pubblico le destinazioni d'uso sono suddivise in quattro principali classi di destinazione d'uso così articolate:

- Residenziali: Ra - Rab - Rac - Rag
- Terziarie: Ta - Tb - Tc
- Produttive: Pa - Par - Pla
- Servizio d'interesse pubblico: Ap.

1 - Residenziali.

1.1. - Ra

Residenza ed attività connesse quali:

- attività artigianali, di produzione tipiche e ad altra specializzazione, purché non nocive né moleste e quindi compatibili con la residenza;
- uffici professionali, intermediari del commercio, agenzie di mediazione;
- servizi per l'igiene e la pulizia;
- enti associazioni di carattere culturale, sindacale e simili;
- autorimesse private.

1.2. - Rab

Residenza ed attività connesse (vedasi Ra) ed inoltre:

- attività commerciali al minuto;
- ristoranti bar ed esercizi simili;
- agenzie di credito, assicurazioni.

1.3. - Rac

Residenze ed attività connesse (vedasi Ra) ed inoltre:

- attività artigianali di servizi quali idraulici, falegnami, elettricisti, tappezzieri, riparazione auto ecc. (che non siano incompatibili con le residenze, inquinanti, molesti, con pericoli vari o generatori di flusso di traffico di mezzi).

1.4. - Rag

Residenza connessa all'attività agricola totale o parte-time.

2. Terziarie.

2.1. - Ta

Commercio al minuto secondo le classificazioni di cui alla L. 114/98 con o senza abitazione del conduttore.

2.2. - Tb

Ristorante-trattoria, attività alberghiera o para-alberghiera con o senza abitazione del conduttore.

2.3. - Tc

Attività di commercio all'ingrosso, magazzini, depositi.

3. Produttive.

3.1. - Pa

Attività agricola ed attività connesse, ivi compresi allevamenti, ecc.

3.2. - Par

Attività produttive artigianali non nocive e rumorose.

3.3. - Pla

Attività non nocive e rumorose e di trasformazione e lavorazione prodotti agricoli.

4. Servizio di interesse pubblico.

Servizio d'interesse pubblico su aree private, specificamente definito caso per caso.

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

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

In ogni caso valgono le limitazioni previste nelle Tabelle.

Art. 27 - MUTAMENTI NELLE DESTINAZIONI D'USO DEGLI EDIFICI

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

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

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

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

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

- a) preesistono nell'edificio oggetto dell'intervento richiesto una sola unità immobiliare ad uso residenziale o similare, è ammisible la realizzazione d'una seconda, non superiore a 120 mq di superficie utile;
- b) preesistendo nell'edificio oggetto dell'intervento richiesto da due o quattro unità immobiliari, sono possibili ampliamenti non superiori al 30% della Su di ciascuna

unità immobiliare, si specifica in ogni caso che le trasformazioni a residenza sono ammesse solo per le parti già chiuse almeno su tre lati e strettamente connesse, e quindi costituenti un unico copro di fabbrica, con volumi già residenziali, e che non sono comunque consentiti incrementi volumetrici di sagoma (esclusi quindi ampliamenti di sagoma e/o soprelevazioni).

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

In caso di abusivo mutamento della destinazione di uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

Art. 28 - CLASSI DI INTERVENTO

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

A) Aree destinate prevalentemente ad uso abitativo.

CS - Zona centrale individuante aree di recupero di insediamenti urbani, aventi carattere storico, documentario ed aree residenziali – terziarie;

RR - Aree di ristrutturazione e riordino;

RE - Aree di capacità insediativa esaurita;

RC - Aree di completamento;

RI - Aree di nuovo impianto;

RA - Aree con immobili di impianto rurale nel contesto edificato;

B) Aree destinate ad impianti produttivi e/o commerciali.

IE - Impianti produttivi e/o commerciali esistenti e confermati;

IN - Aree compromesse per attività produttive e/o commerciali di nuovo impianto.

C) Aree destinate ad usi agricoli.

- EP - Aree agricole produttive;
- EC - Aree agricole produttive condizionate;
- EB - Aree agricole condizionate boschive.
- EV - Aree agricole di cornice dell'abitato;
- NR - Nuclei rurali.

D) Altre destinazioni e/o prescrizioni.

- S - Aree attrezzate di servizi;
- VP - Aree a verde privato;
- AD - Depuratore comunale;
- M - Maneggio;
 - Beni architettonici di valore storico-artistico esterni alla zona centrale;
 - Beni ambientali e urbanistici;
- AC - Area cimiteriale;
 - Fasce di rispetto stradale;
 - Limite della fascia di rispetto cimiteriale;
 - Limite della fascia di rispetto del depuratore;
 - Sedimi stradali;
 - Limite della zona assoggettata ai vincoli della Legge 431/85;
 - Zona assoggettata ai vincoli della Legge 431/85 (art. 1 – lettera c);
 - Zona assoggettata ai vincoli del D.M. 01 Agosto 1985 (Legge 431/85);
 - Tracciato della linea elettrica esistente da 380 Kv;
 - Fascia di rispetto di 28 m della linea elettrica da 380 Kv (D.P.C.M. 23.04.1992).

CAPO III - AREE DESTINATE A SERVIZI

Art. 29 - STANDARDS URBANISTICI - AREE PER SERVIZI

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

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

La superficie delle aree con destinazione Ap per servizi privati di interesse pubblico individuate dal P.R.G.C. non viene computata ai fini del soddisfacimento degli standard per servizi pubblici.

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

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

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

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio della concessione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria: la cessione delle aree per servizi si intende a titolo gratuito se previste nell'ambito di P.E.C..

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

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

Negli interventi in aree a servizi eseguiti da parte di Enti Pubblici si può operare in deroga alle prescrizioni sui distacchi, distanze, altezze stabiliti dal P.R.G.C..

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

Tale dotazione dovrà risultare garantita, come minimo per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi.

Art. 30 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c), g), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- 1) per sottostazioni elettriche: superficie coperta 1/2; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi e artigianali;
- 2) per le cabine elettriche, ammesse ovunque; se ricadenti in area per attività agricola la distanza del ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 1 sempreché, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzeria stradale non sia inferiore a mt. 3: in ogni caso la realizzazione di tali cabine potrà avvenire a distanze ridotte solo se non costituenti veri e propri volumi assimilabili a costruzioni;
- 3) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per attività agricola e delle aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale e generale.

Art. 31 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

A norma del 4° comma dell'art. 1 della L. 3 Gennaio 1978 n. 1 l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di variante al P.R.G.C.; inoltre, a norma del comma del citato articolo 1 della Legge 1/78 è possibile prevedere l'esecuzione di opere pubbliche anche su aree non già espressamente destinate a servizi pubblici dal P.R.G.C..

CAPO IV - USI RESIDENZIALI

Art. 32 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, e terziarie in genere, ivi compreso le attività commerciali di distribuzione. In ogni caso nel Capoluogo, nelle aree a destinazione residenziale di più vecchia formazione non comprese nelle aree CS, la superficie utile destinata all'esercizio di nuove attività commerciali al minuto non potrà essere inferiore a mq 30 per ogni intervento.

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

Art. 33 - ZONA CENTRALE INDIVIDUANTE AREE DI RECUPERO DI INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO DOCUMENTARIO ED AREE RESIDENZIALI - TERZIARIE (CS)

Sono le porzioni di territorio comunale aventi un certo interesse storico-documentario e/o artistico, ai sensi di quanto definito dall'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

Nell'area CS sono presenti emergenze di carattere costruttivo, edilizio di particolare pregio, segnalate nello studio del Prof. Giampiero Vigliano ("Le aree antropizzate ed i beni culturali, architettonici, urbanistici ed archeologici del Piemonte" – 1991) che sono:

- ricerche del Castello di San Severino;
- Chiesa di San Giovanni Battista.

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

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

In ogni caso, con concessione singola:

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

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

In caso di ricostruzione e ristrutturazione parziale e manutenzione straordinaria, il Comune ne vaglierà l'ammissibilità se e solo se vi saranno garanzie:

- a) di rispetto dei caratteri ambientali preesistenti;

- b) di utilizzazione di materiali nei prospetti e sulle coperture non difformi con i predetti caratteri;
- c) di conservazione degli elementi e dell'impostazione tipologica preesistenti, quali aperture, balconi, aggetti, camini.

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

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

Sono comunque condizionati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero, di cui all'art. 41 bis della L.R. n. 56, gli interventi che richiedano interventi di ristrutturazione edilizia che per natura e dimensione presentino, a giudizio dell'Amministrazione Comunale difficoltà d'adeguamento alle prescrizioni del presente articolo con la concessione singola.

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

In ogni caso il Comune può, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C., indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, da realizzare da parte dei privati, anche con interventi di edilizia convenzionata, assistito o meno dal contributo dello stato, o direttamente dal Comune mediante l'impiego dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi delle concessioni e delle sanzioni, a norma dell'art. 12 della Legge n. 10/77.

In tal caso gli edifici ricadenti in aree soggette alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, e fino alla loro adozione, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, senza modificazioni delle destinazioni d'uso e che non comportino l'allontanamento degli abitanti, nonché interventi di risanamento conservativo che siano disciplinati da convenzione ai sensi dell'art. 8 della Legge 28.01.1977 n. 10.

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

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'interventi, al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio della concessione, incompatibili con l'ambiente. Non e' ammessa la realizzazione di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie.
- Decoro dell'ambiente: Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli

inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.

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

- Tipi di intervento e destinazione d'uso ammesse: Gli interventi ammessi sono così definiti:

a) manutenzione ordinaria: interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono interventi di manutenzione ordinaria, in particolare:

- il rifacimento di pavimenti, tinteggiature interne e serramenti;
- la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento;
- i lavori di modesta entità volti a riparare i danni esteriormente prodotti dall'uso, purché non comportanti modifica nelle strutture e nello stato dei luoghi.

Per questo tipo di intervento non è richiesta né concessione né denuncia di inizio lavori.

b) manutenzione straordinaria: interventi che 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.

Tali interventi debbono essere comunque finalizzati alla conservazione dell'edificio esistente, con interventi singoli e non coordinati in un insieme di operare, e debbono riguardare singole unità immobiliari e singoli elementi delle parti comuni dell'edificio, non l'edificio nel suo complesso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria, in particolare:

- riordino e rifacimento degli intonaci e tinteggiatura delle facciate, con l'obbligo di uniformare materiali e colori per ogni unità fabbricativa cui l'unità edilizia appartiene, di fare uso di materiali e tecnologie tradizionali, di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi;
- riordino delle murature a faccia vista con l'obbligo di provvedere all'eventuale sostituzione dei mattoni deteriorati con altri di uguale dimensione, e malta di calce;
- ripristino di cornicioni e grondaie, con l'obbligo di recuperare gli aggetti in lastre di pietra e di impiegare materiali ed elementi tradizionali;
- rifacimento delle coperture con recupero del materiali originale, ed integrazione con materiale dello stesso tipo senza alterare il profilo;
- realizzazione di controsoffittature leggere ed isolamenti termo-acustici;
- riattivazione o costruzione di comignoli, per i quali si dovranno rispettare le forme ed usare materiali simili a quelli impiegati nei comignoli originali esistenti;

- ripristino e sostituzione di alzate, pedate, ringhiere, ecc. dei vani scala, se necessario, quando detti elementi risultino lesionati, con l'obbligo di impiego degli stessi materiali e di forme uguali a quelli preesistenti;
- rifacimento della rete di distribuzione interna degli impianti idrici e di energia elettrica;
- revisione o sostituzione degli infissi. Nel caso di sostituzione e' prescritta l'utilizzazione di modelli e di materiali uguali agli infissi originali presentati nell'unità edilizia;
- sostituzione parziale di strutture orizzontali (architravi, solai non di pregio, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di calpestio delle strutture stesse e purché vengano utilizzati gli stessi materiali;
- installazione di blocchi, possibilmente standardizzati e prefabbricati, bagno o bagno cucina, anche con aerazione forzata ove possibile.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria la concessione edilizia e' sostituita da un'autorizzazione del Sindaco ad eseguire i lavori.

Per gli interventi di manutenzione straordinaria che non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore e che riguardino edifici non soggetti ai vincoli previsti dal D.L. 29 ottobre 1999 n° 490 (ex L.1089/39 e 1497/39) l'istanza per l'autorizzazione si intende accolta qualora il Sindaco non si pronunci nel termine di 90 giorni.

In tal caso, il richiedente può dar corso ai lavori dando comunicazione al Sindaco del loro inizio.

- c) restauro: interventi che sono 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 dello organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio. Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio. In tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale e pertanto ogni intervento dovrà garantire l'impiego di materiali e tecniche originarie o ad esse affini e congruenti con i caratteri dell'edificio.

Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo devono essere condotte tutte le necessarie indagini e le prove non distruttive volte ad accettare un effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio.

Nei casi in cui le originarie destinazioni d'uso non siano accertabili, o non siano più ammesse, nonché nei casi in cui si tratti di destinazioni d'uso non residenziali e' consentito la trasformazione d'uso ad attività complementari alla residenza, nonché residenza.

Per le trasformazioni d'uso da residenza ad attività complementare alla residenza, queste sono ammesse solo quando si tratti di unità immobiliari di modesta entità (non superiori a 250 mq di superficie di pavimento) e tali da non pregiudicare le caratteristiche della destinazione d'uso prevalente dell'unità edilizia.

Sono interventi di restauro, in particolare, oltre alle opere definite di manutenzione

straordinaria:

- consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni;
 - costruzioni di vespai aerati ai piani terra ed alle parti di piani terra destinati all'abitazione;
 - apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse;
 - modifiche interne e spostamenti di tramezzature non facenti parte della tipologia strutturale dell'edificio, con l'obbligo di ricorrere all'impiego di elementi leggeri eventualmente prefabbricati;
 - sostituzione e orditura di nuovi solai, limitatamente ai solai non di pregio e solo se fortemente degradati e quindi non ripristinabili per documentate ragioni statiche;
 - revisione dei ballatoi di edifici con distribuzione indiretta alle cellule abitative: in tale revisione è da comprendere anche l'eventuale suddivisione e privatizzazione di ballatoi di distribuzione a livelli sfalsati;
 - eliminazione delle superfetazioni non coerenti con l'edificio ed in contrasto con le caratteristiche architettoniche del medesimo.
- d) ristrutturazione edilizia di tipo A: sono interventi di ristrutturazione di tipo A, in particolare, oltre alle opere definite di restauro:
- intervento sull'impianto distributivo interno, in modo da ottenere unità edilizie organiche;
 - addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori) o di blocchi igienici e di servizio, queste non interessino le facciate verso spazi pubblici;
- e) ristrutturazione edilizia di tipo B: interventi che sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modifica, l'eliminazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.
In tali casi si prescrive la conservazione dei soli elementi tipici, quali ad esempio facciate esterne ed interne, portici, androni, elementi di arredo urbano.

Sono quindi ammissibili, oltre alle operazioni di risanamento:

- intervento di demolizione e ricostruzione degli orizzontamenti e delle murature interne, senza particolari vincoli per quel che riguarda le altezze interpiano e la posizione delle nuove murature, fatto salvo l'obiettivo di un razionale riuso delle aperture originarie in facciata;
- riprogettazione dell'assetto distributivo nel rispetto però dei suggerimenti tipologici che emergono dalla conservazione delle superfici esterne;
- modifica della destinazione d'uso. Non è comunque consentita la trasformazione d'uso di intere unità immobiliari da attività non residenziali a residenza, al fine di non pregiudicare le previsioni di capacità insediative di piano; nell'area CS è comunque prioritario il recupero/riuso dei fabbricati ex rurali esistenti (con mutamento delle destinazioni d'uso).

Per gli interventi nelle aree CS, si prescrive di norma l'osservanza di criteri, materiali e particolari costruttivi o decorativi indicati dalla Pubblica Amministrazione in un proprio repertorio aggiornabile e motivamente modificabile con semplice delibera consiliare, senza poter comunque contrastare con le prescrizioni normative e le individuazioni cartografiche del P.R.G.C.. Per le aree CS sempre possibile attuare

Piani di Recupero ma da intendersi esclusa la possibilità di modificare i tipi di intervento ai sensi della lettera f) del 6° comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s. m. e i. ed in particolare l'intervento di ristrutturazione è vietato per edifici di interesse storico –artistico.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente e comunque fatto divieto di diminuire le altezze interne dei locali di abitazione se già inferiori a quelle definite dal Regolamento Igienico-Edilizio Comunale.

Art. 34 - AREE DI RISTRUTTURAZIONE E DI RIORDINO (RR).

Sono le parti di territorio comunale comprendenti la porzione dell'insediamento urbano che si aggregato attorno ai nuclei di più antica formazione.

In tali aree, è obiettivo prioritario la tutela del l'impianto edificato e dell'immagine ambientale con una migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente.

Sono ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia; gli ampliamenti che non superino il 20% della superficie utile dell'abitazione del proprietario richiedente, ed i parziali o totali cambi di destinazione d'uso.

In caso di ristrutturazioni che necessariamente debbono fare ricorso alla demolizione delle strutture fatiscenti preesistenti, nel progetto di recupero si farà riferimento alla ricostruzione delle volumetrie e dell'immagine dell'edificio preesistente nel contesto urbanistico dell'area.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie o alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati. Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio della concessione, incompatibili con l'ambiente. Non e' ammessa la realizzazione di recinzioni di nuove delimitazioni fondiarie.
- Decoro dell'ambiente. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.
- Accessibilità. Negli elaborati grafici di piano è indicato l'assetto della viabilità pedonale. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, e' fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio, di riapertura dei passaggi comuni anche su spazi privati. Il rilascio della concessione e' comunque subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al pubblico transito, eventualmente limitatamente alle ore diurne, i percorsi pedonali

interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.C., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio della concessione.

Art. 35 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (RE).

Sono le aree ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente, e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione di profondità.

In tali aree il P.R.G.C. propone e auspica il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, anche attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi pedonali, di parcheggi e di aree di isolato e di arredo urbano: tali eventuali modifiche potranno essere effettuate ai sensi del 5° comma dell'art. 1 della Legge 03.01.78 n. 1.

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

In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto e di strumento urbanistico esecutivo di applicazione dei precedenti commi, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G.C..

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad esse 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, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) realizzazioni di volumi tecnici che si rendono indispensabili a seguito dell'installazione di impianti tecnologici necessari per le esigenze delle abitazioni;
- f) ampliamenti e soprelevazioni (per non più di m 1,50 dalla gronda preesistente), unatantum, di edifici esistenti uni-bifamiliari che non comportino aumento della superficie utile residenziale esistente superiore al 20% (25 mq sono comunque consentiti indipendentemente dal 20%); ampliamenti sino a 150 mc sugli altri edifici sono comunque sempre ammissibili.
- g) variazioni di destinazione d'uso solo se compatibili con la residenza e che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici;

- h) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari;
- i) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definite dal R.E. Comunale o da D.L. 05.07.1975;
- l) bassi fabbricati e tettoie di pertinenza all'abitazione nei limiti stabiliti al successivo art. 64.

Gli ampliamenti e le integrazioni di cui alle lettere e), f), g), h) sono ammessi una tantum e, se cumulati, non possono comunque superare complessivamente i limiti stabiliti alla lettera f).

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

Qualunque nuovo intervento edificatorio e/o frazionamento dei lotti edificati previsto all'interno delle aree RE, dovrà essere oggetto di variante strutturale da sottoporre al parere della Regione.

L'estensione e la perimentrazione delle aree RE è finalizzata principalmente a comprendere tutti i lotti di terreno che hanno concorso alla determinazione dell'indice di edificabilità relativo alle volumetrie esistenti ; pertanto le aree perimetrare non assumono alcun valore di prefigurazione della possibile espansione insediativa futura, né sotto il profilo urbanistico né per quanto attiene eventuali diritti acquisiti.

Le aree, o parte di esse, che ricadessero in classe geologica III sono gravate dal vincolo di inedificabilità. In tali aree sono comunque previste talune tipologie di intervento nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla Circolare P.G.R. del 8.05.1996 n.7/LAP in generale, ed in particolare al punto 6.2 della relativa Nota Tecnica Esplicativa.

Nelle aree RE il rapporto di copertura non potrà superare, anche con l'ampliamento previsto "una tantum" il limite di 0,60 mq/mq.

Art. 36 - AREE DI COMPLETAMENTO (RC)

Le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C.. Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con semplice concessione, singola o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dal P.R.G.C. o dal programma pluriennale di attuazione.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi, come sopra previsti, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni ne' manufatti la cui esecuzione possa comportare maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per le aree verdi di isolato e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

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

Art. 37 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (RI)

Tale classificazione comprende: le aree pressoché inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. Tutte le aree RI di nuovo impianto sono subordinate alla formazione ed approvazione di Strumento Urbanistico Esecutivo esteso all'intera area che dovrà prevedere l'allacciamento al collettore fognario (la cui avvenuta realizzazione è condizione preliminare al rilascio delle concessioni) e la realizzazione di un unico accesso sulla viabilità principale.

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 maggiori oneri di trasformazione o di nuovo impianto, e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione.

La delimitazione individuata dal P.R.G.C. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni ai sensi del comma 8, punto c, e comma 9 dell'art. 17 della L.R. 56/77.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per le aree verdi di isolato e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo.

Le variazioni o le nuove previsioni di cui ai commi precedenti non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Prescrizioni particolari per l'area RI1: l'ulteriore fruizione urbanistica dell'area è subordinata alla realizzazione delle opere di messa in sicurezza del versante previste dalla relazione tecnica adottata con D.C. n°8 del 28.07.2003; la definizione dell'efficacia di tali interventi di sistemazione del versante potrà essere condotta solo al termine della realizzazione delle opere di drenaggio; come previsto dalla Nota Tecnica Esplicativa alla Circolare 7/LAP, al punto 7.10, spetterà al Comune verificare che le opere eseguite

abbiano raggiunto l'obiettivo di minimizzazione del rischio ai fini della fruibilità urbanistica dell'area interessata. Nel caso dette valutazioni tecniche eseguite dal Comune sulle opere di messa in sicurezza certificassero il raggiunto livello di mitigazione della pericolosità geomorfologica dell'area RI1 ed il conseguente declassamento in classe geomorfologica II, il Comune potrà procedere all'ulteriore utilizzazione urbanistica del sito.

Art. 38 - AREE CON IMMOBILI DI IMPIANTO RURALE NEL CONTESTO EDIFICATO (RA)

- A) Le trasformazioni di volume già adibiti ad uso agricolo o similare quali stalle, fienili, depositi o magazzini annessi o separati rispetto all'abitazione preesistente, (del conduttore agricolo o del proprietario richiedente) sono disciplinate dal presente articolo, coordinatamente alle norme generali e particolari del P.R.G.C.. Il P.R.G.C. prevede di rimuovere gradualmente nel tempo le attività rurali in tali aree in ragione della spontanea disattivazione delle stesse o mediante trasformazione delle unità aziendali in aree a destinazione appropriata.
- B) In ragione dell'ampiezza degli interventi edilizi necessari per la ridestinazione degli immobili (o parti di essi) compresi in dette aree alle funzioni residenziali e tenendo conto della gradualità delle trasformazioni dinnanzi indicata il P.R.G.C. ammette in tali aree tre gradi di intervento:
- 1) senza modifica delle destinazioni in atto: sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;
 - 2) con disattivazione degli usi rurali a favore di usi abitativi ma con ristrutturazione limitata ai volumi adibiti ad uso agricolo, così come definiti nel comma precedente, purché i volumi siano compresi nella stessa proprietà contigua all'abitazione del proprietario che richiede la trasformazione e la superficie utile dei volumi trasformati non sia superiore al 30% rispetto alla superficie utile dell'abitazione del proprietario richiedente; la norma vale nei confronti dei richiedenti che siano familiari di primo grado del proprietario della residenza preesistente dell'area.
Tali interventi di norma ammessi con interventi diretti sono sempre condizionati alla riqualificazione o demolizione delle tettoie comunque esistenti sul filo stradale secondo le prescrizioni delle tabelle di sintesi (con un massimo di mc 600: per volumetrie superiori d'obbligo il ricorso a S.U.E.).
 - 3) con attuazione delle previsioni urbanistiche ed edilizie definite dai parametri del P.R.G.C. ivi compresa la demolizione e ricostruzione relativamente ai valori parametrici di zona.
Tali interventi richiedono, nel caso di iniziativa dei privati, la formazione preventiva di strumento urbanistico esecutivo (P.E.C., P.d.R.) ovvero l'intervento diretto mediante istituzione del comparto di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle eventuali prescrizioni grafiche (sagoma, allineamenti ecc.), normative e con i valori parametrici definiti dal P.R.G..
Sia nel caso di P.E.C. che di comparto la convenzione essenzialmente prevedere gli elementi di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed

integrazioni.

Art. 39 - AREE A VERDE PRIVATO (VP)

Nelle aree indicate dal P.R.G.C. con destinazione a verde privato fatto obbligo di provvedere alla salvaguardia del fabbricato patrizio principale secondo i tipi di intervento individuate per le aree "RR" e al mantenimento e alla formazione del verde per giardino e parco privato.

L'individuazione nel P.R.G.C. delle aree a verde privato tende a tutelare aree esistenti ed aventi caratteristiche che rientrano tra quelle di cui al 7° comma lettera a) art. 13 L.R. 56/77 e s.m. e i..

Le aree a verde privato individuate dallo Strumento Urbanistico Generale sono identificabili ai sensi del comma lettera a) art. 13 L.R. 05.12.77 n. 56 e s.m. e i..

Viene fatto divieto di alterazione in particolare alle connotazioni naturali e paesaggistiche di tali aree, che non possono subire modifiche sia dello stato superficiale (derivati da scavi, rilevati, ecc.), sia attraverso il taglio o la modifica di colture arboree esistenti.

Gli alberi, di particolare pregio ambientale, esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune, a norma dell'art. 56 della L.R. 56/77.

Per gli interventi interessati l'impianto edilizio esistente si rinvia alle prescrizioni dell'articolo relativo alle aree di ristrutturazione e riordino (RR).

Art. 40 - POZZI DI CAPTAZIONE ACQUEDOTTO E SERBatoi

Le aree di competenza dell'impianto saranno recintate a cura e spese dell'ente proprietario, qualora il consorzio collinare di Pino Torinese necessiti di impianti di questo tipo.

Nel caso specifico di costruzione di tali strutture, per la fascia di rispetto si applicheranno i disposti del D.P.R. 24.05.88 N. 236.

CAPO V - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI E/O COMMERCIALI

Art. 41 - AREE ED ATTREZZATURE PRODUTTIVE ED ASSIMILATE - CATEGORIE E/O SOTTOCLASSI DI INTERVENTO

Per gli immobili destinati dal P.R.G.C. ad attività produttive ed assimilate sono qui di seguito indicate le funzioni e le destinazioni d'uso ammissibili.

Dette specificazioni potranno subire lievi modificazioni in relazione alle documentate caratteristiche delle attività da insediare o delle riconversioni di produzione da effettuare purché non vengano previste modifiche dimensionali dei parametri urbanistico-edilizi delle tabelle di sintesi, permettendosi quindi, per le singole funzioni sotto elencate, lievi scostamenti per non più del 10% della superficie utile complessiva sempreché il nuovo riparto venga ritenuto congruo dalla C.I.E. con la classe di destinazione. Modifiche del riparto superiori a detto limite sono demandate alla preventiva formazione di S.U.E..

Il P.R.G.C. individua e perimetrà le aree destinate alle attività produttive e commerciali esistenti nel comune o al trasferimento o ampliamento di unità locali operanti nel Comune di Sciolze o in altri comuni. Tali aree sono adibite ai seguenti usi:

- a) attività produttive artigianali e/o industriali artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio e commercio di beni prodotti dalle unità produttive o ad essi integrativi, attività commerciali e paracommerciali.
- b) spazi per l'amministrazione aziendale in misura non superiore a mq 0,2 ogni mq di S.U.L. destinata alle attività di cui in a).
- c) spazi per la custodia degli stabilimenti per abitazione come sotto meglio specificato.
- d) servizi sociali, locali di ristoro ed attrezzature varie per gli addetti alla produzione e/o funzionali agli impianti.
- e) impianti sportivi di integrazione.

Per detti impianti specificatamente richiesta l'unitarietà aziendale, non ammettendosi di massima frazionamento degli immobili e scorpo delle attività se non attraverso la formazione di S.U.E.. Eventuali modifiche di settore, ramo, classe e di attività come definiti dall'ISTAT sono subordinate ad autorizzazione.

Nelle aree per impianti produttivi l'edificazione dovrà avvenire nel rispetto delle seguenti indicazioni:

- le altezze ed il rapporto di copertura non dovranno superare i valori definiti nelle tabelle di sintesi;
- sarà ammesso per ogni azienda insediata un alloggio per il titolare dell'azienda e/o alloggio per il custode per un totale massimo del 10% della superficie utile lorda di pavimento con un minimo di 80 mq netti e un massimo comunque di 250 mq netti (calcolata secondo le norme della Legge 392 del 27.07.1978).

Il minimo di 80 mq concesso anche alle industrie comprese tra 500 mq minimi e 800 mq.

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

La strumentazione urbanistica esecutiva sulle aree di espansione produttiva adiacenti la strada provinciale prevedere ai lati della stessa la realizzazione di una viabilità di smistamento destinata a smistare il traffico verso l'area produttiva.

Art. 42 - CLASSI DI INTERVENTO NELLE AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

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

- Impianti produttivi e/o commerciali esistenti e confermati (IE)
- Aree compromesse per attività produttive e/o commerciali di nuovo impianto (IN)

Le classi di intervento disciplinano i requisiti generali e particolari degli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia per l'attuazione delle specifiche destinazioni d'uso previste.

1. IMPIANTI ESISTENTI CONFIRMATI (IE)

Il P.R.G.C. individua nelle zone con sigla IE le aree a destinazione industriale, artigianale, commerciale e di ristorazione e alberghiera compromessa da impianti esistenti in cui la dotazione infrastrutturale delle stesse è inadeguata.

Sugli edifici esistenti sono ammessi gli interventi per il mantenimento, la trasformazione e/o l'ampliamento degli stessi sino al massimo del 20% purché siano rispettati i parametri edilizi ed urbanistici fissati nelle tabelle di sintesi allegate. Per interventi maggiori (utilizzando i parametri della singola area normativa) si far ricorso allo strumento urbanistico esecutivo ovvero alla concessione edilizia convenzionata ex art. 49 L.R. 56/77 e s.m. e i.: detti interventi sono subordinati alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ed alla formazione di quelle secondarie nella misura prevista dall'art. 21, 1° comma punto 2, della L.R. 56/77 per gli insediamenti di cui alla lettera c) del successivo art. 26 della medesima legge.

2. AREE COMPROMESSE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE E/O COMMERCIALI DI NUOVO IMPIANTO (IN)

Tale classificazione comprende aree per lo più inedificate, ancorché nel contesto edificato, ove l'utilizzo edificatorio subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G. o degli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

L'utilizzo edificatorio, parametricamente definito nelle tabelle di sintesi allegate alla presenti norme, subordinato alla formazione di S.U.E., salvo quanto qui sotto ulteriormente specificato.

Il P.R.G.C. individua con la sigla IN le aree (ancorché comprendenti impianti produttivi esistenti corrispondenti), in quanto a caratteristiche insediativa e necessità

di infrastrutturazione, a quanto indicato alla lett. b) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77.

Nelle aree di nuovo impianto e di completamento infrastrutturale da attrezzare, sono compresi insediamenti da mantenere, ristrutturare in loco o ampliare, previa adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e di quella circostante della viabilità interna ed esterna, delle infrastrutture ed attrezature, e nelle quali possono essere ricavati nuovi lotti per insediamenti industriali o artigianali aggiuntivi.

In tali aree le nuove previsioni del P.R.G.C. si attuano, per il nuovo impianto ed il completamento e salvo quanto appresso disposto con concessione convenzionata o con strumenti urbanistici esecutivi secondo le procedure ed i criteri enunciati nelle presenti Norme di Attuazione ed in base ai parametri edilizi ed urbanistici contenuti nelle tabelle di sintesi indicate alle presenti norme; deve in ogni caso essere rispettato il Nuovo Codice della Strada per quanto riguarda le fasce di rispetto dalle strade provinciali e comunali.

La dotazione di aree per attrezature al servizio degli insediamenti produttivi stabilita ai sensi del punto 2 del 1° comma dell'art. 21 L.R. 56/77 nella misura del 20% della superficie territoriale. Tale superficie può essere reperita tanto all'interno delle aree di pertinenza degli insediamenti come in quelle specificatamente destinate nell'ambito dei comprensori industriali di appartenenza e/o come meglio definito con il Comune.

La dotazione di aree per attrezature al servizio di insediamenti direzionali e commerciali dovrà rispettare i disposti del comma 1, punto 3) dell'art. 21,L.R. 56/77.Per le attività commerciali al dettaglio dovranno inoltre essere rispettati i disposti del comma 2 dell'art. 21 e dei commi 6,7,8,9,10,11 dell' art. 26, L.R. 56/77 e s.m.i. Sia per gli insediamenti produttivi, sia per quelli commerciali, le aree a servizi pubblici prescritte (per parcheggi e verde) dovranno essere interamente realizzate nell'ambito dell'area IN interessata all'intervento.

Per gli impianti esistenti alla data di adozione del progetto di P.R.G.C. ammesso senza ricorso alla formazione di S.U.E., l'ampliamento una tantum della Superficie Coperta esistente nella misura massima del 20% per non più di mq 500 complessivi purché il rapporto di copertura finale non ecceda il 50% della superficie fondiaria in proprietà risultante all'epoca di entrata in vigore del P.R.G.C..

Prescrizioni specifiche per l'area IN2: l'area IN2 è attuabile mediante P.E.C. unitario o al più suddiviso in due sub-ambiti equivalenti; in ogni caso l'accessibilità all'intera area dovrà essere garantita mediante un unico raccordo realizzato sulla viabilità comunale escludendo accessi diretti sulla strada provinciale n°98.

Rispetto a tutta la viabilità esterna all'area, dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a mt. 15, salvo maggiori disposizioni del Nuovo Codice della Strada, per gli insediamenti fuori dai centri abitati.

Prescrizioni specifiche per l'area IN3: la convenzione dovrà prevedere un unico accesso sulla strada provinciale realizzato secondo i criteri di cui all'art. 28 della L.R. 56/77 e d'intesa con l'Ente di gestione della strada nonché gli arretramenti previsti per gli insediamenti fuori dai centri abitati del Nuovo Codice della Strada.

CAPO VI - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 43 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE (EP)

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

- a) interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre.

Non è ammessa, in particolare, la costruzione di edifici per immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, ne' di attrezzature per l'allevamento industriale.

Nell'eventuale costruzione di nuove stalle 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 50, analogamente nel caso di porcili;
- le concimai, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di ml 50 e di ml 25 dalle abitazioni.

Non si potranno eseguire costruzioni di qualunque tipo nelle aree di protezione degli acquedotti o nelle fasce di rispetto definite in cartografia.

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

Le concessioni alla edificazione di nuove aziende agricole costituite dai fabbricati, attrezzature ed infrastrutture di cui alla lettera c) del 1° comma nonché le costruzioni destinate ad abitazione possono essere ottenute esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;

Sono ammesse le attività di carattere pararurale consistenti nella gestione di aziende agrituristiche (nei limiti della relativa Legge Regionale) e le attività esistenti al momento dell'adozione del progetto preliminare di P.R.G.C. (quali ad esempio legati all'attività ippica all'aria aperta).

Il rilascio della concessione per gli interventi edificatori nelle zone agricole e' subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;

- b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18° comma dell'articolo 25 della L.R. 56/77 nel testo coordinato del B.U.R. 31.01.1985;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al comma del succitato articolo 25;
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto e' trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e a spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

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

In ogni caso il rilascio della concessione per volumetrie residenziali per le nuove aziende agricole non potrà essere disgiunta dall'esistenza documentata di volumi agricoli tecnici o dalla contestuale richiesta di tali volumi (stalle, fienili, ecc.).

Per quanto non specificato nelle presenti norme si farà esplicito riferimento a quanto definito nell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Le aree, o parte di esse, che ricadessero in classe geologica III sono gravate dal vincolo di inedificabilità. In tali aree sono comunque previste talune tipologie di intervento nei limiti e secondo le modalità stabilite dalla Circolare P.G.R. del 8.05.1996 n.7/LAP.

Art. 44 - CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE

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

- a) terreni a colture protette in serre fisse: mc 0,06 per mq.
- b) terreni a colture orticolte o floricolte specializzate: mc 0,05 per mq.
- c) terreni a colture legnose specializzate: mc 0,03 per mq.
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc 0,02 per mq.
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0,01 per mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda;
- f) terreni a pascolo e prato-pascolo di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 per mq per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

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

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.

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

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fonciaria

sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

La volumetria residenziale di tipo agricolo ammessa si calcola moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche non accorpata. E' in facoltà del richiedente di utilizzare tale volumetria in un unico lotto purché sul medesimo non si superi la densità fondiaria di mc/mq 0,50.

Le attrezzature relative all'attività agricola non si calcolano nel volume emergente.

Ai fini della definizione del volume edificabile è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sempreché la superficie senza soluzione di continuità su cui ricade la costruzione costituisca almeno il 20% dell'intera superficie utilizzata; non e' ammesso il trasferimento della cubatura propria dei terreni di cui alla lettera a) e b) del presente 1° comma.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse, attività estrattive, di cava o torbiera.

Ai fini delle norme urbanistiche vigenti, il volume delle case di abitazione nelle aree "EP" (rurali) verrà determinata dalla massa emergente fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitativo.

Quando l'edificio abbia il piano terra o seminterrato, in tutto od in parte destinato ad uso diverso dall'abitazione, il volume si determinerà moltiplicando la superficie linda dei piani abitabili (all'esterno delle membrature perimetrali, esclusi i balconi, le scale ed i terrazzini), per la loro luce libera più lo spessore degli orizzontamenti (solaio più pavimento) escluso il solaio di copertura.

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

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

Gli interventi dovranno uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alla tipologia ed all'ambiente circostante adottando soluzioni, materiali e colori che vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità.

In particolare per quanto riguarda i criteri i materiali ed i particolari costruttivi relativi a tali interventi si specificano i seguenti indirizzi:

a) Murature esterne.

Le murature a faccia a vista, se di particolare pregio ambientale ed architettonico, devono essere conservate nel loro aspetto originario.

Qualora si rendano necessarie operazioni di consolidamento e risanamento (in presenza di leganti terrosi o che comunque non offrono sufficienti garanzie di solidità

ed impermeabilizzazione), si procederà alla ripulitura ed alla stilatura dei giunti con idonei leganti, avendo cura di intervenire lasciando scoperto il massimo possibile della struttura originaria.

Per le murature già originariamente rinzaffate o dove, per motivi particolari di consolidamento e risanamento sia necessario procedere alla ripulitura della muratura e successivo rinzaffo, questo deve essere eseguito con tecnica ed impiego di leganti simili a quelli tradizionali e lasciato al naturale, ovvero rinzaffato con intonaco rustico. La successiva tinteggiatura dovrà essere eseguita con tinta a calce o ai silicati di calce con esclusione di intonaci plastici e rivestimenti di qualsiasi tipo.

b) Struttura e sporgenze del tetto.

La struttura del tetto, particolarmente per le porzioni sporgenti all'infuori dei muri perimetrali, deve essere realizzata riprendendo i modelli originari in travi e listelli di legno, trattati al naturale anche non squadrati.

c) Manti di copertura.

Nei rifacimenti del manto di copertura dovrà essere impiegato il materiale tradizionale costituito da coppi alla piemontese.

d) Aperture.

Le aperture esistenti quanto più possibile si devono conservare nella loro forma e posizione originaria da cui derivano interessanti e validi risultati di composizione formale, conseguenti per la maggior parte da effetti di asimmetria.

Nel caso in cui sia necessario aumentare la superficie finestrata, anziché intervenire ampliando quelle esistenti, si possono prevedere nuove aperture, purché risultino organicamente integrabili sul piano di facciata con le vecchie.

Ove esistenti, o ritenuto necessario al posto dei riquadri di legno, potranno essere eseguite attorno alle aperture fasce intonacate ed imbiancate di larghezza di circa 15-20 cm.

Nel caso in cui esistano architravi, stipiti in vista o elementi decorativi, questi dovranno essere conservati possibile o ripresi con gli stessi materiali.

e) Serramenti.

I serramenti devono essere realizzati in legno, trattati al naturale con vernice impregnante ed eventualmente scurente ed il loro disegno deve essere improntato a semplicità secondo i modelli locali.

Art. 45 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE CONDIZIONATE (EC) ED AREE BOSCHIVE (EB)

Sono quelle aree aventi un certo interesse ambientale, che si intendono salvaguardare da ulteriori compromissioni. Queste aree sono classificate ai sensi dell'art. 24, 1° comma, punto 3), della L.R. 56/77, e sono inedificabili ai sensi del 7° comma, lett. a), art. 13 della stessa L.R. 56/77.

In esse, senza averne preventivamente conseguito la concessione o l'autorizzazione, non si può dare luogo a disboscamenti con taglio di alberi per qualsivoglia impiego, né all'accumulo di materiali, né all'apertura di cave o di discariche.

In esse, è ammesso lo svolgimento dell'attività produttiva agricola, silvo-pastorale e agroturistica: eventuali interventi edilizi, finalizzati alla costruzione di edifici e strutture

per la conduzione dei fondi (con i medesimi parametri delle zone EP) saranno preventivamente vagliati dalla C.I.E. per il rispetto dei caratteri tipologico-ambientali della zona, riservandosi la C.I.E. di imporre specifiche prescrizioni di carattere estetico e tipologico per un idoneo inserimento ambientale.

Le aree EB, essendo aree di tutela ambientale, assolvendo a funzione di salubrità ambientale e/o di difesa dei terreni, sono gravate da un vincolo di inedificabilità come specificato dall'art. 30 della L.R. 56/77.

In questa zona il P.R.G.C., intende inoltre tutelare la duplice esigenza di perseguire un'azione di recupero dell'esistente situazione rispetto alle prescrizioni di zona e di tutela dei beni economici rappresentanti dall'esistente patrimonio edilizio parzialmente in disuso.

Sui fabbricati esistenti pertanto consentito operare interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione nell'ottica delle prescrizioni precedentemente indicate per le aree CS.

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

Gli interventi suddetti, sono ammessi anche per quegli edifici non in conformità con le destinazioni d'uso prescritte per la zona; e' consentito il mutamento di destinazione in favore della residenza, pure in assenza dei presupposti relativi alle opere di urbanizzazione.

Art. 46 - AREE AGRICOLE DI CORNICE DELL'ABITATO (EV)

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

In esse e' ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale lo stato dei luoghi e' immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Art. 47 - EDIFICI ESISTENTI IN AREE AGRICOLE E NON AVVENTI VALORE STORICO-ARTISTICO E/O DOCUMENTARIO

Gli edifici rurali abbandonati e le case sparse, gli edifici adibiti ad usi extra-agricoli, possono essere riadattati anche se non in conformità con le destinazioni in atto all'adozione del P.R.G.C., ed a condizione che si prestino ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo o di ristrutturazione edilizia di tipo A nei limiti di cui alle tabelle allegate, per le aree agricole alle seguenti

condizioni:

- la trasformazione d'uso a fini residenziali, è consentita sia per migliorare lo standard abitativo in atto attraverso il reperimento di servizi igienici, volumi tecnici, sia per il recupero ed il riuso dell'esistente;
- è ammisible recuperare le porzioni rustiche costituenti unico corpo con l'edificio principale per predisporre spazi per servizi igienico-sanitari o per impianti tecnologici all'interno degli edifici.

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

Art. 47 bis - NUCLEI RURALI (NR)

Tali nuclei comprendono gli agglomerati rurali e gli edifici rurali delle frazioni in cui prevalente la tipologia costruttiva di tipo agricolo anche se riconvertita ad uso civile con annesse infrastrutture per attività agricole.

Il P.R.G.C. salvaguarda l'entità produttiva di tali aree favorendo la conservazione, ed il risanamento del patrimonio edilizio e la ristrutturazione dei complessi rurali esistenti. La destinazione d'uso impropria degli immobili ricadenti in tali aree, complementare e di supporto all'attività che si svolge nelle aree agricole produttive.

La concessione per interventi di nuova costruzione residenziale può essere rilasciata unicamente ai soggetti di cui all'art. 12 della legge 9 maggio 1975 n. 153.

Il rapporto di copertura sul fondo asservito alle costruzioni, con qualche destinazione specifica, non essere superiore ad 1/3, l'indice fondiario massimo residenziale non potrà superare il valore di 0,40 mc/mq e l'altezza degli edifici a destinazione residenziale in m 7,50.

La tipologia edilizia dovrà inserirsi armoniosamente con l'ambiente rurale.

Ai proprietari consentito operare sugli edifici esistenti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro conservativo, ristrutturazione con ampliamento per adeguamento igienico-sanitario sino ad un massimo del 20% della superficie lorda di pavimento: è altresì ammessa la demolizione e ricostruzione di edifici esistenti sempre che il volume dell'edificio previsto nella ricostruzione non sia superiore al volume abitabile dell'edificio soggetto a demolizione.

L'ampliamento della perimetrazione del fabbricato consentito quando si renda necessario per dotare l'edificio di impianto igienico-sanitario costituito da locale bagno o gabinetto, cucina, scale, o da locale per l'installazione di impianto termico con le caratteristiche di sicurezza prevista dalle vigenti leggi in materia.

Ogni tipo di intervento, compreso l'ampliamento, dovrà essere effettuato tenendo conto

dei materiali e delle caratteristiche tradizionali preesistenti.

L'ampliamento della volumetria in elevazione consentito quando si tratti di adeguare le altezze dei piani esistenti a quelle minime previste dalla Legge a condizione che:

- l'altezza dell'ultimo piano da sopraelevare non superi la soglia minima stabilita dalle norme igieniche;
- le altezze dei piani inferiori non vengano sopraelevate se non per essere adeguate anch'esse alla soglia minima.

La soprelevazione così risultante dovrà essere effettuata tenendo conto dei materiali e delle caratteristiche tradizionali preesistenti.

Gli interventi suddetti, sono ammessi anche per quegli edifici non in conformità con le destinazioni d'uso prescritte per la zona; è consentito il mutamento di destinazione in favore della residenza, pure in assenza dei presupposti relativi alle opere di urbanizzazione.

Nelle aree NR esiste sempre la possibilità di ampliamenti in misura del 20% della superficie utile esistente anche modificando la perimetrazione del fabbricato.

Nei nuclei rurali segnalati nel P.T.C. (Tetti Gravaglia NR3 e Tetti Sacchero NR 10) sono prioritari gli interventi edilizi tendenti al riuso/recupero dei fabbricati esistenti (ex rurali e non) rispetto alla costruzione di nuovi volumi.

CAPO VII - ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Art. 48 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' E FASCE DI RISPETTO

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

Tali tracciati in progetto possono subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva o in sede di strumenti urbanistici esecutivi, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate.

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 proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.C..

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonché ai percorsi pedonali; nelle aree riservate ad attività agricola e nelle aree di tutela ambientale negli interventi di nuova edificazione devono essere rispettati gli arretramenti minimi dai cigli stradali comunali e provinciali disposti dal Nuovo Codice della Strada (D.L. 285/92 e D.L. 360/93) e relativo Regolamento (D.P.R. 495/92 e D.P.R. 147/93) ove non topograficamente definiti dal P.R.G.C..

I nuovi accessi alle strade provinciali, per i tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio esterne al perimetro degli abitati, devono avvenire solo a mezzo di derivazioni adeguatamente attrezzate come previsto dall'art. 28 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

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

Si intendono qui richiamati i disposti dell'art. 29 della L.R. 56/77 ed in particolare quelli del terzo comma che specifica la possibilità di organizzare nell'ambito delle fasce di rispetto attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Art. 49 - AREE PER DEPURATORE COMUNALE (AD)

Il P.R.G.C. individua le aree per la localizzazione del depuratore previsto a Valle dell'abitato per lo scarico delle acque depurate: in sede di progetto esecutivo delle relative opere il relativo posizionamento potrà subire minime variazioni in funzione delle motivazioni tecniche progettuali e costruttive, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

Nel caso di sensibili variazioni dei perimetri di zona, o di rilocazione è indispensabile tuttavia il ricorso ad una specifica variante allo S.U..

Nell'ambito delle fasce di rispetto del depuratore (100 m) potranno essere edificati solamente manufatti funzionali alla viabilità e alla difesa idrogeologica ovvero impianti tecnologici necessari ai fini pubblici o privati.

Art. 50 - AREA CIMITERIALE (AC)

Il P.R.G.C. individua tali aree in funzione delle preesistenze e ne prevede una congrua fascia di rispetto per prevederne i possibili ampliamenti e i rispetti di carattere igienico-sanitario ed ambientale. La riduzione relativa alla fascia di rispetto cimiteriale prevista nel capoluogo, da attuarsi mediante le prescritte procedure, sarà considerata operante senza costituire Variante al P.R.G.C. solo a seguito delle relative autorizzazioni da parte delle Autorità preposte; prima di allora, anche in presenza di diverse indicazioni cartografiche, dovrà essere applicata la fascia di rispetto con profondità intera, secondo le vigenti disposizioni di legge, all'interno della quale gli interventi ammessi sono normati dall'art. 27 della L.R. 56/77.

Si precisa che la riduzione delle fasce di rispetto di cui alla Legge Regionale 56/77 e individuata nella tavola D3 risulta dettata da esigenze storiche, in quanto il Centro Storico ed il centro edificato del Comune di Sciolze, si sviluppato immediatamente a ridosso del cimitero.

Dal punto di vista orografico l'area cimiteriale, pur essendo a poche decine di metri dalle prime abitazioni, risulta completamente separata dal concentrico dal colle che separa le due altezze su cui sorgono a est il concentrico ed a ovest il cimitero.

Art. 51 – MANEGGIO (M)

Oltre a quanto previsto nei precedenti articoli, 43 e 44 nell'ambito dell'area M sono ammesse attività di allevamento di cavalli e tutte le attività connesse con la crescita, l'addestramento e l'utilizzazione ad uso anche sportivo dei cavalli stessi (attività di maneggio e simili). Tali attività dovranno essere gestite prioritariamente dai soggetti ricoprenti la caratteristica di imprenditore agricolo, dai proprietari dei fondi aventi titolo di imprenditore agricolo ad imprenditori agricoli non a titolo principale e secondariamente dai proprietari dei fondi che, pur non avendo il titolo di imprenditore agricolo ai sensi delle vigenti disposizioni, si impegni, mediante atto da trascriversi nei pubblici registri immobiliari, al mantenimento della destinazione dell'immobile al servizio dell'attività para-agricola di cui sopra in riferimento alla normativa vigente. Nell'ambito delle strutture a ciò destinate potranno essere predisposti appositi spazi per parcheggio: l'onerosità degli interventi sarà definita da apposta deliberazione del Consiglio Comunale.

TITOLO III - TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I - TIPI DI INTERVENTI

Art. 52 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

E' fatto espresso 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 con materiali di diverse caratteristiche; le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
- di dipingere con vernici colorate elementi in legno quali balconate, serramenti esterni, travature e puntelli.
- di intonacare le murature esterne in pietrame o in mattoni.

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

Negli edifici a ballatoio non e' ammessa con concessione singola la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

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

Nei rifacimenti del manto di copertura dovrà essere impiegato il materiale tradizionale costituito da coppi alla piemontese.

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

Art. 53 - TIPI DI INTERVENTO SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia
5. ristrutturazione urbanistica

6. completamento
7. ampliamento
8. nuovo impianto
9. soprelevazione
10. mutamento di destinazione d'uso.

Si intende comunque qui richiamato il contenuto della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB. del 27 Aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni e integrazioni".

Art. 54 - MANUTENZIONE ORDINARIA

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici dipendenti dal deterioramento prodotto dall'uso e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od organismo edilizio.

Essi consistono di norma nelle operazioni di:

- tinteggiatura, pulitura esterna e rifacimento degli intonaci;
- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura, pavimentazioni esterne;
- riparazione 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.

Art. 55 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Sono cioè gli interventi a carattere conservativo che interessano porzioni limitate delle strutture degli edifici, come ad esempio:

- 1) apertura, chiusura o modifica di attuali porte (interne ed esterne) e finestre;
- 2) formazione di intonaci e rivestimenti esterni;
- 3) rifacimento di coperture, senza modifica delle quote impostate e della sagoma originaria;
- 4) esecuzione o demolizione di tramezzi interni che non comportino modifiche alle destinazioni d'uso e partizione o accorpamenti delle attuali unità d'uso, siano esse

- residenziali o produttive;
- 5) opere accessorie ad edifici esistenti che non comportino, comunque, aumento di volume o di superfici utili, quali sistemazioni esterne, impianti di illuminazione, ventilazione, riscaldamento.

Art. 56 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

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

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

Negli edifici a destinazione d'uso residenziale e terziaria è ammessa l'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale, nonché l'apertura di porte e varchi interni per una adeguata distribuzione nel rispetto delle strutture verticali e orizzontali e con la conservazione dei collegamenti originari verticali ed orizzontali.

L'intervento di restauro e ripristino dovrà essere esteso all'area libera di pertinenza dell'edificio.

Gli interventi di risanamento conservativo, 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.C. 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 per quanto possibile, gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti, e comunque senza alcuna modifica volumetrica, né nella quota di estradosso dei solai né del tipo di copertura.
- b) L'introduzione di impianti e di locali igienici necessari all'uso attuale.
- c) L'eliminazione delle aggiunte, di epoca recente, di carattere superfetativo o depurante in riferimento non solo all'edificio ma anche all'area di pertinenza.
- d) Il ripristino e la definitiva sistemazione delle aree verdi o pavimentate.

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

immobili.

E' ammesso il recupero alla destinazione d'uso abitativa di superfici di calpestio esistenti ad altra destinazione, ove ciò avvenga nel rispetto di quanto prescritto alla lettera a) del presente articolo.

Non sono comunque ammesse alterazioni della tipologia e tecnologia edilizia, o l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Art. 57 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

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

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si ritiene opportuno distinguere due tipi di ristrutturazione edilizia. Il primo - ristrutturazione edilizia di tipo A - si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi. Il secondo - ristrutturazione edilizia di tipo B - ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

Pertanto si intendono qui riportate le indicazioni puntuali della Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URB. del 27 Aprile 1984 "Definizione dei tipi di intervento edilizi e urbanistici di cui all'art. 13 della L.R. 05.12.1977, n. 56 e successive modificazioni e integrazioni" già citata al precedente articolo 62, relativamente alle definizioni di ristrutturazione edilizia di tipo A e di tipo B.

Contemporaneamente agli interventi di cui al presente articolo si dovrà provvedere alla definitiva sistemazione a verde o con pavimentazione dell'area di pertinenza, con l'eliminazione degli elementi aggiunti od incoerenti con il contesto ambientale.

Art. 58 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica oltre a quanto stabilito o ammesso al precedente articolo consentono dunque di operare sul tessuto, dando la possibilità di aggregare unità-tipologiche adiacenti ai fini dell'adeguato riutilizzo dell'edificio e la

possibilità di sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili, senza modificazione alcuna nella sagoma e nell'allineamento.

Si applica di disposto dell'ultimo comma del precedente articolo.

Art. 59 - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO

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

Art. 60 - INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Gli interventi di nuovo impianto sono rivolti alla realizzazione di aree inedificate, da disciplinare con gli appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche, riportate nelle tabelle di sintesi indicate alle presenti norme.

Art. 61 - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

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 intervento di ricostruzione.

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

- a) la distanza minima tra pareti finestrata di edifici antistanti dovrà essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a ml 10,00, anche quando una sola parte sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di prospettiva diretta tra pareti e non si applica per pareti o parti di pareti non finestrata. La distanza dei confini del lotto dovrà essere pari alla semisomma dell'altezza dei fabbricati prospicienti i confini stessi, con un minimo di m 5,00; tale minimo può essere ridotto a ml 0,00 se trattasi di pareti non finestrata, 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.
- b) negli edifici in linea e a schiera con fronti di lunghezza superiore a ml 30 dovrà essere previsto un accesso passante trasversale di norma ogni 30 ml.

Negli isolati dove il P.R.G.C. 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.

Art. 62 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltreché gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, secondo quanto ammesso dalla normativa dell'area cui appartengono.

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità ai sensi del 12° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77 sono ammessi aumenti non superiori al 20% del volume preesistente per sistemazioni igieniche o tecniche relative ai soli edifici rurali; gli aumenti ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

Sugli edifici ricadenti nella fascia di rispetto della linea elettrica aerea da 380 Kv, ai sensi dell'art. 7 del D.P.C.M. 23 Aprile 1992, sono consentite, previa concessione edilizia da parte del comune, le opere rientranti nei progetti di risanamento autorizzati dai Ministeri competenti.

Non sono consentiti aumenti di volumetria per tutti quegli edifici che ricadono all'interno della fascia di rispetto della linea elettrica.

Art. 63 - CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona 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) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale: sono ammessi aumenti non superiori al 20% riferito alla sola superficie utile abitativa che dovranno essere finalizzati al solo miglioramento igienico e funzionale del volume esistente alla data di adozione delle presenti norme;
- b) su impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:
 - b1) nelle aree di interesse ambientale: esaurita, di completamento e nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria;
 - b2) nelle aree a capacità insediativa esaurita, di completamento e nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria;
- c) 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 e accessibilità, sempreché in contrasto con tale destinazione: manutenzione ordinaria.

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti, agricoli, industriali o artigianali in contrasto

con le previsioni del P.R.G.C. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguente riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'articolo 53 della L.R. n. 56/77.

Art. 64 - AUTORIMESSE E BASSI FABBRICATI

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza in gronda delle costruzioni non superiori a mt 2,50 in misura non superiore a mq 24 per ogni unità alloggio dell'edificio principale;
- b) interrate totalmente o parzialmente, in misura non superiore a mq 35 per unità alloggio dell'edificio principale. 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 non inferiore a cm 30, direttamente ed agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

In ogni caso la superficie complessivamente occupata dai percorsi di accesso all'aperto non dovrà essere superiore a 25% della superficie libera di pertinenza dell'edificio principale.

Gli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati di almeno 5 metri dai cigli stradali, ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza.

Per costruzioni in contiguità a rilevati stradali l'estradosso del solaio di copertura dovrà risultare complanare, a sistemazione avvenuta a verde o pavimentata, con la piattaforma stradale e/o le banchine pedonali.

Nelle aree RE e NR esiste sempre la possibilità di realizzare tettoie, quali pertinenze del fabbricato residenziale esistente, purché realizzate con materiale tale da creare un manufatto coerente con l'ambiente circostante, evitando tipologie e materiali deturpanti: la superficie coperta da tettoie non dovrà comunque superare il 15% della superficie fondiaria del lotto.

CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 65 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO COMMERCIALE.

Ai sensi del comma 6 dell'art. 26 L.R. 56/77 e del Decreto Legislativo 31 Marzo '98 n. 114 e delle leggi attuative regionali (L.R. 12/11/99 n. 28 e seguenti) il rilascio delle concessioni ed autorizzazioni edilizie relative all'insediamento delle attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita fino a mq 1.500 è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale purché la superficie linda di pavimento non sia superiore a mq 4.000.

Art. 66 - OPERE DI AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACOMUNALE

Le opere in aree attigue a tali strade sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi. Gli accessi veicolari diretti sulle strade provinciali dovranno essere ridotti al minimo indispensabile; essi dovranno inoltre essere realizzati in conformità a quanto previsto dal Titolo II del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30 aprile 1992 n° 285) e del relativo Regolamento di esecuzione e di attuazione.

ART. 67 - VINCOLI AI SENSI DEL D.L. 29 OTTOBRE 1999 N. 490

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi del D.L. 29 Ottobre 1999 n. 490, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.

Art. 68 - VINCULO DI PROTEZIONE DELLE BELLEZZE NATURALI

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma del D.L. 29 Ottobre 1999 n. 49 (ex L. 1497/1939 e Legge 08.05.1985 n. 431) sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.

Art. 68 BIS – ASSETTO IDROGEOLOGICO E VINCOLI TERRITORIALI

1. Vincoli derivanti da strumenti sovraordinati

Il P.T.R. include il Rio di Valle Maggiore nell'elenco dei corsi d'acqua di rilevanza regionale (art. 20); per effetto delle norme in esso contenute, il rilascio delle autorizzazioni per gli interventi da effettuare nelle fasce di rispetto di cui al D.L. 490/99 (Rio di Valle Maggiore) compete alla Regione Piemonte, in conformità al disposto dell'art. 10 della L.20/89.

E' prescritta l'autorizzazione di cui all'art. 151 del D.L. 490/99 per gli interventi modificatori dello stato dei luoghi nelle aree sottoposte al vincolo di cui ai D.M. 1 agosto 1985, emanati ai sensi dell'art. 2 del D.M. 21.09.1984, denominati "Galassini", che interessano la parte sud-occidentale del territorio comunale.

L'intero territorio comunale ricade all'interno del Piano Paesaggistico della Collina Torinese ed è pertanto soggetto alla normativa di cui alla L.R. 3 aprile 1989 n°20 e s.m.i..

2. Limiti all'edificabilità su tutto il territorio comunale

Si richiamano per l'attuazione di ogni intervento urbanistic-edilizio ammesso dal piano i limiti disposti dalla cartografia e dalla legenda dell'elaborato D8 "Carta di sintesi" così come modificati ed integrati d'ufficio in sede di approvazione regionale del presente strumento urbanistico.

3. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Per eventuali interventi ammessi in prossimità del Rio di Valle Maggiore si richiamano i limiti derivanti dalle zone in classe IIIa riportate sulla Carta di Sintesi (elab. D8) secondo i disposti e gli stralci planimetrici del parere A.R.P.A. n°3900/20.4 del 11.03.2003.

Per tutti i corsi d'acqua minori costituenti il reticolo idrografico comunale deve essere osservata per qualunque intervento una fascia di rispetto fluviale di ampiezza non inferiore a 15 metri a partire dal ciglio superiore di entrambe le sponde, ovvero dal ciglio di scarpata, all'interno della quale il territorio si intende incluso in classe di pericolosità geomorfologica IIIa dove inedificato e in classe IIIb dove edificato, comprendendo in quest'ultima tutti i mappali direttamente interessati dagli edifici esistenti. Il tracciato di tali fasce è individuabile nella Carta di Sintesi (elab. D8). Fermo restando che tali fasce di rispetto devono essere comunque osservate, nel caso che il corso d'acqua presenti morfologia non incisa, eventuali interventi edificabili ammessi dal Piano in prossimità di dette fasce dovranno anche essere subordinati a specifiche valutazioni idrauliche, estese ad ambiti significativi, sulla capacità di smaltimento delle sezioni di deflusso del coso d'acqua medesimo.

Art. 69 - VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico, il rilascio della concessione e' subordinato all'autorizzazione di cui all'articolo 7 della R.D. 30 dicembre 1923 n. 3267 concessa dal Presidente della Giunta Regionale.

Occorre inoltre osservare le procedure previste dalla L.R. 45/89 e relativa circolare P.G.R. n. 2/AGR. del 31.01.90.

Nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione sono vietate:

- a) nelle aree a bosco di alto fusto o di rimboschimento incluse nelle predette zone;
- b) in tutte le aree soggette a dissesto, a pericolo di alluvioni, o che comunque presentino caratteri geomorfologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti.

Nelle zone soggette a vincolo idrogeologico può essere consentita l'apertura di strade

soltanto al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive, previa l'autorizzazione di cui al 2° comma.

Tali strade devono essere chiuse al traffico ordinario ed avere dimensioni non eccedenti le esigenze di transito per i mezzi di servizio.

Art. 70 - CABINE ENEL

In riferimento alle specifiche necessità di servizio delle opere urbanizzative a rete per l'elettrificazione del territorio e all'impostazione procedurale dell'Ente Nazionale per l'Energia Elettrica si specifica quanto segue:

- 1) le cabine di trasformazione ENEL sono assimilate a volumi tecnici di urbanizzazione e quindi non comportano verifiche volumetriche ai sensi delle normative vigenti;
- 2) essendo di fatto opere di urbanizzazione esse potranno essere edificate ovunque, indipendentemente dall'azzonamento adottato e potranno essere dislocate entro le fasce di rispetto delle strade fino ad un minimo di m 3 dal confine della strada;
- 3) il P.R.G.C. prevede la possibilità inoltre di edificare a confine con i fondi finiti.

Art. 71 - DEROGHE

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

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

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

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE

Art. 71 BIS - REGOLAMENTO EDILIZIO

Tutte le disposizioni contenute nel presente testo normativo, con particolare riferimento alle definizioni ed ai parametri riportati nel CAPO II del Titolo II, nonché ai contenuti del seguente art. 72, devono essere oggetto, in sede autorizzativa ed esecutiva, di attenta verifica di comparazione con le analoghe disposizioni stabilite dal Regolamento Igienico Edilizio comunale vigente, che in caso di discordanza si intendono comunque prevalenti rispetto a quelle del presente testo.

Art. 72 - NORME REGOLAMENTARI

I) Le norme previste nel presente articolo saranno disciplinate dal Regolamento Igienico-Edilizio comunale che verrà adottato; esse pertanto decadono ad approvazione avvenuta del nuovo R.I.E.: si intendono comunque fatte salve tutte le vigenti disposizioni di leggi, decreti, circolari, ecc... in materia igienico-edilizia.

II) RICHIESTA DI CONCESSIONE

La richiesta di concessione edilizia, per tutte le opere di cui all'art. 1 L. 28 gennaio 1977 n. 10 ed al precedente art. 5, deve essere indirizzata al Sindaco, deve essere redatta in competente carta da bollo e munita della documentazione di cui allo articolo seguente.

La richiesta di licenza edilizia deve riportare i numeri di codici fiscali ed essere firmata:

- dal Proprietario del terreno o da chi abbia il titolo per richiederla in base all'art. 4 legge 10/77;
- dal Progettista;
- dal Direttore dei lavori se designato;
- dal Titolare dell'Impresa di Costruzioni se già incaricato.

Il progettista deve essere Ingegnere o Architetto o Geometra o Perito Edile, abilitato all'esercizio della sua professione, iscritto nel rispettivo Albo professionale ed operante nei limiti della sua competenza professionale.

L'Ufficio Tecnico Comunale rilascia ricevuta datata e numerata dell'avvenuta presentazione della pratica per la richiesta di concessione. Approvata la concessione edilizia l'Ufficio provvederà immediatamente all'aggiornamento della cartografia e della rubrica delle licenze nelle parti attinenti la volumetria edificata, la tipologia edilizia, la destinazione del fabbricato, il numero dei vani abitabili e di quelli destinati ai servizi.

Fino a quando non sia comunicato al Sindaco il nominativo dell'esecutore dei lavori, incombe al committente ed al direttore dei lavori anche la responsabilità relativa all'esecuzione dei lavori stessi.

Le eventuali sostituzioni del direttore e dell'esecutore dei lavori dovranno essere tempestivamente denunciate al Sindaco.

III) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA

- a) Per movimenti di terra, discariche, reinterri ed attività estrattive:
 - 1. Titolo o dichiarazione di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - 2. Estratti di mappa e di P.R.G.C. della località atti ad individuare l'esatta posizione dell'area;
 - 3. Planimetria e sezioni atte ad individuare le opere da eseguire in scala idonea all'importanza ed alle caratteristiche delle opere stesse;
 - 4. Ogni altro documento rispondente alle norme di cui all'art. 55 della L.R. n. 56/77.
- b) Per demolizioni:
 - 1. Breve relazione illustrativa;
 - 2. Titolo o dichiarazione di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - 3. Estratti di mappa e di P.R.G.C. atti ad individuare l'esatta ubicazione dell'area in cui sorge l'opera;
 - 4. Piante dell'edificio da demolire in scala non inferiore a 1:200;
 - 5. Fotografie atte ad illustrare esternamente la costruzione e l'ambiente circostante;
 - 6. Elenco delle servitù e dei vincoli pubblici e privati eventuali interessanti la località e l'edificio.
- c) Per opere di restauro.
 - 1. La documentazione di cui ai punti 1, 2, 3 e 6 della documentazione richiesta per le opere di demolizione;
 - 2. Nel caso di restauro di parti esterne, fotografie atte ad illustrare la costruzione e l'ambiente circostante;
 - 3. Rilievo delle parti interessate in scala 1:100 con eventuali particolari 1:20;
 - 4. Piante, sezioni e prospetti del progetto di restauro in scala non inferiore a 1:100 con eventuali particolari esecutivi in scala non inferiore a 1:20;
 - 5. Tutti i computi e la documentazione per la valutazione degli oneri di cui agli art. 5 e 6 della L.R. n. 10/77.
- d) Per nuove costruzioni, ricostruzioni, ampliamenti e soprelevazioni.
 - 1. Breve relazione illustrativa o descrizione anche su appositi moduli;
 - 2. Titolo o dichiarazione di proprietà o di disponibilità dell'area;
 - 3. Estratto cartografico del P.R.G.C. riguardante la zona in cui viene a trovarsi la proprietà del richiedente;
 - 4. Estratto di mappa della località in scala catastale, esteso ad una zona di almeno 75 m circostante la proprietà del richiedente con le indicazioni:
 - dell'orientamento;
 - dei fogli e numeri di mappa;
 - degli spazi pubblici esistenti;
 - delle costruzioni esistenti;
 - della costruzione progettata e interessata dal progetto tinteggiata con colore facilmente distinguibile dalle altre.
 - 5. Planimetria generale nella scala 1:500 con quote planimetriche e anche altimetriche, qualora il terreno non sia perfettamente piano, che indichi:
 - le distanze dell'edificio in oggetto dai confini di proprietà, dalle costruzioni finitime e dagli spazi pubblici;
 - la larghezza degli spazi pubblici e di quelli privati ad uso pubblico limitrofi e

- circostanti;
- le ampiezze degli spazi liberi;
 - le altezze degli edifici esistenti nell'immediato intorno della proprietà interessata;
 - la sistemazione delle aree a parcheggio e a verde.
6. Piante quotate in scala non inferiore a 1:100 di tutti i piani: sotterraneo, piano terreno, 1° piano, tipo, piano mansardato (ove esista).
 7. Sezioni quotate in scala non inferiore a 1:100 in numero sufficiente per la comprensione del progetto e per la determinazione della volumetria della costruzione.
 8. Disegni di tutte le fronti visibili del fabbricato in scala non inferiore a 1:100 con indicazione delle strutture terminali, delle quote riferite ai piani stradali e a quanto altro occorra per illustrare i rapporti altimetrici ed i caratteri architettonici dell'edificio rispetto alle costruzioni confinanti ed all'ambiente circostante.
 9. Particolari in scala 1:20 o 1:10 delle facciate e della copertura con indicazioni dei materiali e dei colori che si intendono impiegare, qualora gli elaborati di cui al punto 8 non siano sufficientemente indicati.
 10. Indicazione del punto o dei punti di allacciamento della fognatura interna con i collegamenti esterni, in assenza di questi, indicazione di come si intendono smaltire le acque luride e posizione delle opere relative.
 11. Tutti i calcoli aritmetici occorrenti per comprovare la conformità alle norme del R.E. e P.R.G.C.
 12. Tutti i calcoli e la documentazione per la valutazione degli oneri di cui agli art. 5 e 6 della legge n. 10/77.
- e) Per le recinzioni.
1. Estratti di mappa e di P.d.F. relativi all'area interessata;
 2. Un prospetto ed una sezione quidata in scala non inferiore a 1:200;
 3. Particolari in scala 1:10 con indicazione dei materiali che si intendono impiegare.
- f) Per opere di riattamento, trasformazione e ristrutturazione.
- Si deve presentare la documentazione di cui ai paragrafi c) e d) precedenti tenendo presente che, per quanto concerne le trasformazioni interne, si richiede la documentazione limitatamente alle parti interessate del progetto.
- g) Per opere riguardanti fognature, acquedotti, ecc...
1. Titolo di proprietà, o altri documenti idonei a comprovare il legittimo interesse dei richiedenti all'esecuzione dell'opera;
 2. Breve relazione illustrativa;
 3. Planimetria generale in scala catastale della località con l'indicazione dell'opera;
 4. Disegni in idonea scala dell'opera stessa e con indicazione delle quote altimetriche;
 5. Sezioni trasversali ed altri particolari in scala non inferiore a 1:20.
- h) Per apertura di strade private.
- La documentazione necessaria è quella di cui ai precedenti paragrafi a) e g), il progetto delle eventuali opere d'arte sarà redatto in scala 1:100 o 1:200.
- i) Per ogni opera soggetta al pagamento della tassa sul Costo Unitario di Costruzione è fatto obbligo al richiedente la concessione di allegare debitamente compilato il prospetto di cui al D.M. 10.05.1977 e successivi aggiornamenti.
- In caso di opere di restauro, risanamento e ristrutturazione o comunque di interventi

sull'esistente dovrà essere presentato computo metrico estimativo dei lavori sulla base del prezzario del Provveditorato alle OO.PP per il Piemonte e la Valle d'Aosta, tenendo conto dei coefficienti di variazione media dei costi dei materiali da costruzione stabiliti dalla deliberazione del Consiglio Regionale n. 179/CR - 4170 in data 26 maggio 1977, pubblicata sul supplemento al n. 24 del Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte in data 14 giugno 1977.

IV) DOCUMENTAZIONE DA ALLEGARE ALLA DENUNCIA DI INIZIO LAVORI E ALLA RICHIESTA DI AUTORIZZAZIONE

Dovranno essere presentati tutti i documenti e gli elaborati di cui alle norme definite dal 7° comma dell'art. 9 del D.L. 25.05.1996 n. 285 o all'art. 56 L.R. n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni per la richiesta di autorizzazione.

V) DOCUMENTAZIONE RELATIVA AL CONTENIMENTO DEI CONSUMI ENERGETICI

Per nuove costruzioni o ristrutturazioni con esclusione di stalle, tettoie aperte, bassi fabbricati ad uso autorimessa:

Assieme al progetto architettonico e in ogni caso prima della presentazione delle dichiarazioni di inizio lavori, pena la sospensione dei medesimi, dovrà essere depositata, a cura del committente, la relazione tecnica inerente l'impianto termico e l'eventuale impianto termo-sanitario a norma della Legge 10/91.

Detta relazione, firmata dal Committente e dal Progettista, dovrà contenere i seguenti dati:

- categoria dell'edificio;
- volume V espresso in mc, definito come nel decreto;
- coefficiente volumico C espresso in Kcal/h °C mc oppure in W/°C mc: valore consentito dalla legge e valore effettivo di progetto;
- potenza termica massima consentita;
- potenza termica del generatore, resa al fluido vettore ed espressa in Kcal/h oppure in W;
- componenti della centrale termica soggetti ad omologazione della ANCC;
- descrizione del sistema automatico di regolazione e relative curve di funzionamento;
- schema della rete di distribuzione, completa dei diametri delle tubazioni e delle sezioni dei canali calcolati e delle caratteristiche delle pompe e dei ventilatori;
- indicazione di un tronchetto flangiato per l'eventuale inserzione di un contatore d'acqua o di una flangia tarata per la misura della portata complessiva che attraversa il o i generatori di calore;
- indicazione della coibentazione della rete di distribuzione per il riscaldamento degli ambienti e per i servizi igienici e sanitari (tipo e spessore della coibentazione);
- fabbisogno termico per singolo ambiente, espresso in Kcal/h oppure in W;
- indicazione dei componenti dell'impianto di utilizzazione, che devono risultare omologati dalla ANCC;
- elencazione e descrizione delle caratteristiche dei locali con particolari esigenze termiche e quindi possibili di deroga rispetto alla temperatura-limite di 20 °C;
- giustificazione della potenza termica necessaria per la produzione dell'acqua calda per usi igienici e sanitari;

- rapporto tra il consumo previsto di combustibile ed il volume V;
- piante, sezioni e prospetti del progetto esecutivo, con l'indicazione di tutte le caratteristiche dimensionali (superficie e spessori), termiche e di stabilità nel tempo dei materiali isolanti impiegati nella costruzione, necessarie per individuare il grado di isolamento dell'edificio (coefficiente Cd);
- documentazione, derivante da accertamenti di laboratorio, che attesti che i componenti da impiegare nella costruzione che contengono materiali isolanti ovvero i materiali da impiegare in vista, presentano un comportamento al fuoco idoneo in relazione al loro inserimento nelle strutture e al tipo e destinazione dell'edificio;
- relazione illustrante il calcolo di Cd e Cv relativi all'edificio, effettuato in base agli spessori ed alle caratteristiche termiche dei materiali previsti ed al ricambio dell'aria; devono risultare altresì nel calcolo le dispersioni delle strutture isolate e non isolate, nonché quelle dovute ai ponti termici.

Per gli impianti di potenza superiore a 58.000 W si dovrà presentare comunicazione all'Ufficio Tecnico Comunale del nominativo del collaudatore dell'impianto che redigere il collaudo e cioè: il collaudo deve verificare la rispondenza dell'impianto realizzato alle norme di legge e al progetto depositato presso il Comune. Devono essere controllati nei fumi il contenuto di CO₂, l'indice di fumosità e la temperatura e, nel caso di impiego di combustibile gassoso, anche il contenuto di CO₂.

Nel caso in cui l'impianto sia dotato di termo-regolazione centralizzata, devono inoltre essere rilevati almeno due valori della temperatura del fluido di mandata dell'impianto a valle della termoregolazione, in relazione ai rispettivi valori della temperatura esterna durante il collaudo. Deve inoltre essere verificato che, in periodo medio stagionale e durante le ore di soleggiamento in giornata serena, la temperatura nei diversi ambienti dell'edificio non superi quella prevista nel progetto. I dati rilevati vanno riportati, a cura del collaudatore, sul libretto di centrale.

Il collaudo dell'impianto centralizzato di acqua calda per usi igienici, e sanitari, deve verificare ai fini della legge che la temperatura dell'acqua nel punto di immissione nella rete di distribuzione sia conforme al valore fissato dalla legge, con la tolleranza e le modalità indicate dalla legge stessa.

In occasione dei collaudi di cui sopra devono essere anche accertati gli spessori e lo stato delle coibentazioni delle tubazioni e dei canali d'aria dell'impianto.

VI) INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.

Viene richiamato qui integralmente quanto già nei precedenti articoli stato disposto in merito.

Gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente di vecchia edificazione, dovranno uniformarsi in modo critico ed attento alle tradizioni costruttive locali, alle tipologie ed all'ambiente circostante, adottando soluzioni, materiali e colori che vi si accostino con estrema sobrietà ed uniformità.

Pur non escludendo soluzioni anche alternative a quelle tradizionali, se adeguatamente motivate e documentate, si prescrive di norma l'osservanza di criteri, materiali e particolari costruttivi o decorativi indicati dalla Pubblica Amministrazione in un proprio repertorio aggiornabile e motivamente modificabile con semplice delibera consiliare.

Negli interventi sul patrimonio edilizio esistente è comunque fatto divieto di diminuire le altezze interne dei locali di abitazione se già inferiori a quelle prescritte dal R.E.

comunale.

In particolare per quanto riguarda i criteri, i materiali ed i particolari costruttivi relativi a tali interventi si specificano i seguenti indirizzi:

a) Murature esterne.

Le murature a faccia a vista, se di particolare pregio ambientale ed architettonico, devono essere conservate nel loro aspetto originario.

Qualora si rendano necessarie operazioni di consolidamento e risanamento (in presenza di leganti terrosi o che comunque non offrono sufficienti garanzie di solidità ed impermeabilizzazione), si procederà alla ripulitura ed alla stilatura dei giunti con idonei leganti, avendo cura di intervenire lasciando scoperto il massimo possibile della muratura preesistente.

Per le murature già originariamente rinzaffate o dove per necessità dipendenti dalla pezzatura della pietra impiegata, oppure per motivi particolari di consolidamento e risanamento sia necessario procedere alla ripulitura della muratura e successivo rinzaffo, questo deve essere eseguito con tecnica ed impiego di leganti simili a quelli tradizionali e lasciato al naturale, ovvero rinzaffato con intonaco rustico.

Le murature di fabbricati di tipologia urbana, originariamente intonacate e tinteggiate (se prive di apparati decorativi), possono essere nuovamente intonacate con rinzaffo frattazzato eseguito con malta di calce idraulica e sabbia.

La successiva tinteggiatura dovrà essere eseguita con tinta a calce o ai silicati di calce con esclusione di intonaci plastici e rivestimenti di qualsiasi tipo.

b) Struttura e sporgenze del tetto.

La struttura del tetto, particolarmente per le porzioni sporgenti all'infuori dei muri perimetrali, deve essere realizzata riprendendo i modelli originari in travi e listelli di legno, trattati al naturale anche non squadrati.

c) Manti di copertura.

Nei rifacimenti del manto di copertura dovrà essere impiegato il materiale tradizionale costituito dai coppi alla piemontese.

d) Aperture.

Le aperture esistenti quanto più possibile si devono conservare nella loro forma e posizione originaria da cui derivano interessanti e validi risultati di composizione formale, conseguenti per la maggior parte da effetti di asimmetria.

Nel caso in cui sia necessario aumentar la superficie finestrata, anziché intervenire ampliando quelle esistenti, si possono prevedere nuove aperture, purché risultino organicamente integrabili sul piano di facciata con le vecchie.

Ove esistenti, o ritenuto necessario al posto dei riquadri di legno, potranno essere eseguite attorno alle aperture fasce intonacate ed imbiancate di larghezza di circa 15-20 cm.

Nel caso in cui esistono architravi, stipiti in vista o elementi decorativi, questi dovranno essere conservati o ripresi con gli stessi materiali.

e) Serramenti.

I serramenti devono essere realizzati preferibilmente in legno, trattati al naturale con vernice impregnante ed eventualmente scurente ed il loro disegno deve essere improntato a semplicità secondo i modelli locali.

f) Balconate.

Le balconate nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere eseguiti preferibilmente in legno, trattato al naturale secondo disegni simili ai tradizionali.

g) Abbattimento delle barriere architettoniche.

Tutti i progetti di nuove costruzioni o di ristrutturazione e riuso di edifici esistenti, sia pubblici che privati, dovranno essere redatti in modo da prevedere l'eliminazione delle barriere architettoniche come richiesto dagli articoli 32, 5° comma, e 91 octies della L.R. 56/77 e s.m. e i..

Sono quindi integralmente qui richiamati i disposti del D.P.R. 27 aprile 1978 n. 384, della Legge 9 Gennaio 1989 n. 13, del D.M. 14 Giugno 1989 n. 236 e della Legge 30 Marzo 1971 n. 118.

VII) LA COMMISSIONE IGIENICO-EDILIZIA (C.I.E.)

La C.I.E. l'organo consultivo comunale nel settore edilizio; essa esprime pareri nei casi previsti dalle leggi o dalle norme comunali; il Sindaco (o l'Assessore delegato) può altresì richiedere pareri alla C.I.E. anche al di fuori dei casi normativamente stabiliti.

La C.I.E. ha il compito specifico di valutare la qualità formale e compositiva dell'opera, nonché il suo inserimento nel contesto urbano e ambientale.

Nello svolgimento dei suoi compiti, la Commissione applica i criteri enunciati nel "documento di indirizzi" di cui al successivo punto VIII.

COMPOSIZIONE

La C.I.E. composta dal Sindaco o da un suo delegato, da un rappresentante dell'U.S.S.L. competente per territorio, dal comandante dei Vigili del Fuoco o da un suo delegato, e da cinque componenti, eletti dal Consiglio Comunale.

I membri elettivi sono scelti dal Consiglio fra cittadini maggiorenni, dotati dell'elettorato attivo e passivo, che abbiano comprovata competenza nelle materie attinenti l'architettura, l'urbanistica, l'ambiente, l'attività edilizia.

La Commissione presieduta dal Sindaco o dal suo delegato.

La Giunta comunale designa il funzionario chiamato a svolgere le funzioni di segretario della C.I.E..

Possono assistere ai lavori della C.I.E. i tecnici comunali istruttori degli atti sottoposti all'esame della Commissione stessa; tale assistenza può essere comunque richiesta dalla Commissione.

DURATA

La durata in carica della Commissione Edilizia è pari a quella del Consiglio Comunale.

La Commissione in carica al momento del rinnovo del Consiglio Comunale conserva peraltro le sue competenze e le sue facoltà fino a che non ne sia stata rinnovata la composizione.

DIMISSIONI E DECADENZA DEI COMPONENTI

I componenti della C.I.E. possono rassegnare le proprie dimissioni in qualsiasi tempo; in tal caso restano in carica fino a che il Consiglio Comunale non li abbia sostituiti.

I componenti della C.I.E. decadono per i seguenti motivi:

- a) per incompatibilità nei casi previsti dal Regolamento edilizio;
- b) per assenza ingiustificata da almeno tre sedute consecutive.

La decadenza dichiarata dal Consiglio Comunale.

I componenti della C.I.E. decaduti o dimissionari devono essere sostituiti entro sessanta giorni dall'esecuzione della deliberazione che dichiara la decadenza o dalla ricezione

della lettera di dimissioni.

PARERI OBBLIGATORI E FACOLTATIVI

E' obbligatorio, ma non vincolante, il preventivo parere della Commissione Edilizia per l'emanazione dei seguenti atti:

- 1) concessioni o autorizzazioni edilizie; concessioni cimiteriali per la realizzazione di tombe e monumenti funerari;
- 2) varianti, annullamenti o revocate delle stesse.

E' data facoltà al Sindaco (o all'Assessore delegato), alla Giunta ed al Consiglio Comunale - ciascuno nell'ambito delle proprie competenze - di richiedere pareri alla C.I.E. sulle seguenti ulteriori materie:

- 1) progetti di opere pubbliche ancorché non soggetti a concessione né ad autorizzazione;
- 2) strumenti urbanistici, generali ed esecutivi, e loro varianti;
- 3) convenzioni;
- 4) programmi pluriennali di attuazione;
- 5) regolamento edilizio e sue modifiche.

VALIDITA' DELLE SEDUTE

Le riunioni della C.I.E. sono valide quando sia presente la maggioranza dei componenti elettivi della Commissione.

FORMULAZIONE DEI PARERI E REDAZIONE DEI VERBALI

La C.I.E. esprime i propri pareri sulla base di adeguata istruttoria esperita dall'Ufficio Comunale componente; i lavori della Commissione sono direttivi dal Presidente o, in caso di sua assenza o impedimento, dal componente più anziano di età.

Qualora la Commissione reputi la documentazione esistente e gli atti istruttori insufficienti a fondare il parere, può decidere - a maggioranza dei votanti - di sospendere l'espressione del parere stesso rendendosi necessaria l'integrazione degli atti o un supplemento di istruttoria; in tal caso, la commissione deve precisare l'oggetto dell'integrazione o del supplemento richiesto.

Qualora la C.I.E. non raggiunga l'intesa per l'espressione di un parere unitario, il parere stesso sarà formulato in modo articolato, idoneo ad esprimere sinteticamente i diversi convincimenti.

Delle sedute della Commissione viene redatto verbale a cura del segretario.

Il verbale redatto su registro o su schede previamente numerate e vidimate mediante il bollo del Comune e la firma del segretario comunale.

Il verbale stesso firmato dal segretario estensore e dal Presidente della Commissione o da chi lo sostituisce.

Il verbale deve indicare il luogo e la data della riunione; il numero e i nominativi dei presenti; l'argomento trattato, con esatto riferimento alla relativa pratica ove si tratti di parere puntuale; il parere espresso o la richiesta di integrazioni o supplementi istruttori.

Copia del verbale allegata agli atti relativi alla concessione o all'autorizzazione.

INCOMPATIBILITA' DEI COMPONENTI

Quando la Commissione sia chiamata a trattare argomenti specifici sui quali uno dei suoi componenti abbia interesse di carattere privato, questi deve astenersi

dall'assistere all'esame, alla discussione e al giudizio, allontanandosi dall'aula. Dell'osservanza di tale prescrizione, deve essere fatta menzione nel verbale. Vi è interesse all'argomento quando il componente della C.I.E. abbia partecipato alla progettazione, anche parziale, dell'intervento; quando partecipi in qualsiasi modo alla richiesta di concessione o di autorizzazione; quando sia proprietario o possessore od usufruttuario o comunque titolare, in via esclusiva o in comunione con altri, di un diritto sull'immobile, tale, per cui egli tratta concreto e specifico vantaggio dall'intervento sottoposto all'esame della Commissione; quando abbia appaltato la realizzazione dell'opera; quando sia parente od affine entro il quarto grado del richiedente.

AUDIZIONI E SOPRALLUOGHI

La Commissione - con decisione assunta a maggioranza dei votanti - ha facoltà di richiedere al Sindaco di poter sentire uno o più esperti su specifiche materie.

Ha altresì facoltà - con le stesse modalità decisionali - di convocare, o comunque di sentire, i richiedenti le concessioni e le autorizzazioni, o loro delegati, anche insieme ai progettisti, e di eseguire sopralluoghi collegiali.

Può altresì chiedere incontri con il Sindaco, gli Assessori componenti, la Giunta comunale.

Il Presidente della Commissione ha facoltà di eseguire individualmente sopralluoghi, con la presenza di un funzionario del Comune.

VIII) TRASPARENZA DELL'ATTIVITA' DELLA COMMISSIONE EDILIZIA ED INDIRIZZI PER L'ATTIVITA' STESSA

La Commissione Igienico Edilizia, all'atto del suo insediamento, enuncia, in un "documento di indirizzi", i criteri che adotterà nella sua attività consultiva ed in specie nella valutazione dei progetti sottoposti al suo esame, anche per quanto concerne la qualità formale e compositiva degli interventi.

Il documento trasmesso, entro 45 giorni dall'insediamento, al Consiglio Comunale, che ne prevede atto e formula, ove lo ritenga, le sue osservazioni.

Il documento di cui al comma 1 può essere integrato o modificato nel corso del mandato.

Al termine di ogni anno di attività, la Commissione Edilizia redige e trasmette alla Giunta Comunale una relazione sull'attività svolta; nell'ambito della stessa; possono essere formulate proposte e raccomandazioni all'Amministrazione, aventi ad oggetto l'organizzazione comunale nel settore edilizio e urbanistico, il Piano Regolatore Generale ed il Regolamento Edilizio; la Relazione altresì trasmessa al Consiglio Comunale.

Il documento di cui al precedente primo comma enuncia i criteri di valutazione sui seguenti aspetti:

a) parametri di valutazione ambientale:

- decoro su spazi pubblici;
- equilibrio tra gli spazi e i volumi in relazione al costruito;
- allineamenti;
- arredo urbano.

b) parametri di valutazione architettonica:

- tipologie costruttive ammesse;
 - elementi costruttivi (cornici, balconi, ringhiere, serramenti, etc.);
 - materiali;
 - colori.
- c) metodologie di esame delle domande, anche con riferimento ai tempi di esame ed alla possibilità di escussione di esperti.
- I documenti di cui ai precedenti primo e terzo comma e le relazioni di cui al quarto comma devono essere pubblicati all'albo pretorio e comunicati agli organismi rappresentativi delle organizzazioni interessate (professionisti, imprenditori, sindacati).

REGIONE PIEMONTE

COMUNE DI SCIOLZE
Provincia di Torino

**PIANO REGOLATORE
 GENERALE COMUNALE**

ADOTTATO CON DELIB. DEL C.C. N. 10 DEL 14.06.02 E N. 16 DEL 30.07.02

OGGETTO:

TABELLE DI SINTESI

Prof. Ing. Enrico Desideri (STED ENGINEERING s.a.s.) Via Tofane n. 31 –10141 Torino – Tel. 011/33 77 75

RIFERIMENTI TABELLARI

- In queste tabelle sono raccolti i parametri edilizi ed urbanistici che caratterizzano le aree di piano;
- I valori assunti per le superfici delle singole aree sono stati rilevati planimetricamente sulle cartografie di base del P.R.G.C. per poter procedere alla valutazione della capacità insediativa. Pertanto essi possono essere affetti da errori di lettura e di valutazione che si discostano dai valori catastali, cui in ogni caso si farà riferimento sia per la predisposizione degli S.U.E. relativi alle aree di piano che per presentazione delle richieste di concessione edilizia;
- Eventuali incongruenze tra esistente e rappresentazione grafica verranno chiarite secondo le relative competenze (private o pubbliche) nelle stesure dei progetti di utilizzazione edilizia o urbanistica;
- Eventuale difformità tra la definizione o illustrazione grafica nella cartografia e l'esistente si considera a tutti gli effetti superata dalla situazione di fatto esistente, a meno che successivi progetti attuativi del P.R.G.C. ne confermino il valore normativo;
- Per le abitazioni rurali, i volumi convenzionali definiti dalle Norme di Attuazione, saranno comunque sempre riferiti alle effettive necessità aziendali dei richiedenti. In caso di difficoltà di identificazione di tali necessità, sulla base della normativa vigente ed in particolare delle L.R. n. 15 del 1977 e n. 63 del 1978 si farà riferimento al singolo Piano Aziendale.

PRECISAZIONI PROGETTUALI ATTUATIVE

- Parametri urbanistico-edilizi delle tabelle di sintesi individuano la possibilità edificatoria e fisico-geometrica delle singole aree normative.
- L'impianto progettuale, nel rispetto delle norme e delle tavole di Piano è demandato al progettista, cui comunque è fatto obbligo del rispetto di quanto precisato nella tavola D8 "Carta di sintesi".

N.B. Le presenti Tabelle di sintesi si intendono modificate e corrette in base alle modifiche cartografiche eseguite in sede di approvazione Regionale.

COMUNE DI SCOLZE			AREE RE					TABELLE DI SINTESI		
RIF.	SUP. mq	INDICE FAB. FOND I.F.F. mc/mq	INDICE FAB TERRITOR I.F.T. mc/mq	VOLUM. EDIFIC. mc	N. PIANI	ALTEZZA H m	INDICE COPER. I.C.	abitanti		NOTE
								ESISTEN.	INSEDIAB.	
RE1	4.900	0,40		1.960	2	7,50			3	
RE2	2.925	0,24		700	2	7,50			3	
RE3	9.250	0,37		3.400	2	7,50				
RE4	11.275	0,40		4.510	2	7,50			10	
RE5	4.730	0,34		1.600	2	7,50			10	
RE6	10.970	0,25		2.800	2	7,50			6	
RE7	4.500	0,27		1.200	2	7,50			4	
RE8	30.170	0,40		12.000	2	7,50			32	
RE9	6.300	0,16		1.000	2	7,50			2	
RE10	4.620	0,57		2.600	2	7,50			2	
RE11	1.730	0,52		900	2	7,50			3	
RE12	12.600	0,27		3.400	2	7,50			5	
RE13	20.870	0,40		8.200	2	7,50			12	
RE14	5.745	0,40		2.300	2	7,50			3	
RE15	2.000	1,50		3.000	2	7,50			2	
RE16	5.265	1,33		7.000	2	7,50			2	
RE17	9.000	1,11		10.000	2	7,50			15	
RE18	1.375	1,23		1.690	2	7,50			4	
RE19	6.300	0,71		4.500	2	7,50			9	
RE20	9.465	0,63		6.000	2	7,50			10	
RE21	4.690	0,43		2.000	2	7,50			2	
RE22	2.140	0,90		1.930	2	7,50			3	
RE23	17.720	0,45		8.000	2	7,50			7	
RE24	1.460	1,44		2.100	2	7,50			5	
RE25	5.690	0,90		5.120	2	7,50			5	
RE26	5.175	0,60		3.100	2	7,50			9	
RE27	2.700	1,16		3.150	2	7,50			4	
RE28	58.525	0,40		24.000	2	7,50			32	
RE29	2.625	0,76		2.000	2	7,50			3	
RE30	7.975	0,48		3.800	2	7,50			15	
RE31	41.925	0,45		18.800	2	7,50			41	
RE32	2.000	1,00		2.000	2	7,50			3	
RE33	19.175	0,50		10.000	2	7,50			10	
RE34	8.250	0,50		4.050	2	7,50			4	
RE35	9.575	0,50		4.800	2	7,50			12	
RE36	7.250	0,46		3.350	2	7,50			8	
RE37	9.200	0,43		3.980	2	7,50			23	
RE38	14.560	0,47		6.870	2	7,50			13	
RE39	10.975	0,22		2.400	2	7,50			10	
RE40	15.825	0,18		2.900	2	7,50			11	
RE41	2.700	0,50		1.350	2	7,50			1	2
RE42	3.850	0,40		1.540	2	7,50			2	2
RE43	6.550	0,12		800	2	7,50			2	2
RE44	1.925	1,45		2.800	2	7,50			5	
RE45	11.350	0,40		4.600	2	7,50			26	
RE46	3.600	0,50		1.800	2	7,50			4	
RE47	900	1,00		880	2	7,50			3	
RE48	3.750	0,50		1.900	2	7,50			6	
	446.050			208.780					406	

COMUNE DI SCOLZE			AREE RE				TABELLE DI SINTESI			
RIF.	SUP. mq	SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI						abitanti		NOTE 3
		INDICE FAB. FOND. I.F.F. mc/mq	INDICE FAB. TERRITOR. I.F.T. mc/mq	VOLUM. EDIFIC. mc	N. PIANI	ALTEZZA H m	INDICE COPER. I.C.	ESISTEN.	INSEDIAB.	
Rip.	446.050			208.780				406		
RE49	4.525	0,18		800	2	7,50		4		
RE50	6.300	0,18		1.120	2	7,50		4		
RE51	1.750	0,22		400	2	7,50		1		
RE52	3.850	0,26		1.000	2	7,50		3		
RE53	2.100	0,50		1.050	2	7,50		3		
RE54	700	1,40		980	2	7,50		2		
RE55	9.550	0,10		950	2	7,50		3		
RE56	13.800	0,10		1.400	2	7,50		3		
RE57	13.000	0,20		2.600	2	7,50		5		
RE58										1
RE59	4.400	0,10		440	2	7,50		2		
RE60	15.100	0,20		3.020	2	7,50		7		
RE61	60.450	0,20		1.290	2	7,50		15		
RE62	2.700	0,36		980	2	7,50		3		
RE63	28.400	0,16		4.450	2	7,50		8		
RE64	1.950	0,45		870	2	7,50		1		
RE65	12.200	0,12		1.470	2	7,50		7		
RE66	23.475	0,34		7.980	2	7,50		8		
RE67	15.600	0,32		5.000	2	7,50		14		
RE68	27.950	0,30		8.385	2	7,50		16		2
RE69	2.925	0,60		1.730	2	7,50		3		
RE70	3.900	0,25		1.000	2	7,50		2		
RE71	3.150	0,37		1.180	2	7,50		4		
RE72	9.500	0,15		1.380	2	7,50		6		
RE73	1.000	0,50		500	2	7,50		2		
RE74	750	1,27		955	2	7,50		3		
RE75	4.050	0,28		1.140	2	7,50		1		
RE76	265	1,70		460	2	7,50		1		
RE77	3.150	0,23		720	2	7,50		2		
RE78	110.250	0,15		17.000	2	7,50		87		
RE79	11.875	0,67		8.000	2	7,50		14		
RE80										1
RE81	35.160	0,28		9.740	2	7,50		24		
RE82	1.575	0,90		1.420	2	7,50		4		
RE83	3.575	0,50		1.780	2	7,50		4		
RE84	1.600	0,56		900	2	7,50		3		
RE85	2.750	0,35		980	2	7,50		2		
RE86	3.615	0,40		1.500	2	7,50		5		
RE87	18.700	0,50		9.350	2	7,50		15		
RE88	6.000	1,20		7.200	2	7,50		6		
RE89	13.050	0,40		5.220	2	7,50		4		
RE90	3.300	0,40		1.320	2	7,50		2		
RE91	2.080	0,70		1.455	2	7,50		1		
RE92	1.400	0,30		420	2	7,50		1		
	937.470			328.315				711		

- 1) Le aree RE58 e RE80 sono state annullate in sede di stesura del P.R.G.C. definitivo.
- 2) Le aree RE41, RE42, RE43 e RE68 in parte della loro superficie ricadono all'interno della fascia di rispetto della linea elettrica da 380 Kw (vedere art. 62 delle presenti N.T.A.)
- 3) I valori relativi all'indice fondiario riportati per le varie aree residenziali esaurite sono riferiti esclusivamente ai volumi esistenti

* Vedasi gli articoli specifici relativi nelle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G.C..

COMUNE DI SCIOLZE **AREE EC** **TABELLE DI SINTESI**

AREE EC

TABELLE DI SINTESI

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

* Vedansi gli articoli specifici relativi nelle Norme Tecniche di Attuazione di P.R.G.C.

TABELLE DI SINTESI
AREE DI SERVIZIO

COMUNE DI SCIOLZE
PRESCRIZIONI DELLE NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

SERVIZI SCOLASTICI		ATTREZZATURE COMUNI		VERDE, GIOCO, SPORT		PARCHEGGI PUBBLICI		TOTALE		NOTE
AREA PRGC	Esist. mq	Prog. mq	Esist. mq	Prog. mq	Esist. mq	Prog. mq	Esist. mq	Prog. mq	Esist. mq	
S1		1.020		800		400		0	2.220	2.220
S2		710				135		0	710	710
S3		1.000					1.135	0	1.135	
S4		90					0	90	90	
S5		1.500				100	0	1.600	1.600	2
S6		640					640	0	640	
S7		1.500				75	1.500	75	1.575	
S8		430					430	0	430	
S9		380					380	0	380	
S10		1.340					1.340	0	1.340	
S11		790					790	0	790	
S12				1.100		1.155	0	2.255	2.255	
S13		10.000	5.000	53.610		3.000	0	71.610	71.610	
S14			480				480	0	480	
S15		1.500					1.500		1.500	
S16		300					300		300	
S17		230					230		230	
	0	10.710	7.610	1.500	55.510	135	4.730	8.725	78.560	87.285

1) L'area S1 è considerata dal P.R.G.C. quale servizio privato di interesse pubblico di carattere ricettivo / assistenziale. Nell'interno di tale area S1 devono essere rispettati i parametri di legge (compresa la legge Tognoli) relativamente alla struttura edilizia: devono essere comunque previsti almeno 400 mq di aree per parcheggio e 800 mq di aree per verde attrezzato. I servizi assistenziali potranno essere disposti su quattro livelli (di cui uno interrato) rispettando il rapporto di copertura massimo del 45% e un indice di utilizzazione territoriale massimo di 1,5 mq/mq per le attività di servizio. Si precisa che l'area S1 (Villa IA) non è considerata servizio pubblico in senso stretto, ma struttura privata di interesse pubblico, il cui potenziamento ricettivo è stato oggetto di un finanziamento pubblico della Regione Piemonte. Nell'ambito di quest'area S1 l'attività prevista di interesse pubblico induce direttamente la necessità del rispetto degli standard di cui all'Art.21 della L.R. 56/77 ed inoltre, in utero conseguenza, la necessità del rispetto di ulteriori standard urbanistici che consentano il servizio della "reale utenza": in sede attutiva la convenzione concessa al rilascio della concessione edilizia dovrà pi

2) La definizione planimetrica e l'esatta quantità saranno definite in sede di dismissione dell'area S5 che è demandata alle concessioni convenzionate o allo Strumento Urbanistico della limitrofa area RC1.

VERIFICA STANDARDS URBANISTICI - ART. 21 L.R. 56/77 E S. M. E I.				
ABITANTI DI P.R.G.C. (C.I.R.T.): 1.663 ABITANTI	ART. 21 56/77	L.R. 56/77	DIFFERENZA	
	mq	mq/ab.	mq/ab.	mq/ab.
Servizi Scolastici	10.710	6,44	5,00	1,44
Attrezzature Comuni	13.680	8,22	5,00	3,22
Verde, Gioco, Sport	56.210	33,80	12,50	21,30
Parcheggi pubblici	4.465	2,68	2,50	0,18
Totale	85.065	51,15	25,00	26,15

N.B. Per la verifica degli standard urbanistici non è stato preso in considerazione l'area S1 (VILLA IA), considerata struttura privata di interesse pubblico, ma non servizio pubblico in senso stretto