

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI CASELETTE

Oggetto: Piano Regolatore Generale Comunale approvato e vigente

Variante n.6

Variante ai sensi dell'art. 17, comma 7, L.R. 56/77 e s.m.i.

**TESTO INTEGRATO DELLE
NORME DI ATTUAZIONE**

ALLEGATO G

IL SINDACO: Dott. DOGLIOTTI Sandro

IL SEGRETARIO COMUNALE: Dott. ROCCA Giuseppe

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO: Geom. MALANDRONE Enrico

IL PROGETTISTA: Dott. Arch. MAZZON Emilio

Torino li, 16 maggio 2008

INDICE

TITOLO I° NORME GENERALI

- Art. 1 - Estensione ed efficacia del P.R.G.
- Art. 2 - Documenti del P.R.G.C.
- Art. 3 - Parametri edificatori e definizioni
- Art. 4 - Attuazione del P.R.G.
- Art. 5 - Strumenti urbanistici esecutivi
- Art. 6 - Interventi diretti
- Art. 7 - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)
- Art. 8 - Condizioni d'insediabilità
- Art. 9 - Tipi d'intervento sul territorio
- Art. 10 - Destinazione d'uso
- Art. 11 - Classificazione delle aree normative d'intervento

TITOLO II° VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

- Art. 12 - Vincoli di inedificabilità
- Art. 13 - Ambiti soggetti a particolare disciplina
- Art. 14 - Strade di P.R.G. - tracciati, tipologia
- Art. 15 - Autorimesse e locali sottotetto
- Art. 16 - *Recinzioni***
- Art. 17 - *Verande e logge***
- Art. 18 - Deroghe
- Art. 19 - Norme transitorie

TITOLO III° NORME SPECIFICHE DI AREA

- Art. 20 - Contenuti delle norme di area
- Art. 20/1 - Agricola (A)
- Art. 20/2 - Nuclei Agricoli (An)
- Art. 20/3 - Beni culturali (B)
- Art. 20/4 - Centri Storici (Ra)
- Art. 20/5 - Residenziale di recupero ad alta densità (Rba)
- Art. 20/6 - Residenziale di recupero a media densità (Rbm)
- Art. 20/6bis - Residenziale di ristrutturazione (Rbr)
- Art. 20/7 - Residenziale di completamento a mediadensità (Rc)
- Art. 20/8 - Residenza in area impropria (Ri)
- Art. 20/9 - Terziaria di completamento (Tc)
- Art. 20/10 - *Produttiva esistente (Pb)***
- Art. 20/11 - Insediamenti produttivi in area impropria (Pi)
- Art. 20/12 - Attrezzature servizi comunali (S)
- Art. 20/13 - Attrezzature d'interesse comunale e generale (F)
- Art. 20/14 - *Residenziale in aree contigue (RB1, RB2, RB3, RB4, RB5, RB6, EB7, RB8)***
- Art. 21 - Cartografia su supporto informatizzato
- Art. 22 - *Mutamento di destinazione d'uso di di unità immobiliari esistenti***
- Art. 23 - *Raccolta delle acque meteoriche***
- Art. 24 - *Costruzioni accessorie agli spazi destinati a parcheggio privato nelle zone RB1, RB2, RB3, RB4, RB5, RB6, RB7 e RB8.***
- Art. 24.1 - *Caratteristiche delle costruzioni accessorie chiuse degli spazi destinati a parcheggio privato***
- Art. 24.2 - *Caratteristiche delle costruzioni accessorie aperte degli spazi destinati a parcheggio privato***

N.B.: Le modifiche apportate dalla variante n. 6 sono evidenziate in carattere corsivo e in grassetto

TITOLO 1

NORME GENERALI

Art. 1 - ESTENSIONE ED EFFICACIA DEL P.R.G.

1. Il Piano Regolatore Generale si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le presenti norme e le prescrizioni topografiche contenute nelle tavole di piano.

2. Il presente Piano sarà sottoposto a revisione periodica alla scadenza del termine di 10 anni dalla data di approvazione, e comunque alla data di approvazione dei Piani Territoriali previsti dalle Leggi Regionali.

3. Le presenti Norme costituiscono parte essenziale del Piano Regolatore Generale, integrano le prescrizioni topografiche indicate in cartografia per mezzo di apposita simbologia e prevalgono rispetto ad esse.

4. Esse si pongono come norme d'azione rivolte a disciplinare il comportamento della Pubblica Amministrazione nella predisposizione e nella attuazione degli interventi sul territorio.

Art. 2 - DOCUMENTI DEL P.R.G.C.

1. Con riferimento a quanto espresso nel 1° c. del precedente art. 1 il Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti documenti.

TAV. P1 Planimetria sintetica(1/25.000)

TAV. P2 Planimetria Generale (1/5.000)

TAV. P3 Aree urbanizzate (1/2.000)

TAV. P4 Centri storici

Norme di attuazione.

2. In caso di incongruenza tra le indicazioni grafiche espresse nelle tavole alle diverse scale è prescrittiva l'indicazione contenuta nella tavola a scala maggiore.

Art. 3 - PARAMETRI EDIFICATORI E DEFINIZIONI

1. Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono si fa riferimento ai seguenti parametri, rinviando per quanto non specificatamente definito, al Regolamento Edilizio, sul quale le presenti norme prevalgono in caso di contrasto:

1)- AREA: quando non diversamente specificato, s'intende per area una parte del territorio comunale topograficamente individuata nelle tavole di Piano per la quale il Piano stesso prescrive norme operative che precisano le destinazioni d'uso ammesse, i tipi di intervento con i relativi parametri e le modalità d'attuazione;

2)- SUPERFICIE TERRITORIALE (ST): estensione delle aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica, da assoggettare alla formazione di S.U.E. Essa comprende tutta la superficie dell'area ad esclusione di quella delle aree già occupate da opere di urbanizzazione primaria o secondaria o già di proprietà pubblica;

3)- SUPERFICIE FONDIARIA (SF): estensione dell'area che è suscettibile di utilizzazione edilizia, al netto degli spazi pubblici o assoggettati ad uso pubblico. Per le aree interessate da interventi di trasformazione urbanistica, è data da ST meno la superficie delle aree, che lo S.U.E. deve destinare ad opere di urbanizzazione primaria e secondaria;

4)- DENSITÀ TERRITORIALE (DT): s'intende il rapporto tra il volume edilizio, edificato o edificabile, e la superficie territoriale come definita al precedente punto 2; la OT. determina la quantità di volume edificabile nell'area;

5) - DENSITÀ FONDIARIA (DF): s'intende il rapporto tra la consistenza edilizia edificata o edificabile e la superficie dell'area pertinente edificabile al netto degli spazi pubblici di ogni tipo esistenti o previsti dal P.R.G.C, e/o dagli strumenti urbanistici esecutivi; la DF. verifica la concentrazione di volume edificabile sull'area fondiaria. Tale rapporto può essere misurato da:

- indice volumetrico (Iv): espresso in mc/mq . tra volume edilizio edificato ed edificabile e la superficie fondiaria di pertinenza;

- rapporto di copertura (Rc): espresso in mq/mq. tra la superficie coperta degli esistenti o previsti (compresi i bassi fabbricati) e la superficie fondiaria;

6) - SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO (Slp) s'intende la superficie di solaio perimetrale da quinte dei diversi piani fuori terra, misurata al lordo di murature, pilastri tramezzi, scaie interne, logge, balconi;

7) - INDICE DI UTILIZZO (I.U): espresso in mq/mq. tra la superficie lorda e la superficie fondiaria;

8) - SUPERFICIE COPERTA (SC): s'intende la sommatoria delle superfici di tutte le costruzioni presenti nel lotto edificabile e si misura come proiezione sul piano orizzontale di tutti i volumi, compresi tetti, cornicioni, balconi, terrazze e simili quando aggettano per oltre mt. 1,50 dal piano verticale di facciata;

9) - ALTEZZA DEI FABBRICATI (H): è data dalla lunghezza verticale misurata dal punto di quota più basso della linea di spiccato della parete alla linea d' imposta del tetto o all'intradosso dell'ultimo solaio abitabile se più alto.

10) - LINEA DI SPICCATO: s'intende il piano di marciapiede della strada pubblica esistente o in progetto. In caso d'arretramento dal ciglio stradale, lo spiccato s'intende compreso entro una livelletta del 10% con un massimo assoluto di mt. 1,50 nelle aree pianeggianti; nei terreni in declivio la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% rispetto a quella originaria nel limite massimo assoluto di mt.1.50.

11) - SAGOMA LIMITE: al di sopra del limite d'altezza come definita dal punto precedente (linea d'imposta) la sagoma emergente (copertura, sottotetto) dovrà essere contenuta entro un'inclinata di 30° (50% di pendenza) condotta per l'estremo della linea di gronda aggettante a non più di mt. 1,00 dal fronte esterno del fabbricato.

12) - VOLUME (V): il volume dell'edificio, computato con metodi geometrici, è calcolato moltiplicando la proiezione orizzontale del solido chiuso per l'altezza del fabbricato. A questo dovranno essere sommati i volumi abitabili contenuti nella sagoma limite; a questo scopo sono considerati abitabili i volumi che abbiano le caratteristiche prescritte dal D.M. 5/7/85.

13) - LOTTO INTERCLUSO: lotto libero limitato da strada esistente o prevista da P.R.G.C. su un lato, da lotti edificati su altri lati per uno sviluppo non inferiore al 40% del perimetro del lotto considerato.

14) - UNITA' IMMOBILIARE: s'intende l'immobile o parte di esso ad unica destinazione d'uso e proprietà.

15) - MIGLIORAMENTO IGIENICO-FUNZIONALE: s'intende l'adeguamento del costruito alle esigenze d'uso dell'edificio (non dell'utente), con la dotazione di locali per servizi igienici ed impianti e l'adeguamento funzionale del sistema distributivo.

16) - CAPACITA' INSEDIATIVA: ai fini della capacità insediativa residenziale si assume che ad ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume.

A) in aree a densità territoriale superiore o uguale a 0,8mc/mq. mc/ab.120

B) in aree a densità territoriale inferiore a 0,8 mc/mq.
mc/ab. 180

Sono esclusi dal calcolo i volumi diversamente destinati (terziario, servizi, commercio etc.).

17 - DENSITÀ ARBOREA (DA)

La densità arborea e' il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni mq. di superficie di riferimento.

Gli impianti arborei sono disciplinati dai disposti dell'art. 892 del Codice Civile.

Il numero di alberi di alto fusto da mettere a dimora per ogni metro quadrato o ettaro (Ha) di superficie di riferimento è specificata nelle presenti norme.

18 - DENSITÀ ARBUSTIVA (DAR)

La densità arbustiva è il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato o ettaro (Ha) di superficie di riferimento.

Il numero di arbusti da mettere a dimora per ogni metro quadrato o ettaro (Ha) di superficie di riferimento è specificato nelle presenti norme.

19 - INDICE DI PERMEABILITÀ (IP)

L'indice di permeabilità e' dato dal rapporto minimo ammissibile tra la superficie permeabile (Sp) e la superficie territoriale (St) o la superficie fondiaria (Sf), nella quantità specificata nelle schede d'area delle presenti norme

20 - SUPERFICIE PERMEABILE FONDIARIA (SPF)

La superficie permeabile fondiaria, misurata in percentuale (%), è la percentuale di superficie fondiaria che deve essere conservata o resa permeabile in modo profondo alle acque.

Art. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

1. Il P.R.G. si attua mediante:

a) Strumenti urbanistici esecutivi, e cioè:

- Piani Particolareggiati di esecuzione (P.P.E.);
- Piani di recupero del patrimonio edilizio esistente (P.d.R.);
- Piani esecutivi convenzionati di libera iniziativa o obbligatori (PEC e/o PECO);
- Piani Tecnici esecutivi di opere pubbliche (P.T.).

b) Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici (autorizzazioni e concessioni).

2. L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G. può essere definita dai Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) secondo le norme statali e regionali vigenti.

3. Sulla base di quanto previsto dall'alt. 17, 8° comma L.R. 56/77, è fatta salva la possibilità del Consiglio Comunale di individuare porzioni di territorio sulle quali attuare uno strumento urbanistico tra quelli previsti alla precedente lettera a) del presente articolo e, nelle aree assoggettate a SUE, la delimitazione degli stessi.

Art. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

1. I Piani Particolareggiati sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt.13 e seguenti della Legge 17/8/1942 n° 1150 oltre che dagli artt. 38 e segg. della L.R. 56/77.

2. I PEEP sono Strumenti Urbanistici esecutivi redatti dal Comune ai sensi della L. 167/62 e dell'art.41 L.R. 56/77.

3. I P.d.R. di cui all'art. 28 della L. 5/8/78 n° 457 ed all'art.41/bis della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni, sono piani urbanistici esecutivi che disciplinano gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

4. I P.E.C, sono strumenti urbanistici esecutivi redatti generalmente dai privati ed approvati dal Comune ai sensi degli artt.43, 44 e 45 L.R. 56/77.

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

6. Per il contenuto, gli elaborati e le procedure di approvazione dei predetti S.U.E. valgono le norme degli artt. 38,39,40,41,41bis, 43,44,45,47 della Legge Regionale n° 56/77.

Art. 6 - INTERVENTI DIRETTI

1. Gli interventi diretti di trasformazione di aree ed edifici sono:

- concessione per interventi di cui alle lettere d), f), h), di cui al succ. art. 9 oltre alla lettera g) per i soli edifici a destinazione agricola.

- autorizzazione per gli interventi di cui alle lettere b) e c) di cui al succ. art. 9 oltreché per gli interventi di cui all'art. 56 L.R.56/77.

2. Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Sindaco la concessione o l'autorizzazione a norma degli artt. 48, 49, 54, 55, 56 della L.R. 56/77 per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili, salvo quelli relativi ad unità immobiliari non superiori a 700 mc., ritenuti compatibili dalle norme del P.R.G.C.; per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture in atto, e per la manutenzione degli immobili, con la sola esclusione della manutenzione ordinaria e delle opere interne di cui all'art. 9 per la quale non è richiesta né concessione né autorizzazione.

Art. 7 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE (P.P.A.)

1. Il P.P.A. di cui all'art. 13 della L. 28/1/77 n° 10 è uno strumento di programmazione degli interventi sul territorio, che può essere redatto dal Comune per l'attuazione delle previsioni di P.R.G. conformemente al disposto della L.R. 56/77 art. 36, tenendo conto della presumibile disponibilità di risorse pubbliche e private.

2. In caso di formazione di P.P.A. la concessione o l'autorizzazione può essere rilasciata dal Sindaco soltanto per le aree incluse nello stesso; al di fuori di questo possono essere eseguite le opere e gli interventi previsti da leggi nazionali e regionali specifiche.

3. Contenuti, elaborati, tempi, procedure di formazione ed approvazione del P.P.A. sono quelli prescritti agli artt. 34, 35, 37 della L.R. n° 56/77 e successive modificazioni.

Art. 8 - CONDIZIONI D'INSEDIABILITA'

1. In generale gli interventi che comportino nuovi insediamenti o incrementi di insediamenti esistenti, potranno essere previsti in quelle parti di territorio nelle quali si verifichino le seguenti condizioni generali d'insediabilità:

a) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione primaria di cui al punto 1 dell'art. 51 L.R. 56/77 nei modi e nella misura necessari per un'adeguata attrezzatura tecnologica e per l'accessibilità degli insediamenti stessi; sono da considerarsi equipollenti la previsione di attuazione di tali opere sia da parte del Comune nell'ambito del P.P.A., sia l'impegno di realizzarle da parte dei privati contemporaneamente alla realizzazione degli interventi proposti;

b) esistano e siano fruibili le opere di urbanizzazione secondaria ed indotta di cui ai punti 2 e 3 dello stesso art. 51 L.R. 56/77 nei modi e rapporti fissati dalle presenti norme; sono da considerarsi equipollenti le opere non ancora realizzate ma inserite dal Comune nel P.P.A. e quelle oggetto di convenzione da realizzarsi a cura dei privati attuatori dell'intervento di completamento.

Art. 9 - TIPI D'INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalle leggi 1.6.1939 n° 1089 e successive modificazioni, per i fabbricati e le aree aventi caratteristiche di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, sono previsti i seguenti tipi d'intervento:

A) MANUTENZIONE ORDINARIA (MO): gli interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio; rientrano anche in questo tipo d'intervento:

- riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali, recinzioni, manti di copertura;
- riparazione di infissi interni, di pavimentazioni interne; sostituzione di intonaci e rivestimenti interni;
- riparazione e ammodernamento di impianti che non comportino la costruzione o la destinazione ex novo di locali per servizi igienici e tecnologici.

B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA (M S.): 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 tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso. Sono opere di manutenzione straordinaria tra l'altro:

- i rifacimenti di intonaci o rivestimenti esterni;
- rifacimento dei soli elementi costruttivi architettonici accessori.

Non rientra nella manutenzione straordinaria e non è quindi consentito in quest'ambito, tutto ciò che comporta modifiche della forma e della posizione delle aperture esterne, della pendenza, posizione e dimensione delle scale e delle rampe, tipo e pendenza delle coperture e dei terreni.

C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RR): gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità allo stesso

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.

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

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

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica devono interpretare i caratteri morfologici dell'ambiente interessato anche attraverso i modelli ed i tipi dell'architettura contemporanea. Essi possono avvenire soltanto in presenza di strumenti urbanistici esecutivi ovvero piani di recupero di cui al precedente art.5.

F) COMPLETAMENTO (C): gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni del territorio già parzialmente edificate, disciplinati con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiari, ai rapporti di copertura (solo per gli impianti commerciali, produttivi e centri aziendali agricoli).

In sede di completamento sono consentiti con concessione singola interventi di nuova costruzione limitatamente al seguente caso:

ampliamento, sopraelevazione, demolizione e ricostruzione di edifici esistenti e costruzione di nuovi in lotti residui circoscritti in aree classificate completamente urbanizzate.

G) NUOVO IMPIANTO (N): gli interventi rivolti alla utilizzazione di porzioni di territorio inedificate, disciplinate con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche.

Gli interventi di nuovo impianto, con la sola esclusione dei centri aziendali agricoli per i quali è ammessa la concessione singola, devono avvenire in base a strumenti urbanistici esecutivi.

H) DEMOLIZIONI (D): gli interventi che tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie necessari per consentire gli obiettivi propri delle diverse categorie di intervento di cui ai punti precedenti specificatamente per le lettere d,e,f,g. Sono generalmente ammessi gli interventi di demolizione di bonifica igienica delle aree edificate se riguardano tettoie, bassi fabbricati, ruderi, latrine esterne, baracche e costruzioni improprie in genere.

L'area di risulta dalle demolizioni deve essere convenientemente sistemata a corte, passaggio, giardino, orto e se prospiciente una strada aperta al pubblico transito è facoltà del Comune chiederne la destinazione a parcheggio pubblico con convenzione d'uso.

Art. 10 - DESTINAZIONE D'USO

1. Per destinazione d'uso di area o edificio s'intende la classe di attività o utilizzazione che, secondo la classificazione di seguito specificata, comprende gli usi e le attività ai quali l'area o l'edificio è attualmente adibito ovvero destinato dal Piano.

2. Le principali classi di destinazione d'uso sono:

* Residenziali comprendenti gli usi abitativi propri e relative pertinenze (autorimesse, verde privato o condominiale, attrezzature per il tempo libero).

R1 residenze ordinarie

R2 residenze economico popolari (ed. sovvenzionata, agevolata, convenzionata)

R3 residenze speciali collettive (collegi, case protette per anziani e disabili).

* Produttive comprendono le attività di produzione

artigianale-industriale con i servizi strettamente afferenti (parcheggi, verde privato, aree di stoccaggio etc.).

P1 attività industriale di piccola e media dimensione comprensiva di uffici e servizi fino al max del 25% della sup. produttiva e residenza di custode o titolare fino a 150 mq. di sup. lorda se pertinenza dell'edificio produttivo.

P2 attività artigianale di produzione comprensiva di residenza e uffici fino al max del 30% della sup. produttiva, se pertinenza come in P1.

* Terziarie comprendono le attività terziarie e le pertinenze con i servizi ad esse afferenti (parcheggi, verde, etc.).

T1 commercio al dettaglio (con sup. di vendita inferiore a 400 mq.) artigianato di servizio (panettiere, parrucchiere etc.), credito e assicurazioni, pubblici esercizi (bar, ristoranti), attività professionali;

T2 attività sociali e culturali varie non comprese nelle classi precedenti, attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo;

T3 attività ricettive (alberghi, ostelli, motels ecc.) e attività affini e complementari;

T4 attività di servizio alla circolazione (distributori di carburanti e connesse attrezzature di servizio per gli utenti della strada).

* Agricole comprendono le attività connesse alla coltivazione dei fondi alla conservazione dell'ambiente ed ai servizi a queste afferenti.

A1 coltivazione dei terreni agricoli

A2 attività agricole e residenziali connesse nelle quali sono da comprendere, oltre alla residenza degli addetti alla conduzione dei fondi, nei limiti del succ. art. 20/1. le attrezzature integrate e compatibili con esse per la lavorazione e conservazione dei prodotti dei fondi stessi, il deposito attrezzi ed il ricovero degli animali.

A3 attività agricole di carattere tecnologico non compatibili con la residenza rurale, quali stalle superiori ai 10 capi grossi o allevamenti zootecnici industriali, magazzini ed impianti aziendali e interaziendali per la conservazione, trasformazione e commercializzazione di prodotti agricoli.

A4 attività e attrezzature per le colture forzate di prodotti agricoli (vivai-serre) e loro commercializzazione.

A5 attività e attrezzature agroturistiche ai sensi della L.R.50/89.

* Servizi comprendono le attività di servizio pubbliche o d'interesse pubblico.

S1 servizi per l'istruzione dell'obbligo e pre-obbligo

S2 servizi d'interesse comune e sanitari

S3 spazi per il verde attrezzato, il gioco, lo sport

S4 parcheggi

S5 servizi per gli insediamenti produttivi

S6 servizi per gli insediamenti commerciali-direzionali

F1 attrezzature d'interesse generale.

Art. 11 - CLASSIFICAZIONE DELLE AREE NORMATIVE DI INTERVENTO

1. Il Piano esercita la propria efficacia normativa assegnando alle varie parti del territorio comunale, le destinazioni d'uso consentite, gli interventi urbanistici ammessi e i parametri urbanistici per il dimensionamento degli stessi.

2. Con il diverso combinarsi, nelle varie parti del territorio comunale, dei contenuti normativi sopra indicati, il territorio stesso viene suddiviso in aree normative di intervento che, opportunamente indicate sulla tavola di Piano, consentono di definire topograficamente le prescrizioni normative del medesimo.

3. Le aree normative individuate fanno riferimento alla seguente classificazione:

1. Aree urbanizzate

- aree interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico e di particolare pregio ambientale o da loro porzioni (a).

- aree totalmente o parzialmente edificate, e con gradi diversi di trasformabilità urbanistica (b).

2. Aree urbanizzabili distinte in:

- aree, ai margini del perimetro abitato urbanizzato, senza rilevanti costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di completamento come definito dalla L.R. 56/77 (c).

3. Aree non urbanizzabili

- destinate ad usi agricoli e per il tempo libero e disciplinate dalle norme specifiche di area, individuate sul territorio con la lettera (A).

- aree destinate ad attrezzature e servizi di livello comunale (art.21 L.R. 56/77) individuate nel territorio con la lettera (S).

- aree destinate ad attrezzature ed impianti di interesse comunale e generale esterne all'abitato ed individuate sul territorio con la lettera (F).

TITOLO II VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

Art.12 - VINCOLI INIBITORI

12/1 FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Si definiscono impianti tecnologici le opere di prese degli acquedotti, gli impianti di smaltimento delle acque di rifiuto, le linee elettriche di alta tensione.

2. Indipendentemente dall'individuazione di tali impianti sulla cartografica di P.R.G., è imposta una fascia di rispetto lungo il perimetro del territorio occupato dagli impianti stessi, di profondità variabile.

3. Per le linee di alta tensione è disposta una fascia di rispetto minima di 15 metri per lato misurata dal cavo esterno, fatte salve le norme di sicurezza maggiori dovute in rapporto alla tensione trasportata conformemente al D.P.C.M. 23/4/92.

4. Per le opere di presa degli acquedotti, la profondità delle fasce di rispetto dalla captazione è determinata nella misura di 200 mt. anche in presenza di diverse indicazioni riportate dalle tavole allegate; per i serbatoi di compenso è prescritta la distanza minima di mt.50 dal filo esterno del deposito.

5. Eventuali riduzioni alla profondità della fascia di rispetto dei pozzi di captazione potranno essere apportate ad avvenuta acquisizione delle necessario autorizzazioni.

1 2 / 2 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Il P.R.G. individua il limite del vincolo cimiteriale cartografato con profondità variabile che tiene conto dei provvedimenti autorizzativi all'uopo emessi a norma della Circolare P.G.R. 16/U.R.E. del 9 febbraio 1987.

1 2 / 3 SPONDE DI LAGHI E TORRENTI

Lungo le sponde del fiume Dora è prescritta idonea fascia di rispetto inedificabile di mt.150 nei tratti individuati dal P.R.G.C. e 300 mt. per i laghi. Per altri corsi d'acqua naturali è prescritta fascia di rispetto di mt. 15.

Il P.R.G.C. riporta graficamente le fasce A e B del Torrente Dora e le aree a rischio individuate dal Piano per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.) approvato con D.P.C.M. 24/05/01 (G.U. 183/01). Nelle aree del presente comma sono consentiti esclusivamente gli interventi previsti dal Piano citato.

1 2 / 4 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI

1. In attuazione dell'art. 27 della L.R. 56/77 che s'intende integralmente richiamato, il P.R.G. individua le fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali all'esterno delle aree di insediamento classificate. In particolare, richiamando i disposti del D.L. 285/1992, vengono individuate le seguenti fasce nelle aree non edificabili:

- Autostrada del Frejus mt.60
- Strada statale n° 24 mt.40
- Strade provinciali n° 181,177 e 198 mt.30
- Strade comunali mt.20

2. Ai fini e per gli effetti del citato D.L.285/92 nono sono considerate centro abitato le aree classificate dal presente P.R.G.C. come: A, Ri, Pi, Tc₁),Tc₂,An.

3. Le cartografie di piano individuano nelle aree edificabili classificate opportune distanze di rispetto dal ciglio stradale comunque mai inferiore a mt.6.

1 2 / 5 PUNTI DI VISTA

1. Il P.R.G.C. definisce Punti di vista parti di aree non urbanizzabili, individuate nella cartografia di piano, quali luoghi panoramici pregevoli all'intorno dei quali è individuata una fascia di inedificabilità di mt.100 ai sensi dell'art. 13, 7 c., lettera a) della L.R. 56/77.

2. Sono individuati come tali: il Santuario di S. Abaco, la Torre della Vigna, la Croce del Monte Musine.

1 2 / 6 VILLA ROMANA

1. All'intorno degli scavi archeologici dalla Villa Romana è delimitata la fascia di rispetto di inedificabilità ai sensi dell'art. 21 L. 1089/39 conforme al Decreto Ministero Beni Culturali e Ambientali 20/9/1982.

1 2 / 7 INTERVENTI AMMESSI

1. In dette aree e fasce di rispetto è fatto divieto di nuove costruzioni se non per i casi previsti dalle leggi vigenti. E' consentita la realizzazione di Parchi anche attrezzati e attrezzature di uso pubblico, parcheggi, colture agricole, opere di viabilità a destinazione agro-silvo-pastorale e opere pubbliche oltre alle opere ed infrastrutture espressamente previste dal piano.

2. Per gli edifici eventualmente esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a),b),c) e d) del precedente art. 9 senza aumento di volume salvo per quanto consentito dall'art.27 L.R. 56/77. Nelle fasce di rispetto stradale è altresì consentita la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante con autorizzazione provvisoria, comunque nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada.

3. Le aree comprese nelle fasce di rispetto continuano a possedere le densità fondiari e territoriali ad esse attribuite dal presente P.R.G.C., il volume corrispondente a tale densità non dovrà essere realizzato in sito ma dovrà essere trasferito nelle aree contigue di pertinenza dell'intervento.

4. Per le sole aree di rispetto dei pozzi di cui al 12/1 valgono le limitazioni dell'art.6 D.P.R. 236/88.

Art. 13 - VINCOLI AUTORIZZATIVI

13/1 BENI CULTURALI

1. Il P.R.G.C, individua come beni culturali gli edifici e le aree vincolate in cartografia e al successivo art. 20/3.

2. Detti beni ai sensi dell'art. 24, lettera a) e 8° c. lettera b) della L.R. 56/77 sono soggetti generalmente a restauro e risanamento conservativo.

3. Sia per gli edifici quanto le aree di pertinenza è prescritto, in caso d'intervento, l'obbligo di attenersi al rispetto delle linee architettoniche emergenti ed all'uso coerente di materiali idonei oltre che la cura dei particolari costruttivi.

4. Gli interventi sugli immobili del presente articolo ove non sussistano vincoli che prescrivano le autorizzazioni ex L.1089/39 e 1497/39 sono comunque soggetti alle procedure di cui alla L.R. 20/89.

13/2 AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE

1. Sono soggette a tutela ambientale di cui alla Legge 431/85, il Torrente Dora Riparia per il quale vale la fascia di rispetto definita in planimetria (mt.150) ed il lago superiore ed inferiore di Caselette per i quali sono definite le fasce di rispetto di 300 mt. All'interno di dette fasce sono ammessi esclusivamente gli interventi previsti dal precedente art. 12/7.

2. Sono inoltre soggetti alla disciplina di cui alla Legge 431/85 art.1 le aree soggette ad usi civici, e le aree boscate nelle quali sono comunque ammessi gli interventi autorizzativi previsti dal successivo art.13/3.

2bis. Non costituisce Variante di Piano la conciliazione del vincolo di Uso Civico ex L. 1766/1927 indicato in cartografia a seguito di Atto di affrancamento, omologazione e legittimazione emesso dall'Autorità competente.

3. Gli interventi ammessi nelle aree del presente articolo sono attuabili con le procedure previste dalla L.R. 20/89.

13/3 VINCOLO IDROGEOLOGICO

1. Il P.R.G.C, conferma il vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30/12/1923 n° 3267 cartografato alle tavv.P2. Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi con C.S.

fino alla lettera d) del prec.art.9 con le procedure autorizzative previste dalla L.R. n°45/1989.

2. Nelle aree soggette a tale vincolo possono essere rilasciate le concessioni per edifici conformi alle presenti norme con autorizzazione prevista dalla predetta L.R.

Art. 14 - STRADE DI P.R.G : TRACCIATI, TIPOLOGIA

1 . Il Comune disporrà il tracciato definitivo delle strade previste dal P.R.G.C. in accordo, ove del caso, con gli altri enti attuatori (Amministrazione Prov.le, ANAS).

2. L'assetto delle sedi viarie è disciplinato dalle seguenti norme:

a) Sedi viarie esterne all'abitato di interesse intercomunale:

come tale sono riconosciute la SS.n° 24, le S.P.181,177,198, l'Autostrada Torino-Frejus.

b)Sedi viarie esterne all'abitato d'interesse comunale:

sono riconosciute tali le sedi stradali esistenti ed in progetto riportate alle tavv. P2 e P3 di P.R.G.C. indipendentemente dal regime giuridico (comunali - vicinali) e dalla tipologia adottata.

c) Sedi viarie e piazze interne agli insediamenti residenziali e produttivi esistenti o previsti.

3. Tali sedi dovranno essere:

- dotate di rete di raccolta e smaltimento delle acque di superficie;
- dotate di illuminazione pubblica per i tratti urbani;
- ripristinate ai manti d'usura "storici" o "tradizionali" (acciottolato, lastricato; ecc.) per i tratti interni ai centri storici;
- liberate da spazi di sosta o parcheggio non specificatamente predisposti ed attrezzati.

4. Per quanto non prescritto dal P.R.G.C, le sezioni minime delle strade in progetto non potranno essere inferiori alle seguenti:

a) Strade esterne all'abitato

B - Autostrada To-Frejus classe IIIa CNR 18,60 (4 corsie)

C -SS. n.° 24 e strade provinciali - classe IV CNR10.50
(7,50+1,5 di banchina)

F - Strade comunali - classe VI CNR 8,50
(6,00 + 1,25 di

banchina)

- Strade agricole 4,00 (3,00 + 0,50 di banchina)

b) Strade interne all'abitato

e - Strade urbane di quartiere IV CNR 10,50

(7,50 + 1,50 di
marciapiede)

f - Strade di servizio residenziali VI CNR 9,00

(6.00 + 1,50 di
marciapiede
per lato)

5. Sono fatte salve le sezioni definite negli Strumenti Urbanistici esecutivi approvati anteriormente all'adozione del presente P.R.G.C.

6. Nelle aree R,T,P, le nuove sedi stradali conservano la densità territoriale propria delle rispettive aree di appartenenza.

Art. 15 - AUTORIMESSE E LOCALI SOTTOTETTO

1. I proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi, ovvero nei locali siti al P.T., parcheggi privati da destinare alle singole unità immobiliari.

2. Nelle sole aree Rb per gli edifici esistenti possono altresì realizzare nei cortili, in deroga alle densità edilizie, bassi fabbricati per autorimesse (h. max 2,50) fino al raggiungimento dello standard di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione con il solo vincolo delle distanze da pareti finestrate e del rapporto di copertura fissato per la zona, i bassi fabbricati parzialmente interrati non costituiscono volume e superficie coperta quando l'estradosso degli stessi non superi i 60 cm. fuori terra; la copertura dovrà essere convenientemente sistemata a lastrico o giardino.

3. L'esecuzione delle opere previste dal precedente comma è soggetto ad autorizzazione gratuita se di pertinenza delle unità immobiliari ai sensi del 2° comma dell'art. 9 della L. 122/1989; non sono in ogni caso ammessi fabbricati realizzati in lamiera metallica o altri materiali precari (plastica, legno).

4. Negli edifici residenziali esistenti è consentito il recupero ad uso abitativo dei sottotetti conformemente ai disposti della L.R. 21/98.

5. E' altresì consentito il recupero funzionale dei rustici con i caratteri e le procedure della L.R. 9/03 qualora non contemplato dalle presenti norme.

6. I locali esistenti in possesso dei requisiti richiesti dal presente articolo potranno essere destinati ad uso residenziale anche in eccedenza ai limiti di volumetria ammessa dell'area alle seguenti condizioni:

- siano oggetto di concessione onerosa per interventi di tipo d) del prec. art.9;
- siano dichiarate pertinenza dell'unità immobiliare principale esistente con atto d'impegno trascritto a cura e spese del concessionario sui registri immobiliari.

Art. 16 - RECINZIONI

1. Nelle varie aree del territorio le recinzioni fronteggianti spazi pubblici o a uso pubblico, qualora previste, dovranno essere realizzate a giorno su muretto in pietra o calcestruzzo a vista di H max cm. 100 con sovrapposta cancellata trasparente max H=mt.1,50 per complessivi mt. 250 max.

2. Potranno essere realizzate recinzioni a parete cieca nei soli casi seguenti:

- a) - nelle aree residenziali limitatamente alle divisioni tra privati;
- b) - nelle aree produttive, limitatamente alle divisioni tra spazi interni confinanti con edifici o parti di edificio esistenti;***

c) - Nelle aree RA, An dovranno essere mantenute e ripristinate le recinzioni o i muri di cinta ciechi esistenti nel rispetto delle tipologie e dei materiali originari.

3. Nelle aree agricole la recinzione di cui al 1° comma, potrà essere realizzata solo sul lotto su cui insiste l'azienda e l'abitazione. Le eventuali recinzioni di altri lotti agricoli potranno essere realizzate solo con rete plastificata su paletti e senza zoccolo con eventuale siepe retrostante limitatamente alle aree coltivate ad orto.

4. Generalmente le recinzioni potranno essere realizzate anche nelle fasce di rispetto di cui al precedente art. 12/4 alla distanza dal ciglio stradale prescritta dall'Ente proprietario solo con l'impegno del privato nei confronti dello stesso Ente alla demolizione senza indennizzo del manufatto in caso di modificazione della sede stradale.

5. Nelle aree urbane classificate, le recinzioni su strade pubbliche o private, relative ad interventi di cui alle lettere e) f) e g) del precedente art. 9, dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

a) possono essere dotate di coperture e pensiline esclusivamente sugli accessi carrai e pedonali purché il filo esterno di tali aggetti sia allineato sul filo esterno della recinzione continua;

b) i cancelli di accesso carraio dovranno essere arretrati di almeno 4 mt., dal ciglio stradale quando l'accesso non sia dotato di apertura automatica a distanza.

c) lungo le strade formanti incrocio dovranno terminare a non meno di 3 mt., misurati sul filo recinzione, dalla intersezione degli stessi e raccordate a smusso.

6. Si richiamano in ogni caso i disposti di cui al Nuovo Codice della Strada.

7. - I cancelli per i passi carrabili dovranno essere conformi alle disposizioni di cui all'art. 47 del regolamento Edilizio e all'art. 46 del D.P.R. 16 dicembre 1992 n. 495 e s.m.i.

8. - In corrispondenza degli accessi carrai agli edifici le recinzioni dovranno essere realizzate nel rispetto dell'area di visibilità costituita dal triangolo che ha un lato lungo la carreggiata stradale di lunghezza minima di m. 5,00 e un lato parallelo all'asse dell'accesso carraio avente una lunghezza minima pari a m. 2,50; la recinzione dovrà essere realizzata lungo la diagonale determinata congiungente i due estremi.

Art. 17 - VERANDE E LOGGE

1. Con autorizzazione è ammessa la chiusura di superfici esterne quali logge e balconi facenti parte di singole unità immobiliari, mediante cortine vetrate in modo di realizzare verande, serre e simili a condizione che venga presentato un progetto tipo al quale dovranno uniformarsi tutte le successive chiusure dell'edificio, in modo che ne risulti una soluzione architettonica ordinata ed unitaria.

2. Le proposte d'intervento dovranno rispondere ai seguenti requisiti:

a) Nel caso di fabbricazione chiusa, le sole fronti verso cortile; nel caso di fabbricazione aperta si deve tener conto dei caratteri delle tipologie edilizie in relazione agli affacci su spazi pubblici e su pubbliche vie.

b) La superficie di pavimento chiudibile a titolo gratuito non può essere superiore a mq. 9,00 per unità immobiliare; ulteriori superfici soggette a chiusura potranno essere concesse a titolo oneroso esclusivamente nel rispetto degli indici urbanistici ed edilizi.

c) La superficie finestrata di ciascun locale interno apribile sulla veranda non dev'essere inferiore a 1/8 della superficie del pavimento dello stesso locale e la superficie apribile della veranda non inferiore a 1/8 della somma delle superfici dei pavimenti della veranda e di tutti i locali apertisi sulla medesima.

d) Le cucine ed i locali con posto cottura o focolari ed i servizi igienici che si aprono sulla veranda siano muniti di adeguato impianto di aspirazione forzata con scarico diretto all'esterno.

e) Non siano eliminate le chiusure interposte tra la veranda ed i locali interni che su essa si affacciano.

f) Non siano installati nella veranda corpi od apparecchi riscaldanti di qualsiasi tipo, apparecchi igienico - sanitari, impianti di cucine ed altre apparecchiature o arredi atti a mutare le caratteristiche di volume tecnico accessorio a servizio dell'unità immobiliare interessata.

g) Non siano racchiuse all'interno delle verande o logge bombole, tubazioni, apparecchiature e contatori della rete a gas.

h) Sono ammesse chiusure con vetrate dei piani pilotis purché in essi non vengano ricavati locali adibiti ad uso permanente da parte di persone o a deposito.

2 bis) - Derogano dalle disposizioni di cui al comma 2, lettera b) del presente articolo le verande totalmente esterne al filo di fabbricazione quando la

superficie del balcone aperto a sbalzo aggetta per non piu' di 1,50 m dalla esistente parete perimetrale verticale esterna costituente filo di fabbricazione e quando il rapporto tra la lunghezza del balcone e la parte aggettante è superiore a 4.

Art. 18 - DEROGHE

1. Con la procedura dell'art. 3 della legge 21 dicembre 1955 n° 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G. nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

2. In quest'ultima ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico siano di iniziativa privata, il rilascio della concessione in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipula 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 la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

3. Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le opere di interesse pubblico, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore ai 20 anni.

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

Art. 19 - NORME TRANSITORIE

1. Le presenti norme hanno efficacia ai sensi della L.R. 56/77 art. 58.

2. Ogni norma disposta dagli strumenti urbanistici vigenti e dal Regolamento Edilizio che risulti in contrasto con gli elaborati di contenuti prescrittivo definiti dalle presenti norme, o che dia adito a controverse interpretazioni, è sostituita da quanto stabilito dalla presente Variante, fatti salvi i disposti delle leggi regionali e statali in materia di salvaguardia.

3. Sono fatti salvi i Piani Esecutivi convenzionati conformi al P.R.G.C, approvato con D.G.R. n° 48-35076 del 12/06/84 e approvati precedentemente all'adozione delle presenti norme.

4. I volumi chiusi da tre lati esistenti e quelli legittimati ai sensi della L. 47/85 al momento dell'adozione delle presenti norme s'intendono acquisiti e possono essere oggetto d'intervento nei limiti delle prescrizioni e condizioni previste per le aree classificate su cui insistono.

5. I progetti conformi alle previsioni del P.R.G.C, vigente, già approvati al momento dell'adozione delle presenti norme possono essere realizzati in deroga alle stesse, qualora sussistano le condizioni di cui al 3° c., art. 58 L.R. 56/77.

6. Nelle aree consolidate, di recupero e completamento le presenti norme generano effetti decorsi 120 gg. dalla data di trasmissione in Regione del presente Piano ai sensi dell'art.85, 5° comma, L.R. 56/77.

TITOLO III

NORME SPECIFICHE DI AREA

Art. 20 - CONTENUTI DELLE NORME DI AREA

1 . Le norme seguenti, predisposte in forma di scheda, disciplinano ciascuna delle aree normative del P.R.G.C, individuate topograficamente nelle tavole di Piano, specificando caratteri dell'area e obiettivi di Piano, destinazioni d'uso e tipi d'intervento ammessi, modalità d'attuazione, parametri urbanistici e prescrizioni particolari.

2. Le aree normative individuate sono caratterizzate da una sigla composta da una o più lettere ed eventualmente un numero arabo: le lettere maiuscole individuano la destinazione d'uso prevalente (R = residenza; A = agricoltura; P = produzione; T = terziario); la lettera minuscola indica lo stato di urbanizzazione dell'area (a = antica, b = edificata, c = completamento, n = nuovo impianto); il numero identificativo individua l'area specifica cartografata della stessa classificazione.

3. Le aree classificate Ra, Rba, Rbm e An sono dichiarate zone di recupero ai sensi della L. 457/78.

4. Per quanto concerne le distanze s'intende riportato il disposto del Decreto Ministeriale 2/4/1968 n° 1444 oltre che del D.P.R. 26/4/1993 n.° 147 con le seguenti prescrizioni:

a) Per quanto si riferisce alle distanze dalle strade pubbliche salvo espresse linee di arretramento contenute nella tavola P3, vale il disposto del citato D.M. con un minimo assoluto di mt. 6,00, per le aree An, Ra, Rb, Re, T, mt.10 per le Aree P.

b) Le distanze da confine dovranno essere pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5, è ammessa costruzione sul confine secondo Codice Civile quando intercorre accordo tra vicini stipulato con atto pubblico.

c) Per le distanze tra edifici vale il disposto del D.M. 1444/68 art. 9, con la seguente precisazione: la confrontanza tra pareti cieche, o dotate di luci come definite dall'art. 901 C.C. , dovrà essere pari alla metà dell'edificio più alto con minimo assoluto di mt. 5.

d) A tali distanze potrà essere derogato in sedi di S.U.E. ai sensi del citato D.M. 1444/art. 9 ultimo comma limitatamente alle distanze da strutture e/o infrastrutture comprese negli insediamenti.

e) Possono essere realizzate su confine ed a filo marciapiede le recinzioni e le pertinenze interrato. Le pertinenze (autorimesse, etc.) potranno derogare dal presente articolo solo quando consentito dalle presenti norme.

5. In generale nelle aree normative sono ammessi locali interrati non abitabili quali pertinenze degli edifici emergenti - con il limite massimo del 35% dell'area fondiaria.

6. Per quanto riguarda le aree produttive (P) valgono le seguenti norme specifiche:

a) dovranno essere dotate di aree a servizio pubblico nella misura pari al 10% della superficie fondiaria per interventi diretti nelle aree Pb.

b) dovranno essere dotate di parcheggio privato non inferiore al 10% della superficie lorda di pavimento (Slp).

c) dovranno essere dotate di aree a verde piantumato nella misura non inferiore al 10% della superficie fondiaria, a tal fine è considerata tale anche una superficie destinata a parcheggio con la presenza di essenze ad alto fusto ogni 25 mq.

A R E A

ARTICOLO SIMBOLO	DENOMINAZIONE	CODICE
20/1	Area a Destinazione Agricola	A
Caratteri dell'area	Aree utilizzate ai fini agricoli	
Obiettivi del Piano	1° comma art.25 L.R.56/77 con specificazione della lettera c) delle Prescrizioni	
Destinazioni d'uso (art.10)	A1 ,A2,A3,A4,A5,T4 S2-S4	
Tipi d'intervento (art.9)	a),b),c),d),f),g)	
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto con atto d'obbligo ai sensi dell'art. 25 L.R.56 7° e 8° comma	
Indici Urbanistici ed Edilizi	RCF mq/mq.1/3 D confini mt.5 Df mc/mq. (1) H = mt. 7,50 P.f.t. n° 2	
(1) art.25 L.R. 56/77 11° comma e seguenti		

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) - Le concessioni sono rilasciate ai soggetti previsti dall'art. 25, 3° e 4° comma L.R. 56/77.
- b) - Negli edifici rurali abbandonati o non più necessari alle aziende agricole sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a) b) c) e d) senza aumento di volume del prec.art.9 e possono essere destinati ad usi civili R1-* soltanto se dotati di efficienti servizi.
- c) - Nei limiti della volumetria prescritta il volume ammissibile per nuove costruzioni sarà determinato dal n° di addetti necessari alla conduzione aziendale secondo la tabella allegata. Per ciascun addetto è attribuito un volume di 200 mc. e 150 mc. per ogni componente del suo nucleo familiare residente in azienda con minimo assoluto di mc.400.
- d) - Per le aree agricole boscate e soggette a vincolo idrogeologico individuate in cartografia si rimanda al regime autorizzativo di cui al precedente art.13/2.
- e) - Per la coltivazione forzata di prodotti agricoli è ammessa l'autorizzazione per la costruzione di serre permanenti in vetro o materiali plastici trasparenti con telai in legno o metallo, alle seguenti condizioni:
- 1 - La superficie coperta da serre non superi i 2/3 dell'area asservita;
 - 2 - l'altezza misurata al colmo delle coperture non superi i mt.4;
 - 3 - le distanze minime non siano inferiori a mt.10 da edifici comunque destinati, da strade (salvo distanze maggiori previste dal PRGC) e da confini;
 - 4 - sia opportunamente documentata la realizzazione delle opere necessarie per lo scarico e l'incanalamento delle acque.
- f) - Per gli edifici a destinazione agricola esistenti in area impropria sono ammessi interventi del tipo a)b)c), sono ammessi interventi del tipo d) e e) in caso di cambio di destinazione coerente con la destinazione d'uso dell'area classificata d'insediamento.
- g) Nel territorio comunale non sono ammessi allevamenti industriali di suini.

TABELLA AREE "A"

Colture

Tipo	Giornate ha/anno
1. MAIS	24
2. GRANO	24
3. PRATO	24
4. ORTO INTENSIVO	650
5. ORTO PIENO CAMPO	200
6. FRUTTETO	170
7. VIGNETO	200
8. NOCCIOLETO	70
9. PASCOLO	7
10. FRAGOLE	350
11. VIVAIO FLORO-FRUTTIC.	550
12. COLTURE FLORICOLE IN PIENO CAMPO	450
13. PIOPPETO E CASTAGNETO	8
14. COLTURE DI SERRA	5000
15. BOSCO CEDUO	3

Allevamenti animali

Tipo	Giornate capo/anno
VACCHE	12
BOVINI DA CARNE	5
EQUINI	6
OVINI	4
AVICOLI	0,05
CUNICOLI	0,02
ALVEARI STANZIALI	2

Il computo degli addetti deriva dalla seguente formula:

$$\text{Addetti} = \frac{(S \times G) + (A \times G)}{287}$$

287

dove

S = superficie delle colture in ha;

A = n° dei capi animali in allevamento

G = giornate lavorative per ettaro di colture o capo animale

287 = giornate lavorative anno per addetto

A R E A			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/2	Nuclei agricoli	An	
Caratteri dell'area		Insediamenti agricoli originali	
Obiettivi del Piano		Recupero e riqualificazione dell'Insediamento di attività residenziali	
Destinazioni d'uso (art.10)		A2, A5, R1 T1, T2, S2, S4	
Tipi d'intervento (art.9)		a),b),c),d),e)	
Modalità d'attuazione (art.4)		diretta per b)c)d) PdR per e)	
Indici Urbanistici ed Edilizi esistenti			

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) - In caso di ristrutturazione edilizia è ammesso l'ampliamento una tantum del 20% del volume esistente per miglioramento igienico e funzionale.
- b) - Nelle aree libere appartenenti a centri aziendali agricoli, sono ammessi interventi di tipo f) nel rispetto di densità fondiaria e rapporto di copertura ammesse per le aree agricole del precedente art. 20/1.
- c) - Sono ammesse variazioni delle altezze interne dei locali per raggiungere i limiti di legge e conseguentemente le variazioni della quota di colmo del tetto onde non variarne la pendenza e conservarne i caratteri tipologici.
- d) - Negli interventi ammessi dovranno essere riproposte tipologie coerenti con **l'ambiente originale**.
- e) - In caso d'intervento di cui alla lettera e) ristrutturazione urbanistica è d'obbligo il PdR esteso a tutto il nucleo con la possibilità di recupero di tutto il volume **esistente a carattere residenziale ed i volumi legittimati ai sensi della Legge 47/85** con il rispetto dei caratteri essenziali di cui alle lettere c) e d) precedenti e **gli allineamenti ed altezze sui fronti esterni dei nuclei**. Tale intervento non dovrà comunque interessare i nuclei di riconoscibile valore documentario.

- A R E A -

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/3	Beni culturali	B	

Caratteri dell'area Singoli edifici di carattere storico - artistico di cui alla L.R. 56 art. 24 4° c, lettera a).

Obiettivi del Piano Tutela e valorizzazione del bene.

Destinazioni d'uso R1, R3, T2, T3,
(art. 10) S1 - S2 - S3 - S4

Tipi d'intervento a), b), c)
(art. 9)

Modalità d'attuazione
(art. 4) Diretta

Indici Urbanistici ed Edilizi Esistenti

- -

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

a) Vedi art. 13/1.

b) Sono assoggettati alla presente norma i seguenti beni:

- Scavi archeologici della Villa Romana (L. 1089/39);
- Castello di Cays e relativo parco cintato di pertinenza (L. 1497/39);
- Cappella di S. Giovanni (L. 1497/39);
- Chiesa Parrocchiale di S. Giorgio;
- Santuario di S. Abaco;
- Masso erratico detto Pietra Alta;
- Castello di Camerletto e area di pertinenza;
- Torre della Vigna.

c) All'interno dell'area di pertinenza del Castello Cays possono essere recuperati volumi esistenti a diversa destinazione (stalle, etc.) e realizzati nuovi volumi per mostre, convegni, centro di formazione permanente e ricerche per un massimo di 15.000 mc. ad integrazione delle attività in atto, collocati prevedibilmente nel sottosuolo con possibilità di limitate parti emergenti dovute unicamente a specifiche e motivate esigenze tecniche e di distribuzione, che non dovranno in ogni caso interferire con le vedute prospettive del Castello. Tali Interventi potranno comunque essere attivati solo ad avvenuta acquisizione delle necessarie autorizzazioni dei competenti organi regionali e/o statali in materia di tutela e valorizzazione del beni culturali ed ambientali.

d) Per la Torre della Vigna è prescritta la ricostruzione delle parti dirute con il recupero della forma originale documentata.

----- AREA -----			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/4	Centri Storici	Ra	
Caratteri dell'area documentato ai sensi della L.R. 56/77 art.24 p.to 2.		insediamenti urbani di carattere storico ambientale	
Obiettivi del Piano funzionale e sociale del tessuto urbano esistente.		Recupero, qualificazione, tutela e utilizzazione	
Designazioni d'uso (art.10)	S1,S2,S3,S4	R1, R3, T1, T2, T3,	
Tipi d'Intervento (art. 9)	a),b),c),d),f),h)		
Modalità d'attuazione (art.4)	diretto per interventi b,c,d P.d.R. per interventi di tipo f),h)		
Indici Urbanistici ed Edilizi esistenti			

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) - Sono classificati RA gli insediamenti storici di Caselette e Camerletto, individuati alle tavv. P3 e P4 del P. R.G.C.
- 2) - All'interno di tali aree sono stati individuati i tipi di edifici, aree e fronti per ciascuno dei quali sono previsti specifici tipi d'intervento secondo la tabella allegata, precisando che l'intervento indicato di maggior incidenza include la possibilità di **effettuare gli interventi più lievi.**
- 3) - Sono ammesse modificazioni ai singoli tipi d'intervento previsti dal P. R.G.C, alla tav.P4 ai sensi dell'art. 17, 8° comma della L.R. 56/77.
- 4) - In generale gli interventi concessi devono essere finalizzati al recupero igienico e funzionale da attuare nel rispetto delle strutture originali esterne con eliminazione delle aggiunte deturpanti e sostituzione delle parti degradate.
- 5) - Per le parti pubbliche è ammesso il recupero qualitativo e funzionale degli spazi urbani con adeguate sistemazioni del suolo pubblico e dell'arredo urbano con apposito Piano dell'arredo urbano da redigere a cura dell'Amministrazione Comunale con cui individuare anche criteri e prescrizioni per i fronti su strada pubblica.
- 6) - Il rilascio della concessione o autorizzazione è soggetto alle procedure di cui alla **L.R. 20/89 per i primi tre livelli descritti nella tabella allegata (edifici di prestigio, di rilevante interesse, di interesse documentario).**
- 7) - Il Consiglio Comunale potrà individuare complessi edilizi, isolati ed aree da assoggettare a P.d.R. ai sensi dell'art. 17, 8° c. L.R. 56/77.
- 8) - **In sede di intervento di tipo d) è ammesso, previo ricorso a P.d.R., un modesto ampliamento degli edifici non eccedente il 20% del volume esistente nel rispetto delle precedenti prescrizioni sui fronti; In questo caso potranno essere completati gli allineamenti orizzontali e verticali dei fronti già definiti nel rispetto delle tipologie di cui al precedente punto 4.**
- 9) - **L'ampliamento di cui al punto precedente è consentito solo se non sussistono strutture extra residenziali recuperabili all'uso abitativo.**

TABELLA TIPI D'INTERVENTO NELLE AREE Ra (centri storici)

DESCRIZIONE	TIPI D'INTERVENTO AMMESSI	
Descrizione		Let. art.9
Edifici di prestigio o parti soggetti a tutela ex L. 1497/39.	Restauro e risanamento conserv.	c)
Edifici di rilevante interesse ambientale.	//	c)
Edifici di Interesse documentario	Restauro per fronti su Via, Ristrutt. Edilizia per le parti Interne e su fronti su cortile	c), d)
Edifici o complessi minori da trasformare	Ristrutturazione edilizia	d)
Edifici di costruzione recente o di recente trasformazione	Restauro e ris.conservativo	c)
Fronti stradali di pregio	Restauro e risan.conservai, con mantenimento della posizione delle aperture, ripristino del colore originale e dei fregi od affreschi.	
Fronti limitanti ambiti urbani con i tipi d'intervento ammessi per i singoli edifici.	Mantenimento degli allineamenti	c), d), f)
Cortili e giardini privati a verde.	Manutenzione straordinaria con pavimentazione o attrezzature	b)

-----A REA-----			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/5	Residenziale di Recupero (ex RB)	Rba	
Caratteri dell'area		Area totalmente edificata ad alta densità in epoche diverse priva di valori storico-ambientali da salvaguardare.	
Obiettivi del Piano esistente.		Conservazione e razionalizzazione patrimonio	
Destinazioni d'uso (art.10)		R1, R3	
T1,T2,T3,T4			
Tipi d'intervento (art.9)		a),b),c),d),e),f),h)	
Modalità d'attuazione (art.4)		diretto per interventi b)c)d)f)	
PdR per intervento di tipo e)			
Indici Urbanistici ed Edilizi esistenti per intervento diretto			
Edilizi	(con PdR)	Dt 1,2	RC 0,30
		Df 2,0	h. max mt.7,5
		Pft n° 2	

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) - Negli edifici esistenti sono ammessi gli interventi del prec.art.9 alle lettere a)b)c) e d). E' ammesso unicamente l'ampliamento "una tantum" degli edifici esistenti fino al 30% del volume esistente per un max di 300 mc. fino al massimo della Df consentita.

2) - Nelle aree edificate potranno essere attuati interventi di ristrutturazione urbanistica tramite P.d.R. con le densità prescritte e la dismissione di aree a servizi pari a 25 mq/abitante per volume aggiunto con possibilità di monetizzazione per aree inferiori a 500 mq., fermo restando l'obbligo di reperire la necessaria quota di parcheggi, il P.d.R. dovrà essere esteso ed ambiti omogenei rappresentanti elementi tipologici significativi.

A R E A

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/6	Residenziale di Recupero	Rbm	(ex Rc)

Caratteri dell'area recenti priva di valori storico-ambientali da salvaguardare.	Area totalmente edificata a media densità in epoche
--	--

Obiettivi del Piano esistente.	Conservazione e razionalizzazione patrimonio
--	---

Destinazioni d'uso (art.10)	Vedi Scheda Rba
--	------------------------

Tipi d'intervento (art.9)	Vedi Scheda Rba
--	------------------------

Modalità d'attuazione (art.4)	Vedi Scheda Rba
--	------------------------

indici Urbanistici ed Edilizi

Dt 0,8 p.f.t. 2

Df 1,5

Rc = 0,25

h. max mt.7,5

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) Negli edifici residenziali esistenti sono ammessi interventi del prec. art. 9 descritti alle lettere a), b), c) e d) con aumento di volume massimo del 30% dell'esistente fino al raggiungimento della densità fondiaria prescritta; 30 mq. sono comunque ammessi anche se eccedono tale percentuale. Volumi superiori ai 200 mc. sono ammessi anche separati dall'edificio originale, fatte salve le norme sulle distanze tra edifici e dai confini. L'intervento di cui alla lettera f è ammesso con concessione singola in lotti interclusi fino alla Df di 0,8.

2) - Vedi prec. scheda 20/5 punto 2).

3) - Sono fatte salve tipologie edilizie (altezze e n° dei piani) esistenti alla data di adozione delle presenti norme ancorché eccedenti dagli indici prescritti.

4) - Sono fatte salve e confermate condizioni e prescrizioni diverse dalle presenti norme definite nei PEC e PEEP approvati alla data di adozione delle presenti norme, che conservano la loro validità per tutta la durata in essi definita. Nelle aree soggette a tali condizioni non è quindi applicabile il punto 2 delle presenti **prescrizioni particolari. Il punto 1) è applicabile limitatamente alla densità territoriale convenzionata.**

5) - Nelle aree indicate in cartografia gli interventi di tipo f) potranno essere assentiti con concessione convenzionata.

AREA

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/6bis	Residenziale di Ristrutturazione	Rbr	

Caratteri dell'area Area totalmente edificata a media densità tra le due guerre priva di valori storico-ambientali (ex polveriera).

Obiettivi del Piano esistente. Ristrutturazione e razionalizzazione patrimonio

Destinazioni d'uso R1, R2, T1, T3
(art.10) S2, S3, S4

Tipi d'Intervento a), b), c), e)
(art.9)

Modalità d'attuazione P.d.R.
(art.4)

Indici Urbanistici ed Edilizi

Dt 0,8 p.f.t. 2

Df2 h. max mt.7,5

Rcf= 0,25

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1)- Negli edifici esistenti in assenza di P.d.R. sono ammessi interventi di cui alle lettere a), b), c) dell'art.9.
- 2)- Il P.d.R. dovrà essere esteso a tutta l'area e dovrà destinare a servizi di cui all'art. 21 L.R. 56/77 una superficie non inferiore al 20% della superficie **territoriale, da verificarsi comunque in rapporto alle singole destinazioni d'uso previste.**

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/7	Residenziale	Rc	
di completamento			
Caratteri dell'area		Area circoscritta da insediamenti con limitati	
costi di soglia per l'insediamento.			
Obiettivi del Piano		Edificazione a prevalente destinazione residenziale	
a media densità.			
Destinazioni d'uso (art. 10)		R1, R2, T1, T3 S2 – S3 – S4	
Tipi d'intervento (art.9)		Per edifici esistenti a) b) c) d)	
Per nuovi edifici f) g)			
Modalità d'attuazione (art.4)		C.S. per edifici esistenti	
S.U.E. per nuovi edifici			
Indici Urbanistici ed Edilizi DI = 0,8			
Df = 2			
Rcf = 0,25			
H max mt.7,5			
Pft n°2			

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) - Negli edifici esistenti in assenza di S.U.E. sono ammessi interventi fino alla lettera d) senza aumento di volume;
- 2) - Nelle aree libere sono ammessi interventi f) e g) con SUE esteso a tutta l'area.
- 3) - In sede di S.U.E.:
 - dovranno essere individuate e dismesse aree a servizi nella quantità minima pari al 25% della sup. territoriale oltre alle sedi stradali, fermo restando il rispetto dell'art. 21 L.R. 56/77 in relazione alle diverse destinazioni d'uso previste.
- 4) - L'area Rc posta tra la Via Almese e la S.S. 24 potrà essere attuata con due PEC sulle due aree poste a Est ed Ovest della strada Vicinale dei Prati.
- 5) - Gli interventi di nuovo impianto dovranno essere preceduti da perizia geologico-tecnica, al fine di evidenziare le eventuali limitazioni all'edificazione e le necessarie opere di consolidamento dei terreni.

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/8	Insedimenti	Ri	
In area impropria			

Caratteri dell'area **Edifici residenziali e commerciali esistenti**
in aree classificate a diversa destinazione d'uso
ancorché non individuate cartograficamente

Obiettivi del Piano **Conservazione dell'esistente con possibile**
trasformazione coerente con l'area classificata d'insediamento

Destinazioni d'uso In atto, con possibilità di trasformazione.
(art.10) Conforme alla classificazione dell'area circostante.

Tipi d'intervento a),b),c) d) per conserv. della destin.d'uso
(art.9) f) per cambio di dest.d'uso coerente con l'area
d'insediamento

Modalità d'attuazione
(art.4) **Diretto**

Indici Urbanistici ed Edilizi: Esistenti conservando la dest.d'uso in atto;
dell'area d'insediamento con cambio di
dest. d'uso coerenti.

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- a) - In generale sono consentiti interventi di cui alle lettere a),b),c) e d) con aumento di volume non eccedente il 20%.
- b) - Per gli edifici esistenti in aree destinate a servizi pubblici (S-F) sono ammessi interventi di tipo d) ed f) in caso di acquisizione a servizio pubblico.
- c) - Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto vedi prec.art.12/7.

AREA

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/9	Terziaria di completamento	Tc	

Caratteri dell'area **Aree attrezzate con marginali costi di soglia per**
Completamento

Obiettivi del Piano **Attrezzature per il tempo libero**

Destinazioni d'uso **T1-T2 - T3**
(art.10) **S3 - S4 - S6**

Tipi d'intervento **a), b), c), d), f)**
(art.9)

Modalità d'attuazione
(art.4) **Diretto per a)b)c)d)**
SUE o conc.convenz. per f.)

Indici Urbanistici ed Edilizi Per Intervento diretto: esistenti
Tc2: Df 0,1 mc/mq. Rc 0,04 mq/mq
Tc3: Df 1 Rc 0,2
Tc4: Df 0,2 Rc 0,05
Tc5: Df 0,2 Rc 0,05

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1) - Per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla lettera d);
- 2) - Nell'area Tc1, centro sportivo, sono ammesse attrezzature per il tempo libero (tennis, golf e altre attività sportive compatibili), una foresteria, club-house nonché l'alloggio per il custode per complessivi 8.000 mc., previa predisposizione di un P.P.E., ex art. 40 L.R. 56/77, esteso all'intera area, destinando a pubblico servizio il 10% della sup. territoriale. La possibilità di attivare le trasformazioni dei luoghi contemplati nel S.U.E. di pubblica iniziativa è subordinata agli esiti di una specifica indagine idrogeologica, in grado, tra l'altro, di determinare le condizioni di impianto delle attività, individuare le porzioni di territorio a rischio, indicare le opere di sistemazione del siti, prevenire interferenze sul sistema idrico di superficie e sotterraneo.
- 3) - Nell'area Tc2, campeggio, con concessione convenzionata è ammesso il completamento del campeggio esistente nell'area individuata secondo le leggi regionali di settore con C.S.
- 4) - Nelle aree Tc4 (pesca sportiva), Tc3 (ristorante), Tc5 (equitazione), Tc2 (campeggio) è ammesso l'ampliamento del volume esistente fino al raggiungimento degli indici fondiari funzionale alla conservazione dell'attività in atto, con concessione convenzionata con cui siano dismessi a servizio pubblico aree pari al 100% di S.l.p. (di cui il 50% a parcheggio) e sia svincolato l'edificato a servizio dell'attività in atto per il periodo di validità del presente P.R.G.C, oggetto di concessione con la facoltà prescritta al punto 5 del succ.art. 20/12. In queste aree è ammessa l'edificazione per una altezza max di mt.7,50 e 2 p.f.t. L'utilizzo del parcheggio S4 individuato a supporto dell'area Tc4 è possibile solo in presenza di idonea regolamentazione del traffico, dovendosi diversamente prevedere i necessari spazi di sosta all'Interno dell'insediamento.

AREA		
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE SIMBOLO
20/10	Produttiva Esistente	Pb

Caratteri dell'area **Area con impianti artigianali ed industriali Consolidati**

Obiettivi del Piano Impianti artigianali e per piccola e media Industria esistenti confermati

Destinazioni d'uso (art.10) **P1, P2, S5**

Tipi d'intervento (art.9) **a),b),c),d),f)**

Modalità d'attuazione (art.4) **Diretta**

Indici Urbanistici ed Edilizi I.U. mq/mq. 0,8
Rcf mq/mq. 0,6

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) - Per gli edifici produttivi esistenti che avessero esaurito gli indici sono ammessi una tantum limitati ampliamenti di superficie coperta esclusivamente per dimostrato adeguamento funzionale igienico-sanitario coerente a norme legislative inerenti l'attività produttiva in esercizio.

2) - In sede di ristrutturazione d) e completamento f) di edifici esistenti è prescritta la dismissione di aree a servizi pubblici pari al 10% dell'area fondiaria di pertinenza da definirsi con atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art.49, 5° comma L.R. 56/77. Quota non superiore alla metà delle stesse aree può essere reperita nelle aree a servizi per gli insediamenti produttivi individuata dal P.R.G.C.

3) I lotti liberi interclusi possono essere oggetto di nuovo insediamento nel rispetto degli indici prescritti con concessione convenzionata con cui sia dismessa gratuitamente il 30% dell'area territoriale d'intervento. Tale dismissione non può essere monetizzabile e la superficie dismessa potrà essere reperita anche nelle aree a servizi per gli insediamenti produttivi individuati dal P.R.G.C., ferma restando la necessità di individuare in loco la quota di servizi destinata a parcheggi.

4) - Nell'area Pb6 è ammesso ampliamento della sup. coperta all'interno dei fili di fabbricazione indicati in cartografia fino ad 1/3 della sup. fondiaria e per un massimo assoluto di ulteriori mq. 2.000 di sup. coperta e 2.700 di S.l.p. con concessione convenzionata in cui siano individuate aree a servizi pubblici da dismettere gratuitamente nella misura pari al 50% della S.l.p. di cui almeno la metà da reperire in sito.

5) - E' sempre fatta salva la possibilità dell'operatore di attivare l'intervento con SUE. In questo caso è riconosciuta la facoltà di medicare la localizzazione dei servizi all'interno dell'area territoriale nel rispetto delle quantità prescritte o vincolate.

6) - Nelle porzioni delle aree Pb2 e Pb3, interessate dal vincolo derivante da opere di presa di acquedotti, dovranno essere applicate le limitazioni di cui al D.P.R. 236/88.

-----segue-----

7) - Per le aree denominate Pb4/a, Pb4/c, Pb4/d e Pb3/a, in sede di ristrutturazione d) e completamento f) di edifici esistenti è prescritta la dismissione, il loco, di aree a servizi pubblici pari al 10% dell'area fondiaria di pertinenza, delimitata dalla tavola n. P3.qui.d del P.R.G.C., da definirsi con atto di impegno unilaterale ai sensi dell'art. 49, 5° comma L.R. 56/77. Non è consentita la monetizzazione delle aree.

8) - Per le aree denonimate Pb4/b e Pb4/e gli interventi per nuovi insediamenti devono avvenire nel rispetto degli indici prescritti mediante la preventiva formazione di piano esecutivo convenzionato ai sensi dell'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i. che preveda la dismissione gratuita del 30% dell'area territoriale d'intervento e la realizzazione di quota parte delle opere di urbanizzazione primaria indicate nella cartografia del P.R.G.C. Non è consentita la monetizzazione delle aree.

AREA

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/12	Aree per attrezz.	S	
a servizi comunali			

Caratteri dell'area Aree libere od edificate in cui sono esistenti o previste attrezzature e servizi pubblici di cui all'art. 21 L.R. 56/77.

Obiettivi del Piano Soddisfacimento degli standards di Legge

Destinazioni d'uso S1 - S2 - S3 - S4 - S5 - S6
(art.10)

Tipi d'Intervento a), b), e), d), e), f), g)
(art.9)

Modalità d'attuazione
(art.4) Diretta

Indici Urbanistici ed Edilizi Ampliamenti e nuove costruzioni sono soggetti solo alle norme sulle distanze. Per quanto riguarda gli indici quantitativi valgono le prescrizioni di legge nazionale e regionale di settore

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1)-La dotazione delle aree per servizi e attrezzature comunali dovrà rispettare le dimensioni minime previste dall'art. 21 L.R. 56/77.

2)-Nelle aree del presente art. con Del. del C.C. può essere approvata realizzazione di OO.PP. anche non conformi alle destinazioni di P.R.G.C., tale approvazione non comporta Variante di Piano ai sensi della L.R. 56/77 art. 17, 8° c. lett. g).

3)-Il P.R.G.C. dimensiona le aree distinguendole in:

a) espressamente vincolate; b) indirettamente vincolate da reperire in sede di S.U.E. nella misura prescritta. In questo caso è vincolante la quantità delle aree e la loro destinazione mentre la localizzazione è demandata al S.U.E; in ogni caso la superficie a servizi dovrà essere accessibile direttamente da strada pubblica.

4)-Le superfici a servizi espressamente vincolate dal P.R.G.C. nelle aree classificate Rb e Pb analogamente a quelle inserite in S.U.E. conservano la densità territoriale propria dell'area normativa di insediamento che può essere utilizzata negli interventi di completamento nelle aree Rb e Pb fino alla saturazione delle densità fondiari ammesse. Il trasferimento di volume in assenza di SUE è subordinato all'atto di dismissione al Comune dell'area corrispondente, anche con Concessione Convenzionata ex art. 49 L.R. 56/77.

5)-E' sempre facoltà del Comune chiedere la monetizzazione di quote di aree quando la loro dismissione non risultasse funzionale alle necessità della utenza; in tal caso dev'essere sempre reperita la soglia minima del 30% della superficie prescritta all'interno della stessa area per parcheggio pubblico.

6)-Le aree demaniali e patrimoniali di proprietà pubblica alla data di adozione del presente piano espressamente individuate nelle tav. di P.R.G.C. non dispongono di densità territoriale e sono soggette agli indici e tipi d'intervento previsti.

7)-Ai sensi dell'art. 21, ultimo comma della L.R. 56/77 possono essere assoggettate ad uso pubblico aree nella misura massima del 28% per ciascuna area classificata.

AREA			
ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/13	Aree per attrezzature d'interesse comunale e generale	F	

Caratteri dell'area Inedificata esterna al centro abitato coincidente
con le pendici del Musinè.

Obiettivi del Piano Realizzazione di Area Attrezzata del Musine.

Destinazioni d'uso
(art.10) **S3 - S4 - F1**

Tipi d'intervento **a)b)c)**
(art.9)

Modalità d'attuazione
(art.4) **Diretta**

Indici Urbanistici ed Edilizi

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

- 1)-Sono ammessi gli interventi di conservazione a), b) e c) su aree, edifici ed impianti esistenti.
- 2)-Gli interventi per la realizzazione delle attrezzature in dette aree sono esclusivamente d'iniziativa pubblica e soggette alle procedure di cui le L.R. 45/1989 e 20/69.
- 3)-Fino all'approvazione della deliberazione del Consiglio Regionale istitutiva dell'Area Attrezzata è fatto divieto di:
aprire cave, effettuare movimenti di terra, costruire nuove strade se non per attività forestali, gli interventi sulle aree boscate sono regolati dalla L.R. 57/79 **art.13**.

AREA

ARTICOLO	DENOMINAZIONE	CODICE	SIMBOLO
20/14	Residenziale in aree contigue	RB 1, B2, RB3, RB4, RB5, RB6, RB7, RB8	

Caratteri dell'area: Aree contigue ad insediamenti residenziali esistenti
dotate di opere di urbanizzazione

Obiettivi del Piano: Edificazione a prevalente destinazione residenziale

Destinazioni d'uso : R1, R3, T1, T2, T3, T4
(art.10)

Tipi d'intervento: Completamento
(art.9)

Modalità d'attuazione: Permesso di costruire convenzionato (art.49, comma 5, L.R.
56/77 e s.m.i)

indici Urbanistici ed Edilizi:

Dt 0,5 *p.f.t.* 2+sottotetto

Df 0,7 *h. max* mt.7,5

Rc = 0,25 (*Sf*)

Tipologia edilizia: Isolata

indici urbanistico ecologici:

Indice di permeabilità (Ip): $\geq 30\%$;

Densità arborea (Da): 20 alberi/ha;

Densità arbustiva (Dar): 40 arbusti (ha).

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

1) - Nelle aree indicate in cartografia con le sigle RB1, RB2, RB3, RB4, RB5, RB6, RB7, RB8 gli interventi sono consentiti con permesso di costruire convenzionato.

2) - Il volume edificabile è il prodotto della superficie territoriale del lotto moltiplicato l'indice di densità territoriale che comunque non potrà superare i 700 mc. I volumi massimi edificabili per ciascuna zona disciplinata dal presente articolo sono riportati al successivo punto 13 del presente articolo.

3) - La convenzione deve prevedere:

a) - la dismissione gratuita delle aree da destinare a servizi nella quantità di 25 mq/ab.

b) - il miglioramento della rete viaria di accesso anche ai limitrofi fabbricati esistenti.

4) - Il Comune ha la facoltà di non accettare la cessione di aree di difficoltosa utilizzazione a causa delle dimensioni, conformazione e ubicazione.

In alternativa alla cessione gratuita di aree per servizi, ad esclusione degli spazi da destinare alla viabilità e parcheggio, e' ammessa la monetizzazione in conformita' al punto 2) dell'art. 20/5 delle presenti Norme di attuazione.

5) - *Gli spazi da destinare a parcheggio pubblico potranno essere conformi a quanto indicato all'art. 1, comma 2, della L.R. 43/1995 ed essere ubicati nelle immediate vicinanze e al diretto servizio delle attività insediate in zone esterne alle recinzioni.*

6) - *Nelle aree di pertinenza degli edifici devono essere riservati spazi per parcheggi aventi una dimensione non inferiore a 1 mq ogni 10 mc di volume edificato;*

7) - *Le opere relative al miglioramento della rete viaria di accesso ai fabbricati non sono da intendersi comprese tra quelle indicate nell'art. 51 della L.R. 56/1977 e s.m.i. ai fini di cui all'art. 11, comma 1, L. 10/77 e s.m.i.*

8) - *Gli accessi agli edifici dovranno avvenire in modo indiretto mediante la realizzazione di una rete viaria secondaria pubblica o privata che non incrementi gli attuali luoghi di accesso veicolare alle strade urbane e che siano dotati di ampia visibilità;*

9) - *I passi carrabili dovranno essere realizzati in modo che l'immissione sulla via pubblica o privata consenta un ampio spazio visivo;*

10) - *Gli spazi del sottotetto potranno essere utilizzati a scopo abitativo limitatamente alle superfici che posseggano i requisiti tecnico-funzionali e ai volumi aventi un'altezza interna media non inferiore a m. 2,70 e una altezza minima assoluta della parete perimetrale interna (L.R. 21/98), non inferiore a m 1,60, per essere considerati abitabili o agibili, con esclusione dei volumi tecnici. Essi sono computati nel volume edificabile.*

11) - *Oltre agli spazi destinati a parcheggio è ammessa, nel rispetto degli indici urbanistico- edilizi ed urbanistico ecologici la realizzazione di costruzioni accessorie di cui all'art. 23 delle presenti norme;*

12) - *I materiali e le forme degli edifici dovranno essere in armonia con l'ambiente circostante nel rispetto delle valutazioni di inserimento ambientale con lo specifico contesto urbano.*

13) - *I volumi edilizi massimi edificabili nelle zone disciplinate dal presente articolo sono i seguenti:*

<i>Denominazione della zona</i>	<i>Superficie territoriale (mq)</i>	<i>Indice Territoriale (mc/mq)</i>	<i>Indice Fondiario (mc/mq)</i>	<i>Volume Max edificabile (mc)</i>
<i>RB1</i>	<i>5.639</i>	<i>0,5</i>	<i>0,7</i>	<i>2.800</i>
<i>RB2</i>	<i>3.006</i>	<i>0,5</i>	<i>0,7</i>	<i>700</i>
<i>RB3</i>	<i>1.410</i>	<i>0,5</i>	<i>0,7</i>	<i>700</i>
<i>RB4</i>	<i>1.405</i>	<i>0,5</i>	<i>0,7</i>	<i>700</i>
<i>RB5</i>	<i>1.470</i>	<i>0,5</i>	<i>0,7</i>	<i>700</i>
<i>RB6</i>	<i>5.682</i>	<i>0,5</i>	<i>0,7</i>	<i>2.800</i>
<i>RB7</i>	<i>2.827</i>	<i>0,5</i>	<i>0,7</i>	<i>1.400</i>
<i>RB8</i>	<i>4.225</i>	<i>0,5</i>	<i>0,7</i>	<i>2.100</i>

Art. 21 - Cartografia su supporto informatizzato

Le tavole n. P2, P3a e P3b indicate nell'art. 2 delle presenti norme di attuazione sono state oggetto di trasposizione su supporto informatico e sono riportate nelle seguenti tavole aggiuntive:

- Tavola P2.ter

P.R.G.C. approvato e vigente.

Planimetria generale

Integrazione P.R.G.C. approvato e vigente con variante n.3

Scala 1:5000

- Tavola P3.bis.a

P.R.G.C. approvato e vigente.

Azzonamento

Trasposizione su supporto informatico della tavola P2.

Scala 1:2000

-Tavola P3.bis.b

P.R.G.C. approvato e vigente.

Azzonamento

Trasposizione su supporto informatico della tavola P3a e P3b.

Scala 1:2000

- Tavola P3.ter.c

P.R.G.C. approvato e vigente.

Azzonamento

Integrazione P.R.G.C. approvato e vigente con variante n.3

Scala 1:2000

- Tavola P3.ter.d

P.R.G.C. approvato e vigente.

Azionamento

Integrazione P.R.G.C. approvato e vigente con variante n.3

Scala 1:2000

- Tavola P3.bis.e

P.R.G.C. approvato e vigente.

Azzonamento

Trasposizione su supporto informatico della tavola P2 e P3a.

Scala 1:2000

- Tavola P3.bis.f

P.R.G.C. approvato e vigente.

Azzonamento

Trasposizione su supporto informatico della tavola P2 e P3b.

Scala 1:2000

- Tavola P3.bis.g

P.R.G.C. approvato e vigente.

Azzonamento

Trasposizione su supporto informatico della tavola P2.

Scala 1:2000

Gli elaborati di cui al 1^o comma del presente articolo integrano, ma non sostituiscono, le tavole n. P2, P3a e P3b approvate dalla Regione Piemonte con D.G.R. n. 41-6148 del 19 febbraio 1996 pubblicato sul B.U.R. n. 12/1996 e indicate nell'art. 2 delle norme di attuazione.

Nell'eventuale contrasto tra i contenuti riportati nelle le tavole n. P2, P3a, P3b e P4 e quelli riportati nelle tavole n. P2.bis, P3.bis.a, P3.bis.b, P3.bis.c, P3.bis.d, P3.bis.e, P3.bis.f, P3.bis.g, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde.

Nell'eventuale contrasto tra elaborati a scala diversa, prevalgono le indicazioni contenute nell'elaborato a scala maggiormente dettagliata.

Nell'eventuale contrasto tra le Norme di Attuazione (NdA) e le indicazioni contenute nelle tavole grafiche di Piano regolatore, deve darsi prevalenza alle prime sulle seconde. Tra le indicazioni grafiche e i quadri sinottici prevale l'indicazione grafica

Art. 22 – Mutamento di destinazione d'uso di di unità immobiliari esistenti

1. Nell'area (Icmr_1) individuata nella tavola n P3.qui.f del PRGC è consentito il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari esistenti alla data di adozione della variante n.6 limitatamente ad una superficie lorda di pavimento pari o inferiore a 200 metri quadrati.

2. Gli usi principali consentiti sono ascrivibili alla classe di destinazioni d'uso terziarie (T) come indicato all'art. 10 delle norme di attuazione del P.RG.C. approvato e vigente.

Il mutamento di destinazione d'uso comporta il rispetto della dotazione delle aree per standards urbanistici in conformità all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

3. L'esercizio delle attività commerciali deve essere conforme ai disposti della L.R. 28/99 ed agli indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio in sede fissa di cui alla D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, alla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e alla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006

Art. 23 - Raccolta delle acque meteoriche

1. Al fine di contenere il consumo delle risorse idriche, tutti gli interventi edilizi negli insediamenti esistenti e in progetto che prevedano un incremento della capacità insediativa, sono subordinati alla realizzazione di una rete di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle superfici impermeabili degli edifici e dalle superfici delle aree di pertinenza che, previo pre-trattamento delle acque di prima pioggia, deve essere convogliata in appositi serbatoi interrati o cisterne per essere riutilizzata per usi non potabili. (irrigazione aree verdi, ecc.)

2. La capacità dei serbatoi interrati o delle cisterne dovrà non essere inferiore a cinque metri cubi sino a 120 metri quadrati di superfici impermeabili (manto di copertura dei fabbricati e superfici impermeabili esterne delle aree di pertinenza); oltre tale limite la capacità dovrà dimensionata con incremento proporzionale.

Art. 24 - Costruzioni accessorie agli spazi destinati a parcheggio privato nelle zone RB1, RB2, RB3, RB4, RB5, RB6, RB7 e RB8.

1 - Nelle aree di pertinenza asservite agli edifici principali esistenti o nelle aree di pertinenza asservite agli edifici principali in progetto destinati alla residenza è consentita, previa dimostrazione del rispetto degli spazi a parcheggio previsti dalla L.122/1989 e nel rispetto dei parametri urbanistici previsti dalle presenti norme e dalle schede normative d'area, la realizzazione di ulteriori superfici in costruzioni accessorie ubicate, in generale, un'adiacenza al fabbricato principale ed adibite esclusivamente a parcheggio ad uso privato.

2 - Le costruzioni accessorie degli spazi destinati a parcheggio dovranno essere conformi alle caratteristiche di cui agli articoli 24.1 e 24.2 delle presenti norme ed ai requisiti tecnici seguenti:

a) la superficie coperta massima della costruzione accessoria non potrà essere superiore a mq 25 per ogni 100 mq di superficie lorda di pavimento delle unità immobiliari esistenti o in progetto;

b) l'altezza netta utile interna delle costruzioni accessorie non potrà essere superiore a ml 2,40 (calcolata quale differenza sia tra il piano del pavimento finito e l'intradosso o quota di imposta del solaio sia tra il piano del pavimento finito e all'intradosso delle falde di copertura;

c) l'altezza massima del fronte della costruzione accessoria non potrà essere superiore a ml 2,50;

d) l'altezza massima al colmo della copertura delle costruzioni accessorie non potrà essere superiore a ml. 3,80.

3 - Le costruzioni accessorie agli spazi destinati a parcheggio ad uso privato, di cui al precedente comma, sono assoggettate ad atto unilaterale d'obbligo, registrato e trascritto, con impegno al mantenimento della presente destinazione d'uso e della pertinenzialità all'edificio principale e saranno annotate in apposito registro conservato presso gli uffici comunali.

24.1 - Caratteristiche delle costruzioni accessorie chiuse degli spazi destinati a parcheggio privato

1 - Le costruzioni accessorie chiuse degli spazi destinati a parcheggio dovranno essere esclusivamente realizzate in muratura intonacata, copertura a falde uguali in laterizio (coppi e laterizi similari) con pendenza non superiore a 30°, serramenti in legno ed eventuali gronde in rame, fatto salvo l'uso di materiali analoghi impiegati all'edificio principale.

Il colmo della copertura dovrà essere impostato parallelamente al lato più lungo della struttura.

2 - L'eventuale utilizzazione dell'estradosso della copertura per usi accessori alla residenza (terrazzi) dovrà utilizzare come parapetto la rimanente parte delle falde della copertura per una altezza non inferiore a ml.00.

24.2 - Caratteristiche delle costruzioni accessorie aperte degli spazi destinati a parcheggio privato

1 - Le costruzioni accessorie aperte degli spazi destinati a parcheggio sono costituite da tettoie per la copertura degli spazi a parcheggio ad uso privato e dovranno essere esclusivamente realizzate con elementi verticali in legno o in mattoni a vista o intonacati, copertura a falde uguali in laterizio (coppi e laterizi similari) con pendenza non superiore a 30°, struttura del tetto in legno e pluviali e gronde in rame, fatto salvo l'uso di materiali analoghi impiegati nell'edificio principale.

2 - Il colmo della copertura dovrà essere impostato parallelamente al lato più lungo della struttura.

3 - In ogni caso è vietato l'impiego di materiali poveri o di recupero quali le lamiere, l'ondulina, il truciolato, il compensato, gli estrusi ed i teli plastici nonché ogni prodotto ad essi simile.