

NTA:-Testo coordinato con la II° variante parziale al vigente PRGC (C.C n.47 del 24/11/2009)

Titolo I° 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/a - Planimetria Generale (1/5.000)
TAV. P2/b - Planimetria Generale (1/5.000)
TAV. P2a/O - Planimetria Generale -Localizzazione osservazioni (1/5.000)
TAV. P2/c - Estratto per adeguamento commerciale (1/5.000)
TAV. P3/a - Aree urbanizzate (1/2.000)
TAV. P3/b - Aree urbanizzate (1/2.000)
TAV. P3/c - Nuclei agricoli (1/2.000)
TAV. P4 - Centri storici - Progetto (1/1.000)
TAV. P5/a - Carta di Sintesi (1/5.000)
TAV. P5/b - Carta di Sintesi (1/5.000)

- 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.

3

Art. 3 - DEFINIZIONI E PARAMETRI EDIFICATORI

1. Ai fini dell'applicazione delle norme che seguono si fa riferimento alle seguenti definizioni:

a) AREA NORMATIVA: s'intende per area normativa 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.

b) RAPPORTO TRA LINEA DI SPICCATO E STRADA PUBBLICA:

1. Per gli edifici ubicati nel fronte strada, la linea di spiccatto corrisponde al piano di marciapiede della strada pubblica esistente o in progetto.
2. In caso di arretramento dal ciglio stradale, la linea di spiccatto s'intende compresa entro una livelletta del 10% con un massimo assoluto di mt.1,20 nelle aree pianeggianti; nei terreni in pendenza la livelletta di progetto potrà variare nella misura massima del 10% rispetto a quella originaria nel limite massimo assoluto di mt. 1,20.
3. I limiti suddetti sono riferiti alla mezzeria del fronte dell'edificio calcolato

per un max di mt. 20.

4. In ogni caso dovrà essere assicurato un idoneo raccordo con i terreni adiacenti a quello oggetto d'insediamento.

c) SAGOMA LIMITE: al di sopra del limite d'altezza massima come definita dal Regolamento Edilizio, la sagoma emergente (copertura, sottotetto) dovrà essere contenuta entro un'inclinata di 30° (57% di pendenza) condotta per l'estremo del piano di gronda aggettante a non più di mt. 1,50 dal fronte esterno del fabbricato.

d) EDILIZIA RESIDENZIALE PUBBLICA (E.R.P.):

4

S'intende per tale l'edilizia residenziale d'interesse pubblico costituita ai sensi delle norme vigenti quale:

a) edilizia sovvenzionata: realizzabile con capitale pubblico (Comune, A.T.C., Enti istituzionali);

b) edilizia agevolata: realizzabile con contributo pubblico (Comune, cooperative, imprese);

c) edilizia convenzionata ex artt.7 e 8 L. 10/77: realizzabile da privati con predeterminazione di prezzi vendita e di canone d'affitto convenzionati con il Comune.

e) 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 a 0,8 mc/mq.
mc/ab. 120

B) in aree a densità territoriale inferiore o uguale a 0,8 mc/mq.
mc/ab. 150

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

f) ALTRI PARAMETRI: per ogni altra definizione relativa a parametri ed indici (altezza, distanze, densità, etc.) si rinvia al Regolamento Edilizio titolo III.

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

5

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

a) Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), 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. E.);

- Programmi integrati di riqualificazione urbanistica, edilizia, ambientale.

b) Interventi diretti di trasformazione di immobili, aree ed edifici (Permesso di Costruire e D.I.A.).

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'art. 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. I privati potranno comunque presentare PEC anche parziali per superfici contigue non inferiori a 5.000 mq. purché inquadrate in proposta progettuale

estesa all'intera area.

Art. 5 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

1. I Piani Particolareggiati sono piani urbanistici esecutivi redatti dal Comune secondo quanto disposto dagli artt.38 e segg. della L.R. 56/77.
2. I P.d.R. di cui 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.
- 6
3. 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.
4. I P.T.E. 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.
5. 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.
6. Il P.R.G.C. può essere attuato per parti anche attraverso i programmi integrati d'intervento di recupero urbano previsti dalla L.R. 18/96 e dalle leggi nazionali di settore (P.R.U., P.R.I.U., contratti di quartiere, P.R.U.S.S.T. e successivi).

Art.6 - INTERVENTI DIRETTI

1. Gli interventi diretti di trasformazione di aree ed edifici sono:
 - Permesso di Costruire (P.C.) ex art.10, D.P.R.380/01, per interventi di cui alle lettere d), e), g) di cui al succ. art.9.
 - Denuncia Inizio Attività (D.I.A.) ex art.22, D.P.R.380/01, per gli interventi di cui alle lettere b), c) e h) di cui al succ. art.9, oltretutto per gli interventi di cui all'art.56 L.R.56/77.
2. Il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Comune il P.C. o la D.I.A. 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.
3. Gli interventi non soggetti a P.C. o D.I.A. sono definiti dal D.P.R. 380/01, art.6.

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

7

1. Il P.P.A. di cui all'art.13 della L.28/11/77 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., potranno essere assentiti soltanto interventi inseriti nelle 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 verificano 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 oggetto di convenzione da realizzarsi a cura dei privati attuatori dell'intervento di completamento o di nuovo impianto.

2. Il frazionamento di area su cui insistono edifici dovrà essere coerente agli indici prescritti alla data di adozione del presente P.R.G.C.

8

Art. 9 - TIPI D'INTERVENTO SUL TERRITORIO

1. Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dal D.Lgs.42/04 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 tecnologici esistenti; 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 (MS):** 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.

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.

9

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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

e) **INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE (NC)**: gli interventi di trasformazione edilizia ed urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

e.1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera *e.6*);

e.2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;

e.3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;

10

e.4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;

e.5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;

e.6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;

e.7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

f) **INTERVENTI DI 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.

g) **SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)**: gli interventi che prevedono la demolizione degli edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio anche diverso da quello originario, dovrà avvenire nel rispetto del volume esistente o degli indici di

P.R.G.C., e di tutte le restanti norme urbanistiche edilizie ed igieniche vigenti. Per detto intervento valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:

- Nelle aree classificate Ra dovranno essere rispettati gli allineamenti viari, i valori ambientali, l'aspetto morfologico delle tipologie edilizie e dei materiali esistenti;

11

- Nelle aree agricole può essere recuperato integralmente il volume preesistente per le destinazioni ammesse sulla base di documentazione certa;

- Nelle aree diverse dalle precedenti potrà essere previsto l'integrale recupero del volume preesistente ancorché eccedente gli indici dell'area normativa con concessione convenzionata ex art.49, 5° c. L.R. 56/77 con cui siano dismesse o monetizzate le aree ex art. 21 stessa legge relative al volume eccedente a quello ammesso dagli indici dell'area.

Si configura sostituzione edilizia anche la ricostruzione di edifici o parti di essi, crollati o distrutti per causa accidentale o per abbandono sulla base di idonea documentazione (catastale, fotografica e rilievo plano-altimetrico) dell'edificio preesistente ai sensi del succ. art.18. In mancanza di documentazione certa non potrà essere attuato l'intervento.

h) **DEMOLIZIONI (D):** gli interventi che tutto o in parte annullano le preesistenze edilizie necessarie 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

12

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:

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

R1 residenze ordinarie.

R2 residenze speciali collettive (collegi, case protette per anziani e disabili).

R3 residenze economiche e popolari (E.R.P.).

P: Produttive comprendono le attività di produzione artigianale-industriale (magazzini e depositi) 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 S.u.l. se pertinenza dell'edificio produttivo.

P2 attività artigianale di produzione comprensiva di residenza di servizio fino al max di 150 mq. di S.u.l. e uffici fino al max del 30% della sup.

produttiva se pertinenza come in P1.

P3 attività di stoccaggio (magazzini e depositi) e commercio all'ingrosso di merci, ricoveri per tipi particolari di autoveicoli.

P4 Attività di stoccaggio e lavorazione di inerti con relativi impianti uffici e ricoveri per addetti e alloggio custode o titolare fino a 150 mq. di S.u.l.

C: Commerciali comprendono le attività commerciali e affini con le pertinenze e i servizi ad esse afferenti (parcheggi, verde, etc.).

C1 commercio al dettaglio di vicinato (con sup. di vendita inferiore a 150mq.) artigianato di servizio (panettiere, parrucchiere etc.).

C2 commercio al dettaglio nelle seguenti forme:

a) medie strutture di vendita fino a 900 mq.(M-SAM1;M-SAM2;M-SE1; M-SE2);

13

b) centri commerciali (M-CC) costituiti da più esercizi commerciali usufruenti di infrastrutture e spazi di servizio comuni come definiti all'art.6, 3° c., dell'all.A della D.C.R.29/10/1999 e s.m. e i.

C3 credito e assicurazioni, attività professionali, pubblici esercizi (bar, ristoranti).

T: Turistico ricettive

T1 attività sociali e culturali varie non comprese nelle classi precedenti, attività e attrezzature per il tempo libero, lo sport, lo spettacolo.

T2 attività ricettive (alberghi, ostelli, rifugi alpini, ecc.) e attività affini e complementari.

A: 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 residenze connesse, nelle quali sono da comprendere, oltre alla residenza degli addetti alla conduzione dei fondi, nei limiti del succ. art.22/1, 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. 38/95.

S: Servizi comprendono le attività di servizio pubbliche o d'interesse pubblico a livello comunale.

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.

14

S4 parcheggi.

S5 servizi per gli insediamenti produttivi e terziari.

F: Attrezzature pubbliche e d'interesse pubblico a livello sovracomunale: parchi comprensoriali e attrezzature sovracomunali.

3. Il passaggio da una all'altra delle classi del precedente comma (R,P,C,T,A) costituisce mutamento di destinazione d'uso subordinato a P.C., per il quale valgono le norme dell'art.8, 3° c. e seguenti della L.R. 19/99.

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 ammessi, i parametri urbanistici per il dimensionamento degli stessi e le modalità d'intervento.

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:

15

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

- aree ai margini del perimetro urbanizzato, edificabili con limitati costi di soglia e per le quali è previsto l'intervento di nuovo impianto come definito dalla L.R. 56/77 (n).

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) e d'interesse generale (art.22 L.R.56/77) individuate nel territorio con le lettere (S) e (F).

- aree destinate alla tutela ambientale, idrogeologica e d'interesse generale.

4. I trasferimenti di volume sono sempre ammessi tra lotti residenziali contigui anche se con classificazione diversa, fermi restando i limiti massimi di densità fondiaria definiti dalle norme specifiche delle aree normative definite al successivo titolo 3° delle presenti N.d.A.; detti trasferimenti di volume dovranno avvenire con atto pubblico.

16

VINCOLI E DISCIPLINE PARTICOLARI

Art.12 - VINCOLI INIBITORI

17

12/1 FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI TECNOLOGICI

1. Si definiscono impianti tecnologici quali le opere di presa e i serbatoi degli acquedotti e 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 indicativa di 15 metri per lato misurata dal cavo esterno, fatte salve le dimensioni maggiori o minori dovute in rapporto alla tensione trasportata conformemente al D.P.C.M.

08/07/2003.

4. Per le opere di presa degli acquedotti, la profondità delle fasce di rispetto non dovrà essere inferiore ai 200 mt. dalla captazione con le limitazioni dell'art.21 D.Leg.258/2000; per i serbatoi di compenso è prescritta la distanza minima di

mt.20 dal filo esterno del deposito ai sensi dell'art.13, 7° comma, lett. b)
L.R.56/77.

12/2 AREE DI RISPETTO CIMITERIALE

Il P.R.G. individua il limite del vincolo cimiteriale cartografato nella dimensione di 150 mt. dal confine come da L.R. 56/77 art. 27, confermato dal P.R.G.C. vigente all'interno del quale valgono le limitazioni previste dalla L.166/2002 art.28,1°c.

12/3 SPONDE DI CORSI D'ACQUA

1. Lungo le sponde dei torrenti Dora Riparia, Gravio, Alberile, Chiapinetto, Frangerello, Batibò, è prescritta la fascia di rispetto inedificabile di mt.15 nei tratti individuati dalle tavole di Piano ai sensi dell'art.29 L.R. 56/77.

2. Lungo i corsi d'acqua del precedente 1° comma è comunque vietata ogni piantagione e movimenti del suolo ai sensi dell'art.96 lett. f) del T.U. approvato con R.D. n.°523/1904.

3. In dette fasce valgono le prescrizioni contenute nel successivo art. 12/7.

4. In attuazione del Piano Stralcio delle Fasce Fluviali (P.S.F.F.) approvato dall'Autorità di Bacino del Po (G.U. n.° 62 del 9/11/98), per il Torrente Dora sono individuate le fasce A, B e C, nelle quali valgono le norme del Piano

18
Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI) adottato dall'Autorità di Bacino l'11/05/1999 (G.U.n.°175/99). Nelle fasce del presente comma sono esclusivamente consentiti gli interventi espressamente previsti dai Piani Stralcio citati (P.S.F.F. e PAI).

5. A far data dall'approvazione con D.P.C.M. del progetto di variante al PAI adottato dal Comitato Istituzionale con Deliberazione n°9 in data 19/07/2007, come limitazione tra la fascia B (definitiva) e C riportata sulle tav.P2a, P3a e P3b, varrà la linea di terrapieno collaudata in data 30/09/1999, confermata da tale variante (Tavola di delimitazione delle fasce fluviali Foglio 154 Sez.1 Condove).

12/4 FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI STRADALI E FERROVIARI

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. Leg. 285/1992, vengono individuate le seguenti fasce nelle aree non edificabili:

- Autostrada Torino - Frejus mt.60
- Ex Strade Statali nn° 24, 25 mt.40
- Strade provinciali nn° 201, 202 mt.30
- Strade comunali mt.20

2. Nelle aree insediative classificate, qualora non indicate cartograficamente, le distanze degli edifici dal ciglio stradale s'intendono comunque non inferiori a mt. 6 per le aree residenziali e mt.10 per le aree produttive.

12/5 PUNTI DI VISTA

1. Il P.R.G.C. definisce Punti di vista parti di aree non urbanizzabili, individuate nella Tav.P2, quali luoghi panoramici pregevoli all'intorno dei quali e 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:

- 19
- Punta del Lago (q. 2.616)
 - Colle del Vento (q. 2.225)
 - M. Muretto (q. 2.278)

- M. Salancia (q. 2.087)
- Cappella Madonna della Neve (q. 1.850)
- Borgata Tampe (a valle)
- Cappella di S.Rita (a valle)
- La Cittadella (a valle)
- Molè Cartot (a valle)

12/6 AREA DI RISPETTO AMBIENTALE (A.R.A.)

1. Il P.R.G.C. individua nelle cartografie di Piano le aree agricole in prossimità dell'abitato a salvaguardia dell'ambiente ai sensi dell'art. 13, 7° c., lett. a), L.R.56/77.

2. In dette aree oltre all'attività agricola propria di cui al precedente art.10, 2° c., lett. A e agli interventi consentiti dal successivo art. 12/7, 2° c., sono ammesse le recinzioni di cui al succ. art. 16, 3° c., accessi carrai e costruzioni pertinenziali delle aziende agricole insediate e degli edifici esistenti dei quali è confermata la destinazione d'uso; tali interventi dovranno essere rispettosi dell'edificato preesistente e dell'ambiente circostante.

12/7 INTERVENTI AMMESSI

1. I vincoli inibitori di cui al presente articolo discendono da disposizioni di normative sovraordinate al P.R.G.C., pertanto la loro applicazione è direttamente legata all'eventuale evoluzione di tali normative e alla localizzazione dell'infrastruttura o dell'elemento territoriale a cui sono riferiti.

2. 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 e d'interesse pubblico oltre alle opere ed infrastrutture espressamente previste dal piano.

20

3. Per gli edifici eventualmente esistenti sono ammessi interventi di cui alle lettere a),b),c) e d) del precedente art.9 e aumenti di S.u.l. non superiori al 20% del preesistente per sistemazioni igieniche e tecniche ai sensi dell'art.27, 12°c. L.R.56/77 e nel rispetto della legislazione specifica di riferimento. Nelle fasce di rispetto stradale è altresì consentita la costruzione di impianti per la distribuzione di carburante e connessi servizi per gli utenti della strada con autorizzazione provvisoria, comunque nel rispetto dei disposti del Nuovo Codice della Strada.

4. Le aree comprese nelle fasce di rispetto continuano a possedere le densità fondiaria 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, aventi la stessa destinazione d'uso, e l'intervento dovrà avvenire nel rispetto dei parametri urbanistici ed edilizi definiti nelle specifiche schede d'area.

12/8 AREE A CONDIZIONAMENTO NEGATIVO AI FINI URBANISTICI

1. Le parti di territorio soggette a condizionamenti negativi di tipo idrogeologico ed i tipi d'intervento ammessi sono riportati nella tavola P5: "Carta di Sintesi del Rischio Geomorfologico".

2. Nelle aree di classe II gli interventi previsti sono subordinati a studi geotecnici ai sensi del D.M. 11/03/'88, atti ad individuare i modesti accorgimenti tecnici realizzabili in sede di P.C. Tali accorgimenti saranno esplicitati in una Relazione geologico-tecnica ai sensi del D.M.47/88 nell'ambito del singolo lotto d'intervento e dell'intorno significativo. In detta Relazione dovrà essere

verificato ed esplicitato il livello di soggiacenza della falda e gli accorgimenti necessari al superamento dell'eventuale rischio.

3. Nelle aree di classe IIIa si applica l'art.9 delle N.A. del PAI; sugli edifici esistenti sono consentiti gli interventi delle lett.a),b) e c) del prec. art.9.

4. Nelle aree di classe III indifferenziata per gli edifici esistenti sono ammessi interventi fino alla lett.d) del prec.art.9 e realizzazione di volumi tecnici e pertinenziali che non comportino aumento del carico antropico. Per le opere di interesse pubblico si richiama quanto disposto dall'art.31 L.R.56/77.

21

5. Nelle aree di classe IIIb2 gli interventi consentiti dalle presenti norme eccedenti a quelli ammessi al prec.4° c., potranno essere assentiti solo a seguito della realizzazione degli interventi di sistemazione necessari a garantire la mitigazione del rischio individuati dal Cronoprogramma. In particolare per l'area classificata in classe III.b2, in località Giaconera (area Tr), in applicazione dell'art.4 comma 6 della Deliberazione del Comitato Istituzionale n°12 del 05.04.2006, fino ad avvenuta realizzazione delle opere di difesa, il Comune non potrà rilasciare Permessi di Costruire o atti equivalenti relativi ad attività di trasformazione del territorio, in assenza di una preliminare documentata valutazione della compatibilità dell'intervento con le condizioni di dissesto evidenziate dalla Variante del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico alle fasce fluviali del fiume Dora Riparia, effettuata a cura del richiedente sulla base di idonea documentazione tecnica. Di tale documentazione terrà conto il Comune in sede di rilascio dei provvedimenti suddetti, in modo da garantire la sicurezza dei singoli interventi edilizi ed infrastrutturali ed il non aggravio del dissesto idrogeologico e del rischio presente, previa rinuncia da parte del soggetto interessato al risarcimento del danno.

6. Nelle more di approvazione della sopraccitata Variante al P.A.I., indipendentemente da quanto rappresentato nella cartografia di Piano, negli elaborati geologici e nelle tavole di progetto, si intendono riportate le delimitazioni sia delle fasce fluviali vigenti sia quelle in corso di approvazione, attualmente in salvaguardia (adottate in via definitiva dal C.I.), comprensiva dell'integrazione relativa alla fascia B di progetto e della corrispondente area inondabile proposta "ex officio" con D.G.R. 23.4.2007.

7. Nelle aree di classe IIIb3, a seguito di realizzazione delle opere necessarie eseguite dai Privati ed individuate dalla Relazione geologico-tecnica, sono consentiti interventi fino alla lett.d) con aumento del 20% di S.u.l. per adeguamenti igienico-funzionali e realizzazione di pertinenze ove consentito dalla presenti Norme, escludendo comunque nuove unità abitative.

8. Nelle aree di classe IIIb4, anche a seguito delle opere di difesa, gli interventi saranno limitati alla lett.d) senza aumento di carico antropico. Per le opere pubbliche o d'interesse pubblico, si richiama il disposto dell'art.31 L.R.56/77.

22

9. In generale su tutto il territorio comunale è fatto divieto di occludere e coprire i corsi d'acqua arginati e non; sono ammessi attraversamenti stradali con opere d'arte di larghezza superiore all'alveo a monte dell'opera.

10. In caso di rifacimento di tratti intubati, gli alvei devono essere riportati a cielo aperto anche mediante griglie metalliche asportabili e, ove occorra, transitabili.

In tutti i corsi d'acqua, arginati e non, dovrà essere garantita la transitabilità veicolare delle sponde a fini manutentivi per una sezione minima non inferiore a mt.4.

11. In tutti gli interventi in cui siano necessari muri di sostegno, questi non dovranno

avere altezza a vista superiore a mt. 2,50. Gli stessi muri visibili dalle strade pubbliche, dovranno essere rivestiti in pietra o con tipologie coerenti all'ambiente.

12. In tutte le aree con acclività superiore al 30%, gli interventi ammessi ai sensi del succ. titolo III, potranno essere realizzati con sbancamento non superiore a 0,8 mc./mc. di volume assentito.

L'acclività dovrà essere documentata con piano quotato sottoscritto da tecnico abilitato.

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.22/3.

2. Detti beni ai sensi dell'art. 24, 4° c., lettera a) e 8° c. lettera b) della L.R. 56/77 sono soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo.

3. Sia per gli edifici quanto per 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 D.Lgs. 42/04 parte 2°, sono comunque soggetti alle procedure di cui alla L.R. 56/77, art. 49, ultimo comma.

13/2 AREE ASSOGGETTATE A TUTELA AMBIENTALE

23

1. Sono soggette a tutela ambientale di cui al D.Lgs.42/04 parte III°:

a) Torrenti Dora Riparia, Gravio, Alberile, Chiapinetto, per i quali vale la fascia di tutela di mt.150 definita in planimetria;

b) le aree soggette ad usi civici e le aree boscate individuate in cartografia;

c) l'area Fi individuata ai sensi della L.R. n.° 66/80.

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

3. Le autorizzazioni relative ai torrenti Dora Riparia e Gravio sono di competenza Regionale.

4. Le aree gravate da usi civici ex L. 1766/1927, indicate in cartografia, possono essere liberate dal vincolo a seguito di Atto di affrancamento, legittimazione e omologazione, emesso dall'Autorità competente, senza che ciò costituisca Variante di Piano.

13/3 AREA COMPRESA NEL PARCO ORSIERA ROCCIAVRE'

1. La cartografia di Piano individua i confini dell'area inclusa nel Parco Orsiera Rocciavré istituito con L.R. 30/05/'80 n.° 66.

2. In tale area valgono le norme del Piano dell'Area del Parco Orsiera-Rocciavré approvato con Del.C.R.16/12/1992 n°502-16779.

3. Le autorizzazioni agli interventi consentiti sono rilasciate con le procedure di cui alla L.R. 20/89.

13/4 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.

2. Oltre agli interventi ammessi dagli artt. 1 e 2 della L.R. 45/89, in dette aree possono essere attrezzate apposite superfici di uso pubblico per sosta con arredi fissi e mobili quali: fontane, tavoli, panche.

3. Sono altresì realizzabili strade agroforestali di servizio prive di pavimentazione con la sezione minima del successivo art.14, 6°c. Tali strade possono essere dotate di accesso controllato dal Comune e riservate ai mezzi di servizio

pubblico e dei coltivatori dei fondi agricoli.

24

4. Gli interventi ammessi sono assoggettati alle procedure prescritte dalla L.R.45/89.

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, Enti concessionari) senza che questo costituisca Variante di Piano.

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

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

come tale sono riconosciute l'autostrada Torino-Frejus, le ex S.S. nn° 24 e 25, le S.P. nn° 201 e 202.

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. 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.

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

a) Strade extraurbane

A – Autostrada To-Frejus - Cat. A: m. 24,20

C – Ex S.S. nn. 24 e 25 - Cat. C1: m. 10,50

(7,50+1,5 di banchina)

F – S.P. nn. 201, 202

e strade comunali - Cat. F2: m. 8,50

(6,50+1,00 di banchina)

25

b) Strade urbane

e – Strade urbane di quartiere Cat. E: m. 10,00

(7,00 + 1,50 di marciapiede per lato)

f – Strade locali Cat. F: m. 8,00

(6,50 + 1,50 di marciapiede per almeno un lato)

4. Le lettere A, C, F, e, f, del precedente comma, indicano espressamente la classificazione conforme al D. L. 285/92; le categorie sono espressamente riferite al D.M. 5/12/2001.

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

6. Le strade agricole di servizio agro-silvo-pastorale dovranno avere sezione minima di mt.3,00 e 0,50 di banchina per lato, dovranno essere prive di pavimentazione impermeabile e potranno essere dotate di barriere finalizzate all'uso riservato agli utenti dei fondi agricoli, ai mezzi pubblici di servizio ed al turismo escursionistico sociale.

7. In sede esecutiva, qualora i nuovi tracciati stradali intersechino percorsi pedonali esistenti, questi dovranno essere agevolmente connessi con le nuove

strade ed opportunamente segnalati.

8. I percorsi escursionistici individuati dal P.R.G.C. dovranno essere realizzati sui tracciati dei sentieri e mulattiere preesistenti con interventi di tipo a),b) e c), per il ripristino della pavimentazione e dotati della segnaletica indispensabile.

9. Nelle aree R, P, le nuove sedi stradali conservano la densità territoriale propria delle rispettive aree di appartenenza. In assenza di S. U. E. il volume derivato da tale densità potrà essere trasferito negli interventi di completamento di dette aree a parità di destinazione d'uso fino al raggiungimento delle densità fondiari ammesse subordinatamente all'atto d'impegno alla dismissione gratuita dell'area a strada.

10. Gli edifici compresi nelle aree residenziali di recupero (Rbm) che devono essere demoliti per far luogo a sedi stradali, potranno essere ricostruiti nelle stesse aree anche in deroga alla densità fondiaria dell'area d'insediamento, con volume pari a 3 volte a quello effettivamente demolito subordinatamente all'atto di dismissione gratuita delle aree ed edifici residui al Comune.

26

Art. 15 - AUTORIMESSE , SOTTOTETTI E RUSTICI

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. Tutti gli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione edilizia con incremento di superficie abitabile o agibile e Ristrutturazione Urbanistica ammessi nelle varie aree di P.R.G. con esclusione della Ra debbono prevedere idonei spazi coperti e non, nelle aree di pertinenza nella misura non inferiore a 10 mq. ogni 100 mc. di volume. Per gli edifici pubblici o d'interesse pubblico (previsti dalla legge o con convenzione per servizio pubblico) e per attività produttive dovranno rispettare una quota di parcheggio esclusivo non inferiore al 15% della superficie utile dell'attività insediata.

3. Sono fatti salvi gli standard a parcheggio pubblico ex art.21 L.R.56/77 ove dovuti, che dovranno essere reperiti in sito (aree Rc, Rn) o, in casi particolari, in aree prossime poste entro un raggio non superiore a mt. 150. In particolare devono comunque essere reperiti gli standard a parcheggio pubblico ex art. 21, 3° c. per nuovi insediamenti commerciali o ampliamento degli esistenti in tutte le aree di P.R.G.C. con la sola esclusione dell'area Ra.

4. Per gli edifici esistenti nelle aree NA, Rbm e Ri possono altresì essere realizzati nelle aree di pertinenza, in deroga alle densità edilizie, bassi fabbricati per autorimesse (h.max mt.2,50 alla gronda e mt.4,30 al colmo, con copertura a falda con tegole analoghe all'edificio principale con atto di vincolo pertinenziale registrato e trascritto per altezze medie uguali o superiori a mt.2,70), fino al raggiungimento dello standard di 1 mq. per ogni 10 mc. di costruzione, **calcolati secondo quanto disposto da art. 20 R.E, (II° var/parz)** (18 mq. per unità immobiliare sono comunque consentiti), con il solo vincolo delle distanze da pareti finestrate, sia dei fabbricati di proprietà posti sullo stesso lotto, che di altra proprietà posti su lotti confinanti, anche in aree normative diverse dalle suddette, con un minimo di mt. 5 e del rapporto di copertura. E' comunque ammessa la costruzione sul confine o a distanza inferiore a mt.5,00 quando interviene un accordo con la parte confinante, redatto nelle forme di legge (scrittura privata o atto notarile registrati e trascritti).

5. Sono ammessi bassi fabbricati parzialmente interrati nelle aree con acclività naturale superiore al 20% che non costituiscono volume e superficie coperta quando l'estradosso degli stessi non superi 1,50 m. fuori terra; la copertura dovrà essere convenientemente sistemata a lastrico o giardino.

6. Nelle aree Rbm1, Rc, Rn, possono essere realizzate autorimesse interrate fino ad

un rapporto di 1 mq. ogni 5 mc. di volume.

27

7. L'esecuzione delle opere previste dai precedenti commi è soggetta a P.C. gratuito se di pertinenza delle unità immobiliari ai sensi del 2° comma dell'art. 9 della L.122/1989; non sono in ogni caso ammessi prefabbricati realizzati in lamiera metallica o altri materiali precari (plastica, legno).

8. In tutti gli edifici residenziali esistenti, alla data del 12/08/1998, è consentito il recupero ad uso abitativo di sottotetti, che abbiano o possano essere adeguati ai requisiti in conformità della L.R. 21/98.

9. I sottotetti che non posseggono i requisiti prescritti dalla L.R.21/98, possono essere recuperati o destinati ad uso accessorio alla residenza principale con le seguenti limitazioni:

a) siano privi di impianti igienici e tramezzature interne;

b) l'illuminazione naturale pervenga esclusivamente dalle pareti laterali o da lucernari a filo di falda e non da abbaini e la superficie finestrata apribile non dovrà essere superiore ad **1/16** della superficie utile di pavimento.

10. Nei casi previsti ai punti 8 e 9, dovranno essere rispettate le norme dettate dal D.M.16/1/96 punto c.9.1.1. lettera b.

11. E' altresì consentito il recupero funzionale dei rustici con i caratteri e le procedure previste dalla L.R. 9/2003.

(Modifica approvata con la I° variante parziale, delibera C.C n.16 in data 27/06/2008)

Art. 16 - RECINZIONI

1. Nelle varie aree del territorio Comunale le recinzioni su fronti pubblici o privati potranno essere realizzate conformemente all'art.52 del R.E.

Art. 17 - VERANDE E LOGGE

1. Nel territorio Comunale, con esclusione delle aree ed edifici dei succ.artt.22/2 (NA), 22/3 (B), 22/4 (ma), 22/5 (Ra), con Permesso di Costruire o con D.I.A. 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 esteso

28

a tutto l'edificio 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 (esempio: magazzini, negozi, uffici).

29

Art. 18 - RICOSTRUZIONE DI EDIFICI

1. Ai fini della tutela ambientale, edifici pertinenziali con parti prefabbricate o costruiti in materiale precario, legittimi o legittimati ai sensi della L.47/85 e s.m.i., possono essere sostituiti, con intervento di tipo g) del prec.art. 9 nei limiti di superficie esistenti e condonate, con edifici in muratura intonacata e coperta a falde.

2. Il Comune, sentita la Commissione Edilizia, può consentire la ricostruzione, anche in contrasto con le prescrizioni di Piano, di edifici accidentalmente crollati, in tutto o in parte, a causa di eventi calamitosi naturali o di fatti accertati, dolosi o colposi, non imputabili al proprietario del bene o all'aveute titolo, conformemente all'art.69 del R.E, comprese le aree di cui al prec. art.12/8, 5°, 6° e 7°c.

Art. 19 - LOCALIZZAZIONE COMMERCIALE

1. In attuazione del D.Leg.114/98, della L.R.12/11/99 n.°28, Del.C.R.24/3/06 n°59-10831 e della deliberazione del C.C "Approvazione dei criteri comunali di cui all'art.8, comma 3 del D.Lgs.114/1998 ed all'art.4, comma 1 della Legge Regionale sul Commercio" le zone commerciali sono individuate, con apposita campitura, nelle tavole di progetto P2/a, P3/a e P3/b, in ragione della localizzazione, accessibilità e dimensione dell'area d'insediamento secondo la seguente classificazione:

- Addensamento storico rilevante (A1)
- Localizzazioni urbane non addensate (L1)
- Addensamento commerciale urbano minore (A4)

2. All'interno della zona A1 è riconoscibile il Centro Commerciale naturale ai sensi dell'art.6 della citata Del.n°59/06.

3. Gli esercizi di vicinato inferiori a 150 mq. sono ammessi in tutte le aree residenziali classificate dal presente Piano (Ra, Rb, Rc, Rn, AN).

4. Per i servizi commerciali inferiori ai 150mq. di sup.lorda di vendita è ammesso il raggiungimento di detta soglia.

30

5. E' consentita la possibilità di riconoscere le localizzazioni in fase di domanda di autorizzazione commerciale ai sensi dell'art.14, 3°c. della citata Del.C.R. n°59/06.

6. Si intendono costituenti parte integrale del presente articolo gli artt.23,24,25,26,27 e 28 della citata Del.C.R.24/03/2006 n°59-10831.

Art. 20 - 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 del P.C. 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. 21 - 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 31

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. 16/06/1997 n°48-20027 e approvati precedentemente all'adozione delle presenti norme le cui condizioni valgono per tutta la durata delle convenzioni.

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'interventi di recupero nei limiti delle prescrizioni e condizioni previste per le aree classificate su cui insistono purché con caratteristiche compatibili con l'uso previsto, fatto salvo quanto prescritto dal precedente art.9, lett. g. Il recupero ad uso residenziale di volumi inutilizzati, chiusi da tre lati, può essere realizzato solo se tali volumi sono compresi in edifici principali o se, pur risultando separati da questi, presentano caratteristiche dimensionali, strutturali e localizzative tali da risultare compatibili con l'uso residenziale e a condizione che siano fatti salvi i diritti di terzi ed il rispetto delle norme in materia di distanza tra fabbricati; i volumi minori separati dagli edifici principali potranno essere recuperati per usi pertinenziali.

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, residenziali e produttive, 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.

32

NORME SPECIFICHE DI AREA

33

Art. 22 - 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); la lettera minuscola indica lo stato di urbanizzazione dell'area (a = antica - corrispondente alla lett. A D.M. 1444/68, art. 2; b = consolidata – corrispondente alla lettera B del citato D.M.; c = completamento – corrispondente all'art.13, lettera f) L.R. 56/77; n = nuovo impianto – art. 13 lettera g) L.R. 56/77); il numero identificativo individua l'area specifica cartografata della stessa classificazione.

3. Le aree classificate Ra, Rbm e NA 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) Le distanze da confine dovranno essere pari a metà dell'altezza dell'edificio con un minimo assoluto di mt. 5, è ammessa costruzione a distanza inferiore o su confine secondo Codice Civile quando intercorre accordo tra vicini stipulato nelle forme di legge.

b) Per le distanze tra edifici (misurata secondo quanto stabilito dall'art.16 del R.E) 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'altezza dell'edificio più alto con minimo assoluto di mt. 3 quando non sia costruito in aderenza.

34

c) 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 infrastrutture comprese nel S.U.E.

d) Possono essere realizzate su confine 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 15% 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 50 mq.

7. In generale, gli interventi ammessi sono condizionati alle classi di rischio idrogeologico riportate nella Carta di Sintesi della pericolosità geomorfologica, di cui alle tavv.n.10.1 (scala 1:10.000) e n.10.2 (scala 1:5.000), nella Carta di Sintesi con sovrapposizione delle previsioni urbanistiche, di cui alle tavv.P.5/a e P.5/b (scala 1:5.000), con i limiti prescritti al precedente art.12/8.