

DISPOSIZIONI GENERALI

Art. 1 – FINALITÀ E CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE

Con l'entrata in vigore della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977 "Tutela ed uso del suolo" successivamente modificata, con Legge Regionale n.50 del 20 maggio 1980, ogni Comune deve munirsi di Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.).

Tale strumento urbanistico deve essere finalizzato al soddisfacimento delle esigenze sociali della Comunità ed avere come obiettivi:

- a) un equilibrato rapporto fra abitazioni e servizi
- b) il recupero all'uso sociale del patrimonio edilizio ed infrastrutturale esistente
- c) la difesa del patrimonio agricolo
- d) il soddisfacimento del fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche
- e) l'equilibrata espansione dei centri abitati
- f) la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati.

Art. 2 – ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale Comunale del Comune di Roletto è strutturato e definito nei seguenti documenti:

- 1) Relazione illustrativa – Comprendente gli obiettivi e le scelte effettuate per l'elaborazione del Piano ed i criteri adottati dal Consiglio Comunale
- 2) Allegati tecnici – Comprendenti le indagini e le rappresentazioni cartografiche, con aggiornamento al settembre 1981, questi ultimi sono:

All. 2/a R.C. n. 1	"Stato di fatto del territorio" Inquadramento territorio	Scala 1/10.000
All. 2/a R.C. n. 2	"Stato di fatto del territorio" Carta delle colture	Scala 1/10.000
All. 2/a R.C. n. 3	"Stato di fatto del territorio" Pubblica illuminazione	Scala 1/5.000
All. 2/a R.C. n. 4	"Stato di fatto del territorio" Acquedotto	Scala 1/5.000
All. 2/a R.C. n. 5	"Stato di fatto del territorio" Fognatura	Scala 1/5.000
All. 2/a R.C. n. 6	"Stato di fatto del territorio" Viabilità	Scala 1/5.000
All. 2/a R.C. n. 7	"Patrimonio edilizio del Capoluogo e B.ta Roncaglia" Individuazione degli immobili di interesse storico-architettonico	Scala 1/1.500
All. 2/a R.C. n. 8	"Patrimonio edilizio del Capoluogo e B.ta Roncaglia" Stato di conservazione degli edifici	Scala 1/1.500

All. 2/b "Scheda quantitativa dei dati urbani" – secondo il modello fornito dalla Regione

3) Le tavole di piano comprendenti le seguenti planimetrie:

Tav. 1 Zonizzazione generale	Scala 1/5.000
Tav. 2 Zonizzazione concentrico Capoluogo	Scala 1/1.500
Tav. 3 Zonizzazione concentrico B.ta Roncaglia	Scala 1/1.500
Tav. 4 Interventi attuabili sui singoli edifici del centro storico e del centro urbano	Scala 1/1.500
Tav. 5 Opere di urbanizzazione concentrico – Capoluogo	Scala 1/1.500
Tav. 6 Opere di urbanizzazione concentrico B.ta Roncaglia	Scala 1/1.500
Tav. 7 Aree soggettive a vincolo idrogeologico	Scala 1/5.000

4) Norme di attuazione – Contengono le prescrizioni generali e particolari relative alle classi di destinazione d'uso ai tipi di intervento ed ai modi di attuazione del Piano Regolatore Generale Comunale.

Alle norme di attuazione vengono allegati:

Art. 3 – DEFINIZIONE E SIMBOLOGIA DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI

Per una corretta lettura delle presenti Norme di Attuazione vengono indicate le seguenti definizioni:

- **Appezamento di terreno**
Viene definito appezzamento di terreno quella porzione di territorio composta da una o più particelle catastali così da formare sedime (edificato o no), ed intestato presso la Conservatoria dei registri immobiliari alla stessa proprietà
- **Lotto**
Viene definito lotto l'appezzamento di terreno nel territorio urbano
- **Fondo**
Viene definito con tale appellativo l'appezzamento di terreno nel territorio agricolo
- **Proprietà agricola**
È l'insieme dei fondi appartenenti ad una stessa proprietà.
- **Area edificabile**
Area edificabile è quella dotata di opere di urbanizzazione primaria e cioè delle opere indicate dall'art.51 della Legge Regionale n.56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni e di seguito ricordate:
 - a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all'insediamento
 - b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l'accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e parcheggi, sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico
 - c) rete di fognatura, idrica, di distribuzione dell'energia elettrica e del gas
 - d) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere
 - e) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b)

- Superficie territoriale (S.T.)

La superficie territoriale è l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in mq, comprendente le superfici fondiariae (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della pubblica amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico.

Le superfici delle strade di tipo A e B D.M. 1 aprile 1968 n. 1404 non sono considerate per il conteggio della superficie territoriale.
- Superficie fondiaria (S.F.)

Per superficie fondiaria si intende l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati, al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
- Superficie coperta (S.C.)

La superficie coperta è l'area, misurata in mq, della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente del terreno, comprese le tettoie, le logge, i bow-window, i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline e i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per più di m.1,50 dal filo di fabbricazione.

A quest'area si assommano quelle degli aggetti di tetti, cornicioni, balconi, pensiline e simili ove fuoriuscenti di oltre mt.1,50 dalla linea spezzata suddetta.

Le aree delle logge chiuse su tre lati costituiscono sempre superficie coperta.
- Altezza dei fabbricati (A.F.)

L'altezza della costruzione, misurata in m., è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi dell'art. 13 del regolamento edilizio. L'altezza di particolari tipi di costruzioni quali serbatoi d'acqua, silos, antenne, tralicci, altane, ecc., è misurata in metri a partire dalla base del manufatto fino al punto più alto dello stesso.

La pendenza od inclinata del tetto dovrà comunque risultare con un'inclinazione massima del 40% nel rispetto dei punti 1) e 2) paragrafo sottotetti non abitabili.

Qualora il terreno o la strada siano in pendenza l'altezza dell'edificio viene stabilita facendo la media aritmetica tra l'altezza a monte e l'altezza a valle.

In ogni caso è vietato superare l'altezza massima degli edifici definite dalle presenti norme.
- Volume edificabile (V.E.)

Il volume della costruzione, misurato in metri cubi, è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto al comma 6 dell'art. 13.

Nel caso di piani terreni rialzati rispetto al piano campagna con formazione di piano seminterrato fuoriuscente dal piano marciapiede più di m. 1,00, dovrà essere conteggiata tutta la cubatura del seminterrato che sporge oltre la quota del marciapiede, compreso lo spessore del 1° solaio fuo ri terra.

- Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati, è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;
sono escluse le superfici relative:
- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili; ai cavedi.

- Superficie utile abitabile (Sua)

La superficie utile abitabile, misurata in metri quadrati, è la somma delle superfici utili nette dei vani di abitazione di tutti i piani – entro e fuori terra , sottotetto abitabile compreso, al netto delle superfici non destinate a calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di m.0,50 e, come tali sono dedotte; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

- Locali di sgombero, cantine e similari

I vani definiti "locali di sgombero, cantine e similari" e/o comunque non conteggiati nella volumetria o nella superficie utile dei fabbricati devono avere le seguenti caratteristiche:

1. Altezza massima interna da pavimento all'intradosso soletta m. 2,50
2. I locali dovranno essere di ridotte dimensioni e comunque non superiori a mq.20
3. Le pareti non dovranno avere alcun rivestimento (piastrelle, legno, ecc.)
4. In tali vani non dovranno tassativamente essere presenti:
 - Impianti idrici e di riscaldamento comprese stufe e caminetti di ogni tipo e genere
 - Impianto smaltimento acque nere (wc)

- Collegamenti elettrici (antenna televisiva, citofono, ecc.) ad esclusione di un punto luce e di una presa di corrente per locale
- Sottotetti non abitabili
I sottotetti per poter essere definiti non abitabili e pertanto non conteggiati nella volumetria dei fabbricati devono avere le seguenti caratteristiche:
 1. Altezza massima interna da pavimento all'intradosso del colmo del tetto ml.2,50.
 2. Altezza massima interna da pavimento all'imposta del tetto m.0,40.
 3. Accessibilità con sola botola di larghezza massima di m.1,30x1,00 eventualmente munita di scala retrattile.
 4. Il sottotetto non dovrà essere illuminato tramite abbaini o aperture dirette su facciata.
E' consentita la realizzazione di una sola apertura di facciata della dimensione massima di mq. 0,80 quale vano di accesso tecnico per consentire l'ispezione ai sottotetti non diversamente accessibili.
 5. Il sottotetto non dovrà essere tramezzato.
 6. Il piano di calpestio e le pareti del sottotetto non dovranno avere alcuna pavimentazione e/o rivestimento (piastrelle, linoleum, legno, moquette, ecc.) ma dovranno essere lasciati allo stato rustico di soletta (cemento).
 7. Nel sottotetto non dovranno tassativamente essere presenti:
 - Impianti idrici e di riscaldamento.
 - Impianto smaltimento acque nere (wc).
 - Collegamenti elettrici (antenna televisiva, citofono, ecc.) ad esclusione di un punto luce per l'illuminazione temporanea del sottotetto e di una presa di corrente.
- Altezza dei locali
L'altezza minima fra pavimento e soffitto nei vani abitabili è stabilita in m.2,70 mentre per corridoi e disimpegni è stabilita in m.2,40.
Per i locali destinati ad attività commerciale e/o laboratorio artigianale l'altezza minima dovrà essere di m.2,70 ad eccezione di altezze maggiori normate da vincoli igienici od altri.
Nel caso di edifici già esistenti al momento dell'adozione del P.R.G.C., l'altezza minima dei locali è quella dello stato di fatto.
- Distanze minime tra fabbricati
La distanza minima tra fabbricati esistenti al momento dell'adozione del Piano Regolatore Generale Comunale è pari a quella di fatto.
In tutti gli altri casi deve essere di m.10,00 salvo che esista una parete sul confine, nel tal caso potrà essere ridotta a m.0,00.
- Distanze minime degli edifici dai cigli stradali
La distanza dai cigli stradali viene misurata come definito dagli articoli delle presenti norme relative alle diverse zone individuate dal Piano Regolatore Generale Comunale.
- Commercio all'ingrosso:
attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o altri utilizzatori in grande.
- Commercio al dettaglio:

attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale.

- Superficie di vendita:

area destinata alla vendita, compresa quella occupata da banchi, scaffalature e simili. Non costituisce superficie di vendita quella destinata a magazzini, depositi, locali di lavorazione, uffici e servizi; non può essere considerata superficie di vendita quella all'esterno dell'edificio.

- Superficie espositiva:

è la parte dell'unità immobiliare a destinazione commerciale, alla quale il pubblico accede in condizioni di sicurezza, solo se accompagnato da addetti alla vendita e solo per prendere visione di prodotti e non immediatamente asportabili. La superficie espositiva deve essere separata da pareti continue da quella di vendita, così come definita al precedente punto 3; è indispensabile anche i fini sanzionatori, che nella superficie espositiva non venga svolta attività di vendita;

- Esercizi di vicinato:

quelli venti superficie di vendita non superiore a 150 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10000 abitanti;

- Medie strutture di vendita: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti di cui al punto 4) e fino a 1.500 mq. nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti;

- Esercizio commerciale:

corrisponde ad un luogo fisicamente delimitato mediante pareti continue, separato, distinto e non direttamente collegato ad altro adibito a superficie di vendita. Ad ogni esercizio commerciale corrispondono una sola superficie ed una sola comunicazione.

- Gli esercizi commerciali sono classificati in:

1. VICINATO strutture di vendita con superficie fino a mq.150
2. M-SAM1 medie strutture di vendita con superficie da mq.151 a mq.250 in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti – offerta alimentare e/o mista
3. M-SAM2 medie strutture di vendita con superficie da mq.251 a mq.900 in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti – offerta alimentare e/o mista
4. M-SAM3 medie strutture di vendita con superficie da mq.901 a mq.1.500 in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti – offerta alimentare e/o mista
5. M-SE1 medie strutture di vendita con superficie da mq.151 mq. a mq.400 in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti – offerta extralimentare
6. M-SE2 medie strutture di vendita con superficie da mq.401 a mq.900 in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti – offerta extralimentare
7. M-SE3 medie strutture di vendita con superficie da mq.901 a mq.1.500 in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti – offerta extralimentare

8. M-CC medi centri commerciali con superficie i vendita da mq. 151 a mq. 2.500 in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti.
9. G-SM1 grandi strutture di vendita con superficie da mq.1.501 a mq.4.500 in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti – offerta commerciale mista
- 10.G-SE1 grandi strutture di vendita con superficie da mq.1.501 a mq.3.500 in comuni con popolazione fino a 10.000 abitanti – offerta extralimentare

Art. 4 – VERIFICHE DA ATTUARE AGLI EDIFICI AI SENSI DELLA LEGGE N. 64 DEL 2 FEBBRAIO 1974 D.M. 3 MARZO 1975 E D.M. 19 GIUGNO 1984.

Tutte le costruzioni oltre ad essere verificate secondo le prescrizioni urbanistiche generali dettate dal Piano Regolatore Generale Comunale, devono soddisfare le verifiche urbanistiche a norma della Legge n. 64 del 2 febbraio 1974, del D.M. 3 marzo 1975 “Disposizioni concernenti l’applicazione delle norme tecniche per le costruzioni in zone sismiche” e D.M. 19 giugno 1984. Tali verifiche sono:

- altezza massima dei nuovi edifici
- limitazioni delle altezze ed in funzione della larghezza stradale
- edifici contigui.

ALTEZZA MASSIMA DEI NUOVI EDIFICI

L’altezza massima dei nuovi edifici secondo l’art. C2 del D.M. 3 marzo 1975, viene misurata dalla quota d’imposta della falda e, per falde con imposte a quote diverse, dalla quota d’imposta della più alta.

Per l’altezza i limiti massimi raggiungibili sono:

- | | |
|---|---------------------|
| - costruzioni realizzate in muratura | m.10,00 |
| - costruzioni realizzate in intelaiatura | nessuna limitazione |
| - costruzioni realizzate in pannelli portanti | m.25,00 |
| - costruzioni realizzate in legname | m.7,00 |

Sono esclusi dal computo delle altezze gli eventuali torrini delle scale e degli ascensori.

Nel caso che gli edifici abbiano un piano cantinato o seminterrato la differenza di livello (misurata sulla stessa verticale) tra il piano più elevato di copertura (o la quota di imposta delle falde) e quello di estradosso delle strutture di fondazione, può eccedere di non più di m.4,00 i limiti di altezza succitati.

Nelle strade o nei terreni in pendio le altezze massime di cui sopra possono essere incrementate di m. 1,50 purché la media generale delle altezze di tutte le fronti rientri nei limiti stabiliti nelle limitazioni su riportate.

LIMITAZIONE DELLE ALTEZZE IN FUNZIONE DELLA LUNGHEZZA STRADALE

Quando un edificio, con più di due piani in elevazione e/o altezza massima superiore a m.7,00, con qualsivoglia struttura sia costruito, prospetta su spazi nei quali sono comprese o previste strade, fermi restando i limiti fissati nel precedente punto e fatte salve le eventuali maggiori limitazioni urbanistiche generali previste dalle presenti norme di attuazione, la minima distanza fra il contorno dell’edificio ed il ciglio opposto della strada, non deve essere inferiore a m.10,00; l’altezza massima dell’edificio misurata come indicato al precedente punto, per ciascun fronte dell’edificio stesso,

non deve essere superiore al doppio della suddetta minima distanza fra il contorno dell'edificio ed il ciglio opposto della strada.

Negli edifici in angolo su strade di diversa larghezza è consentito, nel fronte sulla strada più stretta e per uno sviluppo, a partire dall'angolo, pari alla larghezza della strada su cui prospetta, un'altezza uguale a quella consentita della strada più larga.

EDIFICI CONTIGUI

Due edifici non possono essere costruiti a contatto, a meno che essi non costituiscano un unico organismo statico realizzando la completa solidarietà strutturale.

Nel caso in cui due edifici contigui formano organismi distaccati, essi dovranno essere forniti di giunto tecnico di dimensione:

$$d(h) = \frac{h}{100}$$

ove $d(h)$ è la distanza fra due punti affacciati, posti alla quota h a partire dal piano di spiccato delle strutture in elevazione.

TERRAZZI E SCALE ESISTENTI

È permessa la copertura dei terrazzi e delle scale esistenti, mentre ne è vietata la chiusura perimetrale.

Le coperture dovranno essere realizzate nel rispetto delle caratteristiche estetiche del fabbricato.

Sono vietate la coperture provvisorie, quelle in materiale plastico, onduline, eternit, ecc.

CAPO II

Art. 5 – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

L'attuazione del P.R.G.C. deve avvenire sulla base dei Programmi di Attuazione se il Comune risulterà obbligato (art. 13 Legge n. 10 del 28 gennaio 1977), salvo eventuali norme prescritte da Leggi emanate successivamente, che secondo la Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni deve individuare le aree e le zone in cui si intende procedere all'attuazione dello strumento urbanistico e stabilisce i tempi di esecuzione degli interventi privati e pubblici.

I programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) devono essere necessariamente realizzati con i seguenti strumenti tecnici:

- intervento edilizio diretto
- piani urbanistici preventivi.

INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

Vengono definiti con tale appellativo tutte le attività edificatorie su singoli lotti. Tali attività sono subordinate al permesso di costruire in conformità alle norme legislative in vigore.

L'intervento edilizio diretto è ammesso in tutte le zone, salvo diverse indicazioni

PIANI URBANISTICI PREVENTIVI

Il P.R.G.C. individua nelle tavole di progetto e nei successivi articoli delle presenti norme di attuazione, le aree in cui gli interventi sono soggetti a strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica e privata. Sono piani urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica:

- a) Il Piano Particolareggiato di cui agli artt. 38, 39 e 40 della Legge Regionale n. 57 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni
- b) Il Piano per l'edilizia economica e popolare di cui all'art. 41 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni
- c) Il Piano di recupero di cui all'art. 41/bis della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni
- d) Il Piano per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 42 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni

Sono Piani urbanistici di iniziativa privata i piani esecutivi convenzionati di cui agli artt. 43 e 44 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni.

CAPO III

DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Art. 6 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE NEL PRGC

Nel PRGC si prevede la suddivisione del territorio Comunale in zone omogenee distinte tra loro per diverse destinazioni d'uso del suolo.

Tali zone possono riassumersi come segue:

- 1) Zone pubbliche o di interesse generale che sono:
 - a) zone destinate alla viabilità
 - b) zone per servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale
- 2) Zone residenziali che sono:
 - a) zone già edificate del centro storico
 - b) zone già edificate del centro urbano
 - c) zone residenziali di completamento
- 3) Zona agricola comprendente gli insediamenti sia residenziali sia produttivi dei coltivatori diretti, le aree coltivate e le aree incolte
- 4) Zone per attività produttiva che è:
 - a) zona artigianale ed industriale di completamento.

Art. 7 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'

Le zone destinate alla viabilità sono il sedime stradale, le zone di rispetto delle stesse e le aree destinate a parcheggi pubblici.

Le distanze da osservarsi nella costruzione di nuovi edifici sono riportate negli articoli specifici delle singole zone e nell'All. 4/a.

Le dimensioni delle strade che si prevede di ampliare o di realizzare ex-novo sono:

- Strade Comunali m.10.00 di cui:
 - carreggiata m. 7,00
 - marciapiede m. 1,50+1,50
- Strade private e vicinali nelle zone residenziali e produttive m. 8,00 di cui:
 - carreggiata m. 5,00
 - marciapiede m. 1,50+1,50 (per gli ampliamenti ove tecnicamente fattibile in relazione allo stato di fatto dei luoghi)
- Strade private e vicinali in area agricola m. 5,00 di cui:
 - carreggiata m. 5,00

Adeguamento della ex strada statale n. 589

Il tracciato viario, pedonale e veicolare, relativo all'ampliamento della ex-strada statale n.589 che è indicato sulla tavola di P.R.G.C. in scala 1:5000, può subire variazioni in sede di progettazione esecutiva, senza che queste comportino variante di P.R.G., purché tale variazione avvenga all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate dal piano, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. In caso di variazione del tracciato le fasce di rispetto riportate in cartografia si intendono modificate in misura corrispondente. La strada dovrà essere dotata di spartitraffico

centrale interrotto in prossimità degli attraversamenti pedonali che dovranno essere previsti in numero pari o superiore e posti in prossimità di quelli attualmente esistenti. In considerazione della destinazione commerciale e produttiva, la strada e le rotoatorie dovranno essere dotate di idonea illuminazione pubblica e degli spazi di sosta per mezzi pubblici.

Dovranno essere possibili gli accessi diretti alle attività esistenti sul fronte dalla strada ex-statale che dovranno essere previsti in modo da evitare il formarsi di "code" sulla sede viabile principale.

Il tracciato viario, pedonale e veicolare, relativo alla sistemazione della viabilità passante nel centro urbano, che è indicato sulla tavola di P.R.G.C. in scala 1:1500 della quinta variante, può subire modeste modificazioni che non costituiscono variante di P.R.G.C. se comprese all'interno dell'area destinata a viabilità pubblica e verde d'arredo dal piano, o se comprese in strumenti urbanistici esecutivi di pubblica iniziativa.

Il tracciato viario, pedonale e veicolare, relativo alla sistemazione della viabilità in Borgata Roncaglia e in via Roma all'incrocio con via Roncaglia che è indicato sulle tavole di PRGC in scala 1:1500 e 1:5000 della settima variante, può subire modeste modificazioni che non costituiscono variante di PRGC se comprese all'interno dell'allineamento a protezione del nastro stradale.

Art. 8 – AREE DESTINATE A PARCHEGGI PUBBLICI

Secondo i disposti dell'art. 21 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni, gli spazi per i parcheggi pubblici al servizio di insediamenti residenziali devono essere di mq. 2,50 per abitante e dovranno essere ubicati marginalmente alle sedi stradali od in adiacenza agli edifici in modo da non creare pregiudizio alla viabilità.

Per le tipologie distributive e di commercio al dettaglio vale quanto disposto dall'art. 21, primo comma, punto 3, e secondo comma della L.R. 56/1977 e s.m.i e dagli articoli n.25 e n.26 della Deliberazione del Consiglio Regionale n.191-43016 del 20 novembre 2012 e s.m.i.

Lo standard minimo per parcheggi pubblici è determinato:
ai sensi dell'articolo 21, secondo comma della L.R. 56/1977 s.m.i, come sostituito dalla legge regionale sul commercio, computato nella misura del 50 per cento del fabbisogno di posti a parcheggio e conseguente superficie ottenuti applicando i parametri della "TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI A PARCHEGGIO" al terzo comma dell'articolo n.25 della Deliberazione del Consiglio Regionale n.191-43016 del 20 novembre 2012 e s.m.i.; la restante quota può essere reperita in aree private.

Art. 9 – AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

In queste aree il P.R.G.C. viene attuato con intervento edilizio diretto; per il riuso e la ristrutturazione degli edifici esistenti si utilizzano gli indici ed i parametri già esistenti.

Art. 10 – AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE

Gli indici ed i parametri da applicarsi per la costruzione di edifici scolastici sono i seguenti:

- rapporto massimo di copertura secondo le indicazioni delle norme vigenti per l'edilizia scolastica
- indice di utilizzazione da realizzarsi in relazione all'ampiezza dell'area necessaria per edificare l'edificio scolastico, al tipo di scuola ed al numero delle aule
- la distanza tra le pareti finestrate e gli edifici non deve essere inferiore a m. 10,00
- la distanza dai confini deve essere m. 5,00.

Art. 11 – AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE

Gli indici ed i parametri da applicarsi per le zone di interesse comune devono essere:

- l'indice di utilizzazione fondiaria 1 mq./mq.
- rapporto massimo di copertura 50%
- altezza massima degli edifici m. 7,50
- distanze tra gli edifici m. 10,00
- distanza minima tra le pareti finestrate m. 10,00
- distanza dal confine m. 0,00 se i lotti adiacenti sono edificati sul confine, m. 5,00 in tutti gli altri casi.

La zona Si per attrezzature scolastiche, situata tra il centro storico e B.ta Vautero, in parte ricopre un rapido settore di versante che presenta situazioni di stabilità incerta, pertanto tale settore non potrà subire alcun intervento che ne vari l'assetto morfologico.

Art. 12 – AREE DESTINATE A VERDE

Nelle zone verdi sono edificabili costruzioni, quali chioschi, con le funzioni di integrare la destinazione della zona, senza peraltro creare pregiudizio al godimento ed all'agibilità del verde pubblico.

Tali chioschi potranno anche essere eseguiti e gestiti da privati con permesso di costruire temporanea e dovranno presentare i seguenti indici e parametri:

- altezza massima raggiungibile m.3,00
- distanza dal confine m.5,00 in qualsiasi caso
- distanze da altri edifici m.10,00.

I chioschi dovranno essere costruiti con materiali opportunamente scelti, ed il numero verrà preventivamente indicato dall'Amministrazione Comunale, affinché le caratteristiche ambientali non vengano in alcun caso alterate.

Eventuali interventi nella zona V della B.ta Roncaglia dovranno rispettare l'assetto morfologico naturale.

Art. 13 – AREE DESTINATE A VERDE ATTREZZATO

Nelle zone a verde attrezzato per lo sport sono ammesse costruzioni con tale finalità che dovranno distare dal ciglio stradale m. 4,00, intendendo quale ciglio il limite dell'asfalto.

È altresì ammessa la costruzione di una unità unica, in ogni zona, per alloggio custode con un massimo di superficie coperta pari a mq. 150.

Art. 14 – ZONE RESIDENZIALI

Vengono definite zone residenziali tutte quelle aree destinate prevalentemente alla residenza ed alle funzioni connesse, quali:

- 1) sedi associative, culturali, sportive e categoriali
- 2) ristoranti, bar, locali di divertimento
- 3) artigianato di servizio, (quali pettinatrici, parrucchieri, calzolai, sartorie), con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza, per una superficie utile massima di mq. 50.
- 4) commercio al dettaglio
- 5) uffici pubblici e privati, studi professionali
- 6) teatri e cinematografi

Art.15 - CENTRO STORICO

La zona del centro storico contrassegnata in cartografia con apposito retino è caratterizzata da un agglomerato od isolato di carattere storico - ambientale, contrapposto ad altri agglomerati privi di valore storico ambientale.

Le destinazioni d'uso ammesse nel centro storico sono quelle previste dall'art.14 delle presenti norme.

In tale zona i lotti liberi sono comunque inedificabili.

Gli interventi ammessi sono i seguenti:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", 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 di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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) "interventi di ristrutturazione edilizia", gli interventi rivolti a trasformare gli organismi 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. Nel caso di intervento di ristrutturazione è ammesso anche un modesto ampliamento una tantum che, ove è possibile, deve essere attuato attraverso un parziale riuso dei rustici esistenti per dotare ogni unità abitativa dei nuovi vani onde ottenere miglioramenti abitativi. L'ampliamento deve essere contenuto in una superficie utile di pavimento complessiva di 25 mq. netti oltre eventuale servizio igienico per ogni piano, di superficie massima di 10 mq. netti ed eventuale scala anche interna.

Tali ampliamenti in caso di documentato impedimento potranno essere effettuati sul ciglio stradale ma nel rispetto della normativa vigente, fatte salve le autorizzazioni dell'ente proprietario.

Saranno comunque ammesse lievi modifiche delle altezze massime degli edifici, in modo da ottenere altezze minime interne pari a m. 2,70.

Tali ampliamenti non danno luogo ad incremento di popolazione e potranno essere effettuati una sola volta per ogni unità abitativa.

Gli edifici che hanno già utilizzato tutti gli ampliamenti "una tantum" di cui ai punti precedenti, non possono usufruire ulteriormente di tale diritto.

In tale zona è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati chiusi, ad uso deposito o garage, applicando i seguenti indici e parametri:

- superficie utile netta di 15 mq. per unità abitativa,
- altezza massima raggiungibile m. 2,50 alla gronda,
- distanza dai confini privati m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti oppure esiste accordo tra i confinanti; m. 3,00 negli altri casi,
- distanza minima dai cigli stradali m. 7,50,
- distanza dai fabbricati m. 10,00,
- realizzazione in conformità della norme di cui all'art. 17,
- caratteristiche estetiche conformi al fabbricato principale.

In tale zona è anche permessa, previo atto notarile pertinenziale registrato, la realizzazione, per una sola volta per ogni unità abitativa, di fabbricati pertinenziali interamente interrati con superficie massima mq. 50 netti, fronte libero massimo ml 6,00 (misurato dal filo esterno a filo esterno), altezza massima interna m. 3,50,

Inoltre la destinazione d'uso in progetto può essere diversa da quella originaria, anche se ciò comporta la riorganizzazione della superficie utile dell'intero edificio.

Per tutti gli interventi ammessi, oltre a quanto definito nel presente articolato, valgono le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari all'azienda agricola, così come definiti da Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)* possono essere recuperati alla residenza od altri usi compatibili con la zona con interventi di cui alle lettere a) b) c) d) del precedente sesto comma, previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione.

Eventuali volumi parzialmente o totalmente chiusi possono essere recuperati.

Per incrementare le unità abitative, oltre a quanto disposto al punto successivo, occorre la assoggettare l'intervento edilizio a Piano di Recupero di libera iniziativa (art. 43 L.R. 56/77 s.m.i.) previa individuazione della relativa zona di recupero. Non sono soggetti a Piano di Recupero ma a Permesso di Costruire semplice o convenzionato o ad atto di Impegno Unilaterale, gli interventi di incremento di un'unica unità abitativa.

Le attrezzature agricole che non hanno le caratteristiche di rustico ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)* e costituite da capannoni realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o con strutture in cemento armato tradizionale non possono essere recuperate, il P.R.G. ne promuove la demolizione consentendo il recupero del 30% della superficie coperta da realizzarsi, come superficie utile lorda (SUL), in aderenza a edifici esistenti ed in subordine nell'area di propria pertinenza, presentando il progetto di sistemazione dell'area interessata nel quale dovrà essere previsto il riordino del sito nel rispetto delle tipologie di zona e delle preesistenze con tecnologie e materiali tradizionali, la destinazione sarà quella residenziale o compatibile con la residenza: uffici, pertinenze (magazzini, cantine, tavernette..). L'altezza dei nuovi edifici così recuperati potrà essere massima di 7,50 m., sono ammessi al massimo 2 p.f.t. (all'intradosso ultimo solaio)

Oltre alle disposizioni del presente articolo trovano applicazione le norme di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici". Il recupero dei rustici, ai sensi del comma c) dell'art. 3 della predetta L.R. 9/03 è escluso nelle zone comprese nelle classi di pericolosità di tipo III.

Devono essere reperite le aree per standard ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e le aree necessarie per parcheggi pubblici che saranno in misura minima di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di volume abitativo, sono comunque necessari almeno tre posti (le dimensioni per ciascun posto auto sono di m. 5,00 x m.3,00) per unità abitativa; è sempre consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione delle aree per standard ai sensi dell'articolo n. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Dovranno essere previsti parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 in misura di 1mq ogni 10 mc con un minimo di n. 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare (le dimensioni per ciascun posto auto sono di 5,00 m x 3,00 m).

Gli standard e i parcheggi privati sono dovuti nel caso di mutamento di destinazione d'uso, creazioni di nuove unità immobiliari, ampliamenti se ammessi oltre a quanto stabilito dall'art. 15 lettera d)

- La legge (art.2, L.R. 29.04.2003, n. 9) definisce rustici tutti i manufatti edilizi esistenti realizzati prima del 1° settembre 1967, delimitati da tamponamenti, individuati a catasto, anche se attualmente inutilizzati e/o in fase di avanzato degrado o se attualmente a servizio di attività agricole, o adibiti a funzioni accessorie alla residenza o ad altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dei vigenti strumenti urbanistici e regolamenti. E' inoltre esplicitamente escluso dalla legge il recupero di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato.

Art. 16 - CENTRO URBANO

La zona del centro urbano contrassegnata in cartografia con apposito retino è quella zona che non presenta valori storico ambientali da salvaguardare, presentando anch'essa però l'esigenza di una radicale trasformazione statica igienica, da operare attraverso un'opera di ammodernamento integrale.

Le destinazioni d'uso previste sono quelle citate all'art. 14 delle presenti norme di attuazione.

Gli interventi ammessi nella zona del centro urbano sono i seguenti:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", 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 di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali per l'adeguamento alla normativa antisismica. Nel caso di intervento di ristrutturazione è ammesso anche un modesto ampliamento che, ove è possibile deve essere attuato attraverso un parziale riuso dei rustici esistenti per dotare ogni unità abitativa dei nuovi vani onde ottenere miglioramenti abitativi. L'ampliamento deve essere contenuto in una superficie utile di pavimento complessiva di 25 mq. netti oltre eventuale servizio igienico per ogni piano, di superficie massima di 10 mq netti ed eventuale scala interna dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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) "interventi di ristrutturazione edilizia", 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. Nel caso di intervento di ristrutturazione è ammesso un modesto ampliamento una tantum che, ove è possibile, deve essere attuato attraverso un parziale riuso dei rustici esistenti, per dotare ogni unità abitativa di nuovi vani onde ottenere miglioramenti abitativi. L'ampliamento deve essere contenuto in una superficie utile di pavimento di 25 mq. netti oltre eventuale servizio igienico per ogni piano, di superficie massima di 10 mq. netti ed eventuale scala interna.

Tali ampliamenti in caso di documentato impedimento potranno essere effettuati sul ciglio stradale ma nel rispetto della normativa vigente, fatte salve le autorizzazioni dell'ente proprietario.

Saranno comunque ammesse lievi modifiche delle altezze massime degli edifici, in modo da ottenere altezze minime interne pari a m. 2,70.

Tali ampliamenti non danno luogo ad incremento di popolazione e potranno essere effettuati una sola volta per ogni unità abitativa.

Gli edifici che hanno già utilizzato tutti gli ampliamenti "una tantum" di cui ai punti precedenti, non possono usufruire ulteriormente di tale diritto.

Inoltre la destinazione d'uso in progetto può essere diversa da quella originaria, anche se ciò comporta la riorganizzazione della superficie utile dell'intero edificio.

Per tutti gli interventi ammessi, oltre a quanto definito nel presente articolato, valgono le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. Relativamente agli interventi ammessi, oltre a quanto definito nel presente articolato, valgono le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia

In tale zona è ammessa altresì la realizzazione di bassi fabbricati uso deposito o garage, applicando i seguenti indici e parametri:

- superficie utile netta di 25 mq. per unità abitativa
- rapporto di copertura 1/6 della superficie libera del lotto
- altezza massima raggiungibile m. 3,50
- distanza dai confini privati m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti oppure esiste accordo tra i confinanti; m. 5,00 negli altri casi.
- distanza minima dai cigli stradali m. 7,50
- distanza dai fabbricati m. 10,00

In tale zona è altresì ammessa la realizzazione di tettoie aperte da almeno un lato applicando i seguenti indici e parametri:

- a. superficie utile netta di 25 mq. per ogni unità abitativa
- b. rapporto di copertura 1/6 della superficie libera del lotto
- c. altezza massima raggiungibile m. 5,00 alla gronda
- d. distanza dai cigli stradali m. 7,50
- e. distanza dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti; m. 5,00 negli altri casi
- f. distanza minima dai fabbricati m. 10,00

Sono vietate le strutture provvisorie con copertura in lamiera ondulata o simile, in ogni caso le caratteristiche estetiche dei bassi fabbricati devono essere simili a quelle del fabbricato principale.

In tale zona è anche permessa, previo atto notarile registrato e trascritto, la realizzazione, per una sola volta per ogni unità abitativa, di fabbricati pertinenziali interamente interrati con superficie massima mq. 50 netti, fronte libero massimo m. 6,00 (misurato dal filo esterno a filo esterno), altezza massima interna m. 3,50.

Gli edifici che hanno già utilizzato tutti gli ampliamenti "una tantum" di cui ai punti precedenti, non possono usufruire ulteriormente di tale diritto. Inoltre la destinazione d'uso in progetto può essere diversa da quella originaria, anche se ciò comporta la riorganizzazione della superficie utile dell'intero edificio.

Per la presenza di alcuni ricoveri animali nel centro urbano è ammessa la ristrutturazione degli stessi, mantenendo inalterata la destinazione d'uso a condizione che vengano rispettate le seguenti norme:

- dai confini m. 5,00
- dai fabbricati di abitazione m. 20,00
- dagli altri fabbricati m. 10,00
- dalla linea di individuazione della zona residenziale m. 15,00
- la concimaia dovrà avere fondo e pareti impermeabilizzate e dovrà essere dotata di pozzetto a perfetta tenuta per la raccolta del colaticcio e autorizzata dalla competente autorità sanitaria.

Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari all'azienda agricola, così come definiti da Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)* possono essere recuperati alla residenza od altri usi compatibili con la zona con interventi di cui alle lettere a) b) c) d) del precedente terzo comma, previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione quando dovuti.

Eventuali volumi parzialmente o totalmente chiusi possono essere recuperati.

Per incrementare le unità abitative, oltre a quanto disposto al punto successivo, occorre la predisposizione di un Piano di Recupero di libera iniziativa (art. 43 L.R. 56/77 s.m.i.) previa individuazione della relativa zona di recupero.

Non sono soggetti a Piano di Recupero ma a Permesso di Costruire semplice o convenzionato o soggetto a atto di Impegno Unilaterale, gli interventi di recupero di un'unica unità abitativa

Le attrezzature agricole che non hanno le caratteristiche di rustico ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)* e costituite da capannoni realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o con strutture in cemento armato tradizionale non possono essere recuperate, il P.R.G. ne promuove la demolizione consentendo il recupero del 30% della superficie coperta da realizzarsi, come superficie utile lorda (SUL), in aderenza a edifici esistenti ed in subordine nell'area di propria pertinenza, presentando il progetto di sistemazione dell'area interessata in aderenza a rustici esistenti ed in subordine nell'area di pertinenza. In tal caso dovrà essere presentato il progetto di sistemazione dell'area interessata nel quale dovrà essere previsto il riordino del sito nel rispetto delle tipologie di zona con tecnologie e materiali tradizionali, la destinazione sarà quella

residenziale o compatibile con la residenza: uffici, pertinenze (magazzini, cantine, tavernette..).

L'altezza dei nuovi edifici così recuperati potrà essere massima di 7,50 m., sono ammessi al massimo 2 p.f.t. (all'intradosso ultimo solaio)

Oltre alle disposizione del presente articolo trovano applicazione le norme di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici". Il recupero dei rustici, ai sensi del comma c) dell'art. 3 della predetta L.R. 9/03 è escluso nelle zone comprese nelle classi di pericolosità di tipo III.

Devono essere reperite le aree per standard ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e le aree necessarie per parcheggi pubblici saranno in misura minima di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di volume abitativo, sono comunque necessari almeno tre posti auto per unità abitativa (le dimensioni per ciascun posto auto sono di 5 m x 3 m.); è sempre consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione delle aree per standard ai sensi dell'articolo n. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Dovranno essere previsti parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 in misura di 1mq ogni 10 mc. con un minimo di n. 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare (le dimensioni per ciascun posto auto sono di 5,00 m. x 3,00 m.).

Gli standard e i parcheggi privati sono dovuti nel caso di mutamento di destinazione d'uso, creazioni di nuove unità immobiliari, ampliamenti se ammessi oltre a quanto stabilito dell'art. 15 lettera d).

- La legge (art. 2, L.R. 29.04.2003, n. 9) definisce rustici tutti i manufatti edilizi esistenti realizzati prima del 1° settembre 1967, delimitati da tamponamenti, individuati a catasto, anche se attualmente inutilizzati e/o in fase di avanzato degrado o se attualmente a servizio di attività agricole, o adibiti a funzioni accessorie alla residenza o ad altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dei vigenti strumenti urbanistici e regolamenti. E' inoltre esplicitamente escluso dalla legge il recupero di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato.

Art. 17 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLA ZONA DEL CENTRO STORICO E DEL CENTRO URBANO

Tutti gli interventi ammessi nel centro storico e nel centro urbano dovranno essere attuati con materiali tradizionali, salvo per le strutture portanti per le quali potranno essere usati materiali e tecniche moderne.

Gli intonaci dovranno essere di tipo civile, frattazzato fine, la coloritura delle facciate deve essere eseguita secondo quanto stabilito dall'articolo n. 33 del Regolamento Edilizio vigente.

Le zoccolature, fatto salvo quanto disposto dagli articoli n. 49 e n. 52 del Regolamento Edilizio, devono essere di tipo tradizionale a lastra (losa) verticale di altezza massima di 70 cm. Le aperture dovranno avere stipiti ed architravi semplicemente intonacati, le porte potranno avere stipiti in pietra realizzati a filo dell'intonaco.

Non sono ammessi: i corpi a sbalzo sporgenti verso spazi pubblici o privati, i rivestimenti e le zoccolature con lastre di piccole dimensioni a più corsi, i materiali ceramici o Klincher e la pietra lavorata a opus incertum.

Le coperture, salvo quanto previsto dall'articolo n. 39 del Regolamento Edilizio, saranno realizzate con manto di protezione in coppi o tegole curve color cotto, oppure lose in pietra.

Le ringhiere dovranno essere realizzate in ferro pieno non sciolto del colore concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, oppure potranno essere realizzate in tinta naturale.

I canali di gronda dovranno essere a sezione circolare o semicircolare in metallo zincato verniciato del colore concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, oppure potranno essere realizzate in rame tinta naturale.

Fatto salvo quanto previsto dall'articolo n. 53 del Regolamento Edilizio, i serramenti dovranno essere esternamente in legno con sistema di oscuramento a persiana oppure ad anta piena del colore concordato con l'Ufficio Tecnico Comunale, oppure potranno essere realizzate in tinta naturale.

Art. 18 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Vengono definite zone residenziali di completamento quelle porzioni di territorio comunale già parzialmente edificate nelle quali vengono indicati con apposito retino i lotti liberi interclusi e quindi edificabili.

A tale riguardo il P.R.G.C. individua le zone residenziali di completamento, contrassegnate in cartografia con apposito retino. Le destinazioni d'uso permesse nelle zone residenziali di completamento sono quelle previste dall'art. 14 delle presenti norme di attuazione.

Gli interventi in quelle zone vengono attuati attraverso "intervento edilizio diretto".

In tutti i lotti interclusi liberi denominati ZRC2-ZRC3, individuati nelle cartografie del P.R.G.C. originale potranno essere realizzate le costruzioni secondo gli edifici ed i parametri di seguito riportati:

LOTTO INTERCLUSO LIBERO ZRC2, RICOMPRESO TRA LE VIE ROMA E RONCAGLIA, ED AI LATI DI VIA CARDUCCI, ED IN ADIACENZA A PIAZZA TESSORE

- indice di edificabilità 0,30 mc/mq.
- rapporto di copertura 1/4
- distanza minima dai fabbricati m. 10,00
- distanza minima da pareti finestrate m. 10,00
- altezza massima del fabbricato m. 7,50 (all'intradosso ultimo solaio)
- superficie minima del lotto edificabile 1.200 mq.

LOTTO INTERCLUSO LIBERO ZRC 3

- indice di edificabilità 0,60 mc/mq.
- rapporto di copertura 1/4
- distanza minima dai fabbricati m. 10,00
- distanza minima da pareti finestrate m. 10,00
- altezza massima del fabbricato m. 7,50 (all'intradosso ultimo solaio)
- superficie minima del lotto edificabile mq. 600

Per la zona ZRC2, l'alveo e le scarpate prossime al rio non dovranno essere modificate, né è permesso ostruire anche temporaneamente, il deflusso delle acque.

Agli edifici esistenti nelle zone sopraelencate il piano regolatore generale comunale prevede attraverso "intervento edilizio diretto":

a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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;

b) "interventi di manutenzione straordinaria", 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 di uso;

c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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) "interventi di ristrutturazione edilizia", 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. Sono ammessi inoltre interventi atti ad ottenere miglioramenti abitativi, da eseguirsi in base alle norme stabilite dall'art. 15 punto d) delle presenti norme di attuazione, con esclusione del riferimento alla norme e prescrizioni contenute nell'art. 17 delle norme stesse.

Negli interventi di nuova edificazione, di mutamento di destinazione d'uso con incremento del carico urbanistico, di ristrutturazione edilizia, di creazioni di nuove unità immobiliari, di ampliamenti se ammessi oltre a quanto stabilito all'art. 15, lettera d) delle presenti norme, devono essere reperiti i servizi necessari ai sensi dell'articolo n. 21 della L.R. 56/77 s.m.i., in ogni caso devono essere reperite le aree necessarie per parcheggi pubblici nella misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume abitativo; sono comunque richiesti almeno tre posti auto per ogni unità abitativa (le dimensioni minime di ciascun posto auto devono essere di 5,00 m x 3,00 m); è sempre consentita, qualora la pubblica amministrazione ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione delle aree per standard.

Dovranno, inoltre, essere previsti parcheggi privati ai sensi della legge n. 122/89 in misura pari a 1mq. ogni 10 mc. con un minimo di n. 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare.

Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari all'azienda agricola, così come definiti da Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici) possono essere recuperati alla residenza od altri usi compatibili con la zona.

Eventuali volumi parzialmente o totalmente chiusi possono essere recuperati.

Per incrementare le unità abitative, oltre a quanto disposto al punto successivo, occorre la predisposizione di un Piano di Recupero di libera iniziativa (art. 43 L.R. 56/77 s.m.i.) previa individuazione della relativa zona di recupero.

Non sono soggetti a Piano di Recupero ma a Permesso di Costruire semplice o convenzionato o soggetto a atto di Impegno Unilaterale, gli interventi di recupero di un'unica unità abitativa.

Le attrezzature agricole che non hanno le caratteristiche di rustico ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)* e costituite da capannoni realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o con strutture in cemento armato tradizionale non possono essere recuperate, il P.R.G. ne promuove la demolizione consentendo il recupero del 30% della superficie coperta da realizzarsi, come superficie utile lorda (SUL), in aderenza a edifici esistenti ed in subordine nell'area di propria pertinenza, presentando il progetto di sistemazione dell'area interessata in aderenza a rustici esistenti ed in subordine nell'area di pertinenza. In tal caso dovrà essere presentato il progetto di sistemazione dell'area interessata nel quale dovrà essere previsto il riordino del sito nel rispetto delle tipologie di zona con tecnologie e materiali tradizionali, la destinazione sarà quella residenziale o compatibile con la residenza: uffici, pertinenze (magazzini, cantine, tavernette..).

L'altezza dei nuovi edifici così recuperati potrà essere massima di 7,50 m., sono ammessi al massimo 2 p.f.t. (all'intradosso ultimo solaio)

Oltre alle disposizioni del presente articolo trovano applicazione le norme di cui alla L.R. 29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

Il recupero dei rustici, ai sensi del comma c) dell'art. 3 della predetta L.R. n. 9/03 è escluso nelle zone comprese nelle classi di pericolosità di tipo III.

Devono essere reperite le aree per standard ai sensi dell'art. 21 LR 56/77 e le aree necessarie per parcheggi pubblici saranno in misura minima di 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi di volume abitativo, sono comunque necessari almeno tre posti auto per unità abitativa (le dimensioni per ciascun posto auto sono di 5,00 m x 3,00 m); è sempre consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione delle aree per standard ai sensi dell'articolo n. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Dovranno essere previsti parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 in misura di 1mq ogni 10 mc. con un minimo di n. 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare (le dimensioni per ciascun posto auto sono di m. 5,00 m x 3,00 m).

Gli standard e i parcheggi privati sono dovuti nel caso di mutamento di destinazione d'uso, creazioni di nuove unità immobiliari, ampliamenti se ammessi oltre a quanto stabilito all'art. 15, lettera d) delle presenti norme.

- La legge (art. 2, L.R. 29.04.2003, n. 9) definisce rustici tutti i manufatti edilizi esistenti realizzati prima del 1° settembre 1967, delimitati da tamponamenti, individuati a catasto, anche se attualmente inutilizzati e/o in fase di avanzato degrado o se attualmente a servizio di attività agricole, o adibiti a funzioni accessorie alla residenza o ad altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dei vigenti strumenti urbanistici e regolamenti. E' inoltre esplicitamente escluso dalla legge il recupero di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato.

E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati, secondo i seguenti indici e parametri:

- superficie utile netta di 25 mq. per unità abitativa
- rapporto di copertura 1/6 della superficie libera del lotto
- altezza massima raggiungibile m. 3,50 alla gronda
- distanza dai confini privati m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti oppure se esiste accordo tra i confinanti; m. 5,00 negli altri casi
- distanza minima dai cigli stradali m. 7,50
- distanza dai fabbricati m. 10,00

Nelle zone residenziali di completamento è altresì ammessa la realizzazione di tettoie aperte almeno da un lato.

A tali tettoie, che potranno essere richieste una volta sola, vengono applicati i seguenti indici e parametri:

- superficie utile netta di 25 mq. per ogni unità abitativa
- rapporto di copertura 1/6 della superficie libera del lotto
- altezza massima raggiungibile m. 5,00 alla gronda
- distanza dai cigli stradali m. 7,50
- distanza dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti; m. 5,00 negli altri casi
- distanza minima dai fabbricati m. 10,00

Sono vietate le strutture provvisorie con coperture in lamiera ondulata e simili. In ogni caso le caratteristiche estetiche delle tettoie e dei bassi fabbricati devono essere uguali a quelle del fabbricato residenziale.

Nelle zone residenziali di completamento è ammesso, con tutte le condizioni previste dalla normativa di zona, l'eventuale sopraelevazione dei fabbricati, con le distanze dai confini e dai cigli stradali pari a quelle del fabbricato preesistente.

In tale zona è anche permessa, previo atto notarile registrato e trascritto, la realizzazione, per una sola volta per ogni unità abitativa, di fabbricati pertinenziali interamente interrati con superficie massima mq. 50 netti, fronte libero massimo m. 6,00 (misurato dal filo esterno a filo esterno), altezza massima interna m. 3,50.

Gli immobili, che alla data di adozione della presente variante, hanno già utilizzato completamente le possibilità ammesse al comma precedente non possono usufruire in futuro di tale diritto.

Nelle parti di territorio contrassegnate dalla sigla "PP" e indicate con specifico retino, l'attuazione del PRG è prescritta mediante formazione di Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica ai sensi degli artt. 38, 39, 40 della LR 5 dicembre 1977 n. 56 s.m.i.. In tali aree, in assenza di piano particolareggiato approvato, sono ammessi per gli edifici esistenti gli interventi previsti dal presente articolo.

Art. 19 - ZONA AGRICOLA

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua le zone a destinazione per attività agricola, con l'obiettivo prioritario di valorizzare il recupero del patrimonio agricolo e tutelare le unità produttive dirette o connesse con l'agricoltura.

Tutte le articolate disposizioni contenute nella presente scheda devono essere verificate in sede esecutiva alla luce delle prescrizioni dell'art. 25 della L.R. n. 56/77 che devono in ogni caso essere intese prevalenti su ogni altra eventuale disposizione stabilita dalle presenti norme.

Le destinazioni d'uso ammesse nella presente zona sono le seguenti:

- 1) abitazioni connesse con l'attività agricola
- 2) stalle porcilaie ed edifici per l'allevamento di animali in genere
- 3) silos, serbatoi idrici, magazzini per prodotti del suolo, ricoveri per macchine agricole, essiccatoi
- 4) costruzioni adibite alla conservazione ed alla lavorazione dei prodotti agricoli
- 5) edifici ed impianti di interesse pubblico gestiti da Enti pubblici
- 6) impianti di depurazione di eventuali allevamenti
- 7) costruzioni adibite a distributori di carburante, con superficie coperta massima raggiungibile del basso fabbricato a servizio del distributore mq. 250 dei quali almeno mq. 50 devono essere destinati alla realizzazione di servizi igienici di tipo pubblico. Tutti gli impianti ed i fabbricati devono avere un arretramento dal ciglio stradale di m 14.
- 8) attività agrituristiche che dovranno essere dotate di parcheggio nella misura di mq. 6 per ogni utente previsto, da realizzarsi mediante inghiatura o altro sistema drenante di sostegno del terreno naturale, con l'esclusione di asfaltatura, massetti in calcestruzzo o pavimentazioni similari

In questa zona il PRGC si attua esclusivamente per "intervento edilizio diretto" o con Piano di Recupero.

Il rilascio della permesso di costruire per gli interventi edificatori è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno notarile, ai sensi del 7° comma art. 25 LR 56/77 s.m.i., che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola
- le classi di colture in atto ed in progetto documentate come appresso indicate
- il vincolo di trasferimento di cubatura di cui al 17° comma art. 25 L.R. 56/77 s.m.i.,
- le sanzioni, oltre a quelle dell'art. 69 della Legge Regionale n. 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni. per il cambio di destinazione d'uso non autorizzato, che sarà pari al valore dell'immobile determinato dall'Ufficio del Territorio (ex-U.T.E.).

L'atto è trascritto a spese del concessionario sui registri della Conservatoria dei Registri Immobiliari.

L'atto di vincolo dovrà, in ogni caso, ricomprendere tutta la particella catastale sul quale insiste l'edificio.

Gli interventi di edificazione da realizzarsi nelle zone agricole possono essere eseguiti dai seguenti soggetti, sia associati, sia singoli:

- a. agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975 n. 153 s.m.i. e 10 maggio 1976 n. 352 s.m.i. e della legge regionale 12 maggio 1975 n. 27 s.m.i. e legge regionale 23 agosto 1982 n. 18 s.m.i. anche quali soci di cooperative; ai sensi del D.lgs. n°99/2004 tale disposizione deve essere intesa in riferimento alla figura dell'Imprenditore Agricolo Professionale.
- b. Società di persone non in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'art. 2, comma 1 del D.lgs. n. 99/04 e nelle quali almeno un socio deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
- c. Società di persone in accomandita che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'art. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un socio accomandatario dev'essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
- d. Società cooperative che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'art. 2, comma 1 del D.lgs. n°99/04 e nelle quali almeno un quinto dei soci dev'essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale e l'amministratore deve essere anche socio della medesima.
- e. Società di capitali che prevedano l'esercizio in modo esclusivo della attività agricola ai sensi dell'art. 2, comma 1 del D.lgs. n. 99/04 e nelle quali almeno un amministratore deve essere in possesso della qualifica di Imprenditore Agricolo Professionale.
- f. Ai proprietari dei terreni e/o dei fabbricati e/o agli aventi causa sugli stessi per uso esclusivo da parte dei salariati agricoli. I salariati a cui è destinata l'abitazione devono essere nominativamente individuati ed essere regolarmente assunti.
- g. agli Imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 63/78 e successive modifiche ed integrazioni in cui il richiedente deve dimostrare di:
 - dedicare all'azienda agricola almeno il 25% del proprio tempo di lavoro complessivamente svolto,
 - avere residenza e domicilio in azienda;
 - condurre direttamente l'azienda senza salariati fissi
 - avere una ampiezza tale da richiedere almeno 104 giornate di lavoro convenzionali in un anno. (Come da interpretazione congiunta delle Direzioni Regionali "Pianificazione e gestione urbanistica" e "Sviluppo dell'Agricoltura" di cui alle circolari prot. 10163/XII/05 del 23.07.2003 e prot. 14196/19/06 del 25.09.2003).

Tutti i permessi diversi dall'abitazione sono rilasciati ai soggetti di cui al comma precedente.

Tutti i Permessi a Costruire in area agricola sono rilasciati a titolo gratuito quando il beneficiario è un "Imprenditore Agricolo Professionale", mentre il rilascio del permesso di costruire agli altri soggetti titolati deve avvenire a titolo oneroso.

Non sono ammesse nuove residenze rurali se non viene preventivamente dimostrata la impossibilità di procedere al recupero di strutture residenziali agricole esistenti o comunque localizzabili in strutture agricole anch'esse preesistenti.

Gli insediamenti produttivi agricoli di nuovo impianto (centri aziendali) dovranno essere sottoposti preventivamente ad uno studio di impatto ambientale ai sensi della Legge Regionale 14 dicembre 1998, n. 40 s.m.i. e non potranno prescindere da tipologie tradizionali della Cascina piemontese a corte chiusa od in linea.

Nella zona destinata ad attività agricole, per le aziende che insistono su terreni di comuni limitrofi, è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo comune.

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nella presente zona non possono superare i seguenti limiti:

- mc. 0,05 per mq. terreni a culture orticole
- mc. 0,03 per mq. terreni a culture legnose specializzate
- mc. 0,02 per mq. terreni a seminativo ed a prato permanente
- mc. 0,01 per mq. terreni a bosco ed a coltivazioni industriali nel legno, annesse ad aziende agricole nella misura di ha 5,00 per azienda
- mc. 0,001 per mq. terreni a pascolo e parti adibite a pascolo permanente, valevole solamente per abitazioni non superiori a mc 500 per azienda.

I parametri da osservare per la costruzione dell'abitazione risultano i seguenti:

- a. superficie coperta massima 1/3 della superficie del lotto di pertinenza;
- b. altezza massima raggiungibile alla gronda per stalle m. 7,50
- c. Distanza dagli altri fabbricati m. 10,00
- d. Distanza da zone con destinazione residenziale m. 5,00
- e. Distanza minima dai cigli stradali, per strade statali m. 30,00, Comunali e Provinciali con larghezza superiore a m. 10,50, m. 30,00; per strade Comunali e Provinciali con larghezza inferiore a m. 10,50, m. 20,00; per strade vicinali ed agricole m. 7,50.

tetti a falde inclinate con pendenza tipica del tetto alla piemontese, con manto di copertura di colore compatibile con le preesistenze edilizie circostanti.

In ogni caso le cubature per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare un volume di 1.000 mc.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui sopra è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto al momento della richiesta del permesso di costruire, secondo quanto indicato dalle classi catastali per ogni area.

I cambiamenti di classe catastale e l'applicazione della relativa densità fondiaria non costituiscono varianti al P.R.G.C.

Tutte le aree la cui volumetria è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate in mappe catastali tenute in pubblica visione.

Nella zona agricola è ammessa la realizzazione delle infrastrutture, delle strutture, delle attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la

trasformazione e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento proporzionale alle esigenze delle aziende agricole singole e associate interessate e comunque configurabili come attività agricola ai sensi dell'art. 2135 del Codice Civile.

I parametri da osservare per la costruzione delle attrezzature agricole, sono i seguenti:

- a. superficie coperta massima 1/3 della superficie del lotto di pertinenza;
- b. altezza massima raggiungibile alla gronda per stalle m. 7,50
- c. altezza massima raggiungibile alla gronda per tettoie m. 6,50
- d. altezza massima raggiungibile alla gronda per bassi fabbricati m. 3,50
- e. Distanza dagli altri fabbricati m. 10,00 (escluse stalle e concimaie)
- f. Distanza da zone con destinazione residenziale m. 5,00 (escluse stalle e concimaie)
- g. Distanza dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su fondi adiacenti; m. 5,00 negli altri casi.
- f. Distanza minima dai cigli stradali, per strade statali m. 30,00, Comunali e Provinciali con larghezza superiore a m. 10,50, m. 30,00; per strade Comunali e Provinciali con larghezza inferiore a m. 10,50, m. 20,00; per strade vicinali ed agricole m. 7,50.

I parametri di distanza da osservare esclusivamente per la costruzione di stalle e concimaie:

- a. 15,00 m. dalla zona residenziale
- b. 20,00 m. dalle case

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui alla lettera g) del secondo comma dell'articolo n. 25 della Legge Regionale 5 dicembre 1977, n. 56.s.m.i., anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del comma 17° del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse.

L'indice di copertura complessivo del lotto di pertinenza non può superare 1/3 della superficie.

In ogni caso tra le aree residenziali e le stalle e manufatti in genere di nuovo impianto od oggetto di trasformazioni, dovrà essere previsto in progetto, secondo quanto richiesto dall'Amministrazione Comunale, in fase di rilascio del Permesso per Costruire, la creazione di cortine verdi dello spessore almeno di 10 m. composte da alberi di medio e alto fusto.

Le siepi dovranno avere altezza minima di m. 2,00 dal piano stradale di riferimento.

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

Nei casi di cui al comma precedente non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione (art. 25 L.R. 56/77).

Per gli edifici ricadenti nella zona agricola ed esistenti alla data di entrata in vigore del P.R.G.C. sono permessi i tipi di interventi di cui all'art. 15 lettere a), b), c) e d) delle presenti norme.

Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari all'azienda agricola, così come definiti da Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici), possono essere recuperati alla residenza od altri usi compatibili con interventi di manutenzione, restauro, risanamento e ristrutturazione totale previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione e contributo sul costo di costruzione, relativi all'intero complesso edilizio.

Le tariffe da applicarsi sono quelle previste per le nuove edificazioni.

Eventuali volumi parzialmente o talmente chiusi possono essere recuperati.

Per incrementare le unità abitative, oltre a quanto disposto al punto successivo, occorre la assoggettare l'intervento edilizio a Piano di Recupero di libera iniziativa (art. 43 L.R. 56/77 s.m.i.) previa individuazione della relativa zona di recupero.

Non sono soggetti a Piano di Recupero ma a Permesso di Costruire semplice o convenzionato o ad atto di Impegno Unilaterale, gli interventi di incremento di un'unica unità abitativa.

Gli ampliamenti previsti nella ristrutturazione totale non danno luogo ad incrementi di popolazione.

E' ammessa la trasformazione di destinazione d'uso dei corpi di fabbrica destinati ad attrezzature agricole non facenti parte del fabbricato principale degli edifici rurali abbandonati o non più necessari all'attività agricola o di quelli in cui si sia verificato il caso di cessazione dell'attività agricola per cause di forza maggiore (art. 25 decimo comma L.R. 56/77 s.m.i.) così come definiti da Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)*, per la realizzazione di garages e depositi di servizio alla residenza, per uso terziario, uffici, studi professionali ed attività direzionali.

Le attrezzature agricole che non hanno le caratteristiche di rustico ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici) e costituite da capannoni realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o con strutture in cemento armato tradizionale non possono essere recuperate, il P.R.G. ne promuove la demolizione consentendo il recupero del 30% della superficie coperta da realizzarsi, come superficie utile lorda (SUL), in aderenza a edifici esistenti ed in subordine nell'area propria di pertinenza. In tal caso dovrà essere presentato il progetto di sistemazione dell'area interessata nel quale dovrà essere previsto il riordino del sito nel rispetto delle tipologie di zona con tecnologie e materiali tradizionali, la destinazione sarà quella residenziale o compatibile con la residenza: uffici, pertinenze (magazzini, cantine, tavernette..).

L'altezza dei nuovi edifici così recuperati potrà essere massima di 7,50 m., sono ammessi al massimo 2 p.f.t. (all'intradosso ultimo solaio)

Devono essere reperite le aree necessarie per parcheggi pubblici in misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume abitativo, sono comunque necessari almeno tre posti auto per unità abitativa (le dimensioni per ciascun posto auto sono di 5,00 m x 3,00 m); è sempre consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, procedere alla

monetizzazione delle aree per standard ai sensi dell'articolo n. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Dovranno essere previsti parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 in misura di 1mq ogni 10 mc con un minimo di n. 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare (le dimensioni per ciascun posto auto sono di m. 5,00 m x 3,00 m).

Oltre alle disposizione del presente articolo trovano applicazione le norme di cui alla L.R. 29 aprile 2003 n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

Il recupero dei rustici, ai sensi del comma c) dell'art. 3 della predetta L.R. 9/03 è escluso nelle zone comprese nelle classi di pericolosità di tipo III.

- La legge (art. 2, L.R. 29.04.2003, n. 9) definisce rustici tutti i manufatti edilizi esistenti realizzati prima del 1° settembre 1967, delimitati da tamponamenti, individuati a catasto, anche se attualmente inutilizzati e/o in fase di avanzato degrado o se attualmente a servizio di attività agricole, o adibiti a funzioni accessorie alla residenza o ad altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dei vigenti strumenti urbanistici e regolamenti. E' inoltre esplicitamente escluso dalla legge il recupero di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato.

Per le parti di territorio ricomprese nel perimetro del "Piano paesaggistico della collina di Pinerolo" si applicano anche le disposizioni contenute nel piano stesso.

Art. 20 - EDIFICI INSERITI NELLA ZONA AGRICOLA A DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA

Sono gli edifici residenziali ubicati nella zona agricola ma non connessi con l'attività agricola.

Su tali edifici sono consentiti gli interventi previsti dall'art. 3 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 lettere a), b), c). Per gli edifici di cui al presente articolo è altresì ammessa la ristrutturazione totale ai sensi della lettera d) del precedente articolo n. 15, e cioè sono permessi quei tipi di intervento che modificano, sia per qualità sia per quantità, i caratteri degli edifici, con esclusione del riferimento alle norme e prescrizioni contenute nell'art. 17 delle norme stesse.

Eventuali volumi parzialmente o totalmente chiusi possono essere recuperati.

L'incremento di unità abitative, oltre a quanto disposto al punto successivo, richiede la predisposizione di un Piano di Recupero di libera iniziativa (art. 43 L.R. 56/77 s.m.i.) previa individuazione della relativa zona di recupero.

Non sono soggetti a Piano di Recupero ma a Permesso di Costruire semplice o convenzionato o soggetto a atto di Impegno Unilaterale, gli interventi di recupero di un'unica unità abitativa.

Per gli edifici residenziali di cui al precedente punto 1, sono ammessi interventi di accorpamento e di trasferimento di volumetria alle seguenti condizioni :

- a. Gli edifici siano posti nello stesso lotto o su lotti contigui, siano chiaramente individuabili e riconoscibili, non siano manufatti tettoie o baracche realizzati in materiali incoerenti. Per lotto si intende la particella catastale su cui insistono i fabbricati oggetto di recupero. Nei casi di accorpamento, la somma dei lotti dei singoli fabbricati oggetto di questo tipo di intervento edilizio formano un'unica particella catastale;

- b. Gli immobili siano individuati, con deliberazione di Consiglio Comunale, quale zona di recupero ai sensi dell'art. 27 della L. 5.8.78 n. 457 e dall'art. 12 comma 2° punto 7 bis della LR 56/77;
- c. l'intervento edilizio sia sottoposto a preventiva predisposizione di Piano di Recupero redatto ai sensi dell'art. 41 bis della LR 56/77 e s.m.i.;
- d. non ricada in aree definite a rischio molto elevato nel Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico o nel Piano Stralcio Fasce Fluviali o in aree individuate a rischio negli strumenti urbanistici comunali;
- e. l'intervento sia prioritariamente orientato al rispetto:
 - della morfologia e delle condizioni insediative dell'area;
 - della qualità ambientale delle funzioni residenziali;
 - delle preesistenze storiche, ambientali e paesaggistiche;
 - dell'accessibilità e funzionalità della rete viaria complessiva;
 - dell'organica collocazione e funzionalità delle eventuali attrezzature pubbliche.

-
Devono essere reperite le aree necessarie per parcheggi pubblici in misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume abitativo, sono comunque necessari almeno tre posti auto per unità abitativa (le dimensioni per ciascun posto auto sono di 5,00 m x 3,00 m); è sempre consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione delle aree per standard ai sensi dell'articolo n. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Dovranno essere previsti parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 in misura di 1mq. ogni 10 mc. con un minimo di n. 2 posti auto per ogni unità immobiliare (le dimensioni per ciascun posto auto sono di m. 5,00 m x m. 3,00).

Le aree a parcheggio pubblico e le aree a parcheggio privato sono dovuti nel caso di mutamento di destinazione d'uso, creazioni di nuove unità immobiliari, ampliamenti se ammessi oltre a quanto stabilito all'articolo 15, lettera d) delle presenti norme.

Inoltre è ammessa, per ogni unità abitativa, la costruzione di bassi fabbricati e tettoie chiuse da tre lati.

I principali indici e parametri da applicarsi ai bassi fabbricati sono i seguenti:

- superficie utile netta massima raggiungibile mq. 25
- rapporto di copertura 1/6 della superficie in proprietà
- altezza massima raggiungibile m. 3,50 alla gronda
- distanza dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti; m. 5,00 negli altri casi
- distanza minima dai cigli stradali, per strade statali m. 30,00, per strade Comunali e Provinciali con larghezza inferiore a ml 10,50, m. 20,00;
- per strade vicinali ed agricole m. 7,50
- distanze dai fabbricati m. 10,00

I principali indici e parametri da applicarsi alle tettoie sono i seguenti:

- superficie utile netta massima raggiungibile mq. 25
- rapporto di copertura 1/6 della superficie in proprietà
- altezza massima raggiungibile m. 5,00 alla gronda
- distanza dai fabbricati m. 10,00
- distanza dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti; m. 5,00 negli altri casi

- distanza minima dai cigli stradali; per strade statali m. 30,00; per strade Comunali e Provinciali con larghezza superiore a m. 10,50, ml 20,00; per strade vicinali ed agricole m. 7,50.

Sono vietate le strutture provvisorie con copertura in lamiera ondulata e simili. In ogni caso le caratteristiche estetiche delle tettoie e dei bassi fabbricati devono essere uguali a quelle del fabbricato residenziale.

In tale zona è anche permessa, previa atto notarile registrato e trascritto, la realizzazione, per una sola volta per ogni unità abitativa, di fabbricati pertinenziali, interamente interrati con superficie massima mq. 50 netti, fronte libero massimo m. 6,00 (misurato dal filo esterno a filo esterno), altezza massima interna m. 3,50.

Le aree a parcheggio pubblico e le aree a parcheggio privato sono dovuti nel caso di mutamento di destinazione d'uso, creazioni di nuove unità immobiliari, ampliamenti se ammessi oltre a quanto stabilito all'articolo 15, lettera d) delle presenti norme.

Gli immobili, che alla data di adozione della presente variante, hanno già utilizzato completamente le possibilità ammesse al comma precedente non possono ulteriormente usufruire in futuro di tale diritto.

- La legge (art. 2, L.R. 29.04.2003, n. 9) definisce rustici tutti i manufatti edilizi esistenti realizzati prima del 1° settembre 1967, delimitati da tamponamenti, individuati a catasto, anche se attualmente inutilizzati e/o in fase di avanzato degrado o se attualmente a servizio di attività agricole, o adibiti a funzioni accessorie alla residenza o ad altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dei vigenti strumenti urbanistici e regolamenti. E' inoltre esplicitamente escluso dalla legge il recupero di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato.

Art. 20/a - ZONE OMOGENEE RESIDENZIALI DI TIPO SATURE

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua le zone omogenee residenziali di tipo saturo, contrassegnate in cartografia con apposito retino.

In tali zone non sono ammessi interventi di nuovo impianto.

Per gli edifici inseriti in tali zone, sono ammessi interventi edilizi di cui all'art. 15 lettere a), b), c) e d) delle presenti norme.

Gli edifici rurali abbandonati o non più necessari all'azienda agricola, così come definiti da Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici) possono essere recuperati alla residenza od altri usi compatibili con la zona con interventi di cui alle lettere a) b) c) d) del precedente terzo comma, previa corresponsione degli oneri di urbanizzazione se dovuti.

Eventuali volumi parzialmente o totalmente chiusi possono essere recuperati.

L'incremento di unità abitative, oltre a quanto disposto al punto successivo, richiede la predisposizione di un Piano di Recupero di libera iniziativa (art.43 L.R. 56/77 s.m.i.) previa individuazione della relativa zona di recupero.

Non sono soggetti a Piano di Recupero ma a Permesso di Costruire semplice o convenzionato o soggetto a atto di Impegno Unilaterale, gli interventi di recupero di un'unica unità abitativa.

Le attrezzature agricole che non hanno le caratteristiche di rustico ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)* e costituite da capannoni realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o con strutture in cemento armato tradizionale non possono essere recuperate, il P.R.G. ne promuove la demolizione consentendo il recupero del 30% della superficie coperta da realizzarsi, come superficie utile lorda (SUL), in aderenza a edifici esistenti ed in subordine nell'area di propria pertinenza. In tal caso dovrà essere presentato il progetto di sistemazione dell'area interessata nel quale dovrà essere previsto il riordino del sito nel rispetto delle tipologie di zona con tecnologie e materiali tradizionali, la destinazione sarà quella residenziale o compatibile con la residenza: uffici, pertinenze (magazzini, cantine, tavernette..).

L'altezza dei nuovi edifici così recuperati potrà essere massima di 7,50 m., sono ammessi al massimo 2 p.f.t. (all'intradosso ultimo solaio).

Oltre alle disposizioni del presente articolo trovano applicazione le norme di cui alla L.R. 29 aprile 2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici". Il recupero dei rustici, ai sensi del comma c) dell'art. 3 della predetta LR 9/03 è escluso nelle zone comprese nelle classi di pericolosità di tipo III.

In tale zona sono ammesse, oltre alle destinazioni residenziali tutte le destinazioni d'uso compatibili con la residenza già previste all'art. 14 delle N.T.A. ma limitatamente a:

- 1) sedi associative, culturali, sportive e categoriali
- 2) artigianato di servizio quali pettinatrici, parrucchieri calzolai, sartorie, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o comunque incompatibili con la residenza secondo il giudizio della commissione edilizia.
- 3) uffici pubblici e privati, studi professionali.

E' ammessa la costruzione di bassi fabbricati, tettoie aperte almeno da un lato.

I principali indici e parametri ad applicarsi ai bassi fabbricati sono i seguenti:

- superficie utile netta massima raggiungibile mq. 25
- rapporto di copertura 1/6 della superficie in proprietà
- altezza massima raggiungibile m. 3,50 alla gronda
- distanza dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti; m. 5,00 negli altri casi
- distanza minima dai cigli stradali, per strade statali m. 30,00, per strade Comunali e Provinciali con larghezza superiore a . 10,50, m. 30,00; per strade Comunali e Provinciali con larghezza inferiore a m. 10,50, m. 20,00; per strade vicinali ed agricole m. 7,50.
- Distanza dai fabbricati m. 10,00

I principali indici e parametri da applicarsi alle tettoie aperte almeno da un lato sono i seguenti:

- superficie coperta massima netta raggiungibile mq. 25
- rapporto di copertura 1/6 della superficie in proprietà
- altezza massima raggiungibile m. 5,00 alla gronda

- distanza dai confini m. 0,00, se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti; m. 5,00 negli altri casi
- distanza minima dai cigli stradali; per strade statali m. 30,00; Comunali e Provinciali con larghezza superiore a m. 10,50, m. 30,00; per strade Comunali e Provinciali con larghezza inferiore ad m. 10,50, m. 20,00; per strade vicinali ed agricole m. 7,50
- sono vietate le strutture provvisorie con copertura in lamiera ondulata e simili. In ogni caso le caratteristiche estetiche delle tettoie e dei bassi fabbricati devono essere uguali a quelle del fabbricato residenziale

In tale zona è anche permessa, previo atto notarile registrato e trascritto, la realizzazione, per una sola volta per ogni unità abitativa, di fabbricati pertinenziali completamente interrati con superficie massima di 50,00 mq. netti, fronte libero massimo m. 6,00 (misurato filo esterno a filo esterno), altezza interna m. 3,50.

Gli immobili, che alla data di adozione della presente variante, hanno già utilizzato completamente le possibilità ammesse al comma precedente non possono ulteriormente usufruire in futuro di tale diritto.

Devono essere reperite le aree per standard ai sensi dell'art. 21 LR 56/77 e le aree necessarie per parcheggi pubblici saranno in misura minima di 1mq. ogni 10 mc. di volume abitativo, sono comunque necessari almeno tre posti auto per unità abitativa (le dimensioni per ciascun posto auto sono di m. 5,00 x m. 3,00); è sempre consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione delle aree per standard ai sensi dell'art. 21 della LR 56/77 s.m.i.

Dovranno essere previsti parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 in misura di 1mq ogni 10 mc con un minimo di n. 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare (le dimensioni per ciascun posto auto sono di m. 5,00 m x m. 3,00).

Le aree a parcheggio pubblico e le aree a parcheggio privato sono dovuti nel caso di mutamento di destinazione d'uso, creazioni di nuove unità immobiliari, ampliamenti se ammessi oltre a quanto stabilito dall'art. 15, comma 6, lettera d) delle presenti norme.

• La legge (art. 2, L.R. 29.04.2003, n. 9) definisce rustici tutti i manufatti edilizi esistenti realizzati prima del 1° settembre 1967, delimitati da tamponamenti, individuati a catasto, anche se attualmente inutilizzati e/o in fase di avanzato degrado o se attualmente a servizio di attività agricole, o adibiti a funzioni accessorie alla residenza o ad altre attività economiche considerate compatibili con la destinazione residenziale dei vigenti strumenti urbanistici e regolamenti. E' inoltre esplicitamente escluso dalla legge il recupero di capannoni agricoli realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o in cemento armato.

Art. 21 - ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO (attività produttive - direzionali - commerciali al dettaglio)

Il Piano Regolatore Generale Comunale individua una zona desinata alla ristrutturazione ed ampliamento dei fabbricati esistenti della zona artigianale esistente, contrassegnata in cartografia

In questa zona sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti artigianali
- b) servizi tecnici ed amministrativi degli impianti artigianali
- c) depositi e magazzini
- d) una sola abitazione per ciascun impianto, con una superficie utile massima di 100 mq. di superficie utile abitabile (Sua). Ad uso del custode o del titolare dell'azienda
- e) ristoranti, bar, alberghi, motel ed ogni altro locale pubblico, spettacolo o simili
- f) attività commerciali in genere.
- g) uffici ed edifici direzionali

– Aree per infrastrutture pubbliche e servizi

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti previsti è pari a:

- a) Destinazione commercio al dettaglio - art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i., L.R. 28/99, così come modificata dalla L.R. 37/03 e s.m.i., DCR 191-43016 del 20 novembre 2012 smi ; Per i parcheggi pubblici o di uso pubblico valgono le disposizioni di cui all'articolo n.8 delle presenti norme. Le aree per servizi indicate in cartografia di Piano dovranno comunque in ogni caso essere cedute o asservite.
- b) Destinazione artigianale e industriale - art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i, dovranno essere comunque garantiti 0,5 mq. di parcheggio per ogni mq. di superficie utile lorda (Sul). Le aree per servizi indicate in cartografia di Piano dovranno comunque in ogni caso essere cedute o asservite.
- c) Destinazione direzionale, turistico ricettiva, ludico-ricreativa, intrattenimento e somministrazione - art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i.; dovranno comunque essere garantiti 1 mq. di parcheggio ogni mq. di superficie utile lorda (Sul). Le aree per servizi indicate in cartografia di Piano dovranno comunque in ogni caso essere cedute o asservite.

I parcheggi dovranno essere per almeno il 50% ceduti od asserviti ad uso pubblico e dovranno essere realizzati fuori del perimetro recintato degli edifici.

La verifica dimensionale delle aree per parcheggio dovrà comunque essere eseguita in base alle effettive attività commerciali insediate o di futuro insediamento, ed in funzione di ampliamenti o nuove costruzioni.

Quando la dimensione degli interventi edilizi sia modesta tanto da non richiedere il reperimento di superfici per standard superiori a n. 4 posti auto, equivalenti a 104 mq., si può ricorrere alla monetizzazione sostitutiva.

Sulle aree per infrastrutture pubbliche e servizi possono essere realizzate dal Comune od in esecuzione diretta da parte degli operatori, le opere di urbanizzazione a parziale o totale scomputo degli oneri relativi dovuti al Comune. In tal caso la realizzazione dovrà avvenire secondo le prescrizioni indicate del Comune nella Convenzione, nel rispetto delle norme sull'abbattimento delle barriere architettoniche.

Le aree destinate a parcheggio e tutti i percorsi pedonali e ciclabili pubblici dovranno essere opportunamente pavimentate con materiali coerenti con il contesto ambientale circostante.

Ove possibile, le aree a parcheggio pubblico saranno dotate di barriere verdi (con funzione fonoassorbente e di filtro) sui lati fronteggianti gli spazi privati.

In tutte le aree destinate alla viabilità ed al traffico è vietata qualsiasi edificazione eccezion fatta per i manufatti ed attrezzature proprie delle sedi viarie e per gli elementi di arredo urbano (comprese le cabine telefoniche).

Le aree destinate a parcheggio possono essere attraversate da accessi che collegano i lotti a destinazione commerciale, produttivo e direzionale con la viabilità pubblica, a condizione che gli accessi medesimi non pregiudichino l'esercizio della funzione pubblica dell'area vincolata e non diminuiscano il numero dei posti auto previsti dalle tabelle allegate.

La progettazione esecutiva degli spazi ed infrastrutture pubbliche (sia essa eseguita da operatore pubblico o privato) dovrà contenere lo studio e l'indicazione di dettaglio della vegetazione (specie e dimensioni), dell'arredo urbano rispettando criteri di coerenza formale ed uniformità di inserimento ambientale nell'ambito dell'intero territorio del Piano Particolareggiato.

La segnaletica verticale ed orizzontale dovrà ottenere preventivo nulla osta del Comando Vigili Urbani.

I parcheggi possono rimanere di proprietà privata ed asserviti ad uso pubblico nelle ore di apertura, con l'esclusione dei parcheggi espressamente indicati dal Comune all'atto della stipula della convenzione edilizia o atto di impegno unilaterale, che debbono essere aperti al pubblico transito in modo perpetuo e di quelli che debbono essere ceduti al Comune.

I parametri per il calcolo del fabbisogno totale di posti a parcheggio sono indicati nella tabella riportata nell'art. 8 delle presenti norme.

Aree per parcheggi e per verde privati

Tutte le localizzazioni commerciali e produttive devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi pubblici, così come previsti dalle presenti norme, dalle allegate tabelle e dall'art. 21 della legge regionale n. 56/77, anche quella di cortili destinati alla movimentazione delle merci e delle aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico e le aree per soddisfare l'articolo n. 2 della legge n. 122/89. I parcheggi privati qualora realizzati fuori quota (nel piano interrato od in altezza), non costituiscono superficie lorda di pavimento fino a concorrenza delle quantità dovute.

Tutte le destinazioni d'uso ammesse all'articolo 11 devono soddisfare la Legge 122/89.

Verde privato

Le aree a verde privato fanno parte della superficie fondiaria del lotto di competenza in cui è vietata qualsiasi trasformazione edilizia o urbanistica. Sono consentite le operazioni di manutenzione delle aree, e la realizzazione di interventi migliorativi tra cui sono comprese modeste attrezzature per il tempo libero (es. gioco bocce, percorsi ginnici, ecc.). sempre ché non modifichino lo stato superficiale dei luoghi; è altresì ammessa la realizzazione di zone pavimentate, scale e rampe di accesso, tappeti erbosi calpestabili, piste ciclabili, marciapiedi, zone espositive all'aperto, la

costruzione di edifici completamente interrati purché di superficie non superiore alla metà dell'area a verde privato e ricoperti da strato di terra dello spessore minimo di cm. 40.

Agli edifici residenziali ricadenti nella zona sopraelencata, già esistenti alla data di entrata in vigore del Piano Regolatore Generale, al fine di ottenere miglioramenti abitativi, è ammessa la realizzazione di interventi da eseguirsi in base alle norme stabilite dall'art. 15 delle presenti norme di attuazione, con esclusione del riferimento alle norme e prescrizioni contenute nell'art. 17 delle norme stesse.

A tale riguardo si fa notare che gli ampliamenti previsti nella ristrutturazione totale non danno luogo ad incremento di popolazione e potranno essere effettuati una sola volta.

Si precisa che gli impianti tecnici di servizio necessari per lo svolgimento dell'attività industriale, artigianale e commerciale potranno essere autorizzati al di fuori del conteggio della superficie coperta, esclusivamente nel caso in cui detti impianti siano richiesti in base a leggi o richieste specifiche di enti. – sono comunque ammessi scale, ascensori o montacarichi.

Non sono ammesse nuove attività produttive classificate a "rischio rilevante" ai sensi del D.lgs. n.334/99 s.m.i

L'insediamento di nuove attività produttive, la trasformazione e la variazione di quelle esistenti deve essere autorizzata dal Consiglio Comunale previa specifica istanza corredata di relazione asseverata da tecnico abilitato contenente i seguenti dati conoscitivi:

- tipologia, quantità e pericolosità delle sostanze e dei preparati utilizzati,
- tipologia, quantità e pericolosità dei rifiuti prodotti,
- tipologia delle lavorazioni svolte,
- tipologia eventi incidentali con possibili impatti all'esterno con riferimento alla natura delle sostanze utilizzate ed alle fasi di lavorazione,
- impatto della nuova attività sulla viabilità e sul traffico preesistente,
- disponibilità di due vie di accesso/fuga indipendenti.

In tale zona è permessa anche, per una sola volta, per ogni unità immobiliare, la realizzazione di bassi fabbricati e di tettoie aperte, da almeno un lato, quali servizi per i fabbricati di abitazione esistenti e non attinenti ad attività artigianali, industriali e commerciali.

Tali interventi si attuano secondo i seguenti indici e parametri:

- Superficie massima copribile mq. 25 netti per i bassi fabbricati e mq. 25 netti per le tettoie
- Altezza massima m. 3,50 alla gronda per i bassi fabbricati e m. 5,00 alla gronda per le tettoie
- Rapporto di copertura 1/6 della superficie in proprietà
- Distanza dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine; m. 5,00 negli altri casi
- Distanza dai fabbricati m. 10,00

- Distanza dai cigli stradali: per strade comunali e provinciali con larghezza superiore a m. 10,50, m. 30,00; per strade comunali e provinciali con larghezza inferiore a m. 10,50, m. 20,00; per strade vicinali ed agricole m. 7,50.
- Sono vietate le strutture provvisorie con copertura in lamiera ondulata e simili. In ogni caso le caratteristiche estetiche delle tettoie e dei bassi fabbricati devono essere uguali a quelle del fabbricato residenziale.

In tale zona è altresì ammessa, previo atto notarile registrato e trascritto la realizzazione, per una sola volta per ogni unità abitativa, di fabbricati pertinenziali completamente interrati con superficie massima di mq. 50,00 netti, fronte libero massimo m. 6,00 (misurato filo a filo esterno), altezza interna massima m. 3,50.

Gli edifici che hanno già utilizzato tutti gli ampliamenti “una tantum” di cui ai punti precedenti, non possono usufruire ulteriormente di tale diritto.

In questa zona il P.R.G.C. si attua attraverso “Intervento edilizio diretto”, applicando i seguenti indici e parametri:

- rapporto di copertura 1/3
- altezza massima degli edifici m. 10,00 ad eccezione delle strutture tecniche strettamente connesse alla funzionalità dello stabilimento
- distanza minima dai cigli stradali per strade interne m. 10,00; per strade principali m. 30,00 quali la statale e m. 20,00 per le strade Comunali e Provinciali esistenti.

EDIFICI PRODUTTIVI IN ZONA IMPROPRIA

E' inoltre ammesso l'ampliamento degli edifici artigianali non inseriti nella zona artigianale, anche se non indicati con apposito retino in cartografia, che può raggiungere i 1.500 mq. di cui un massimo di mq. 100 per le abitazioni per il personale custodia oppure per il proprietario con i seguenti limiti:

- superficie libera massima copribile 1/3 della superficie del terreno in proprietà alla data di adozione della delibera di prima variante nel PRGC e comunque in proprietà alla data di presentazione della domanda di concessione.

Intervento attuabile esclusivamente come ampliamento di fabbricati inseriti in zona agricola e destinati ad attività artigianali, industriali e commerciali già esistenti e funzionanti alla data di adozione della delibera di prima variante al P.R.G.C.

I nuovi interventi dovranno essere destinati esclusivamente a migliorare l'attività svolta dal titolare nei locali originari. Onde evitare speculazioni, in nessun caso sarà permesso che i locali derivanti dall'ampliamento siano frazionati, venduti o locati separatamente da quelli originari ad altra impresa o a privato.

A tale proposito, ai fini del formale rilascio del permesso di costruire relativo all'ampliamento, dovrà essere presentata al sindaco dal richiedente un atto di impegno, debitamente registrato nei registri immobiliari, dal quale risulti l'impegno del proprietario a quanto sopra espresso per un periodo di 20 anni.

Alla succitata abitazione per il personale di custodia oppure del proprietario si applicano i seguenti indici e parametri:

- superficie massima dell'abitazione 100 mq. di superficie utile abitabile (Sua)
- superficie coperta 1/3 della superficie in proprietà

- altezza massima raggiungibile m. 7,50
- possibilità di realizzare l'abitazione in aderenza al capannone esistente
- distanza da pareti finestrate m. 10,00 (se non realizzate in aderenza al capannone)
- distanza minima dai confini privati ml. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti; m. 5,00 negli altri casi
- distanza minima dai cigli stradali m. 10,00.

Gli interventi di nuova realizzazione da attuarsi nelle vicinanze del Rio Torto dovranno essere attuati ad una distanza minima di m. 50,00, e comunque saranno soggetti all'autorizzazione di cui al D.lgs. 42/04, se ricadenti nel raggio di m. 150,00 dal Rio Rettiglio e dal Rio Torto, nel tratto in cui quest'ultimo è inserito nell'elenco delle acque pubbliche.

Strutture telonate

Le strutture telonate, le coperture pressostatiche, le tensostrutture necessarie allo scarico e carico delle merci od al deposito temporaneo delle stesse sono da conteggiarsi nella superficie coperta; è ammesso, in deroga agli indici, per ogni unità immobiliare produttiva esistente all'atto dell'adozione del P.P.E., la realizzazione di strutture telonate, mobili anche su ruote, coperture pressostatiche, tensostrutture aperte, strettamente necessarie allo scarico e carico nel limite massimo di 150 mq di superficie coperta. Tali strutture dovranno osservare le distanze prescritte dai confini di proprietà, dalle strade e dagli altri edifici se di proprietà diversa non dovranno avere altezza superiore all'edificio principale. Il Permesso a Costruire relativo sarà oneroso. Non sono ammesse strutture provvisorie o precarie con copertura in lamiera ondulata o simili

SUBAREE

Nel perimetro della zona Zart. sono individuate sub-aree identificate con la sigla "Z" seguita da un numero progressivo. Nelle sub-aree vigono i parametri e le indicazioni di cui ai precedenti commi del presente articolato. Alle sub-aree, da "Z1 a Z5" è assegnata una capacità edificatoria aggiuntiva pari ad un incremento forfettario della superficie coperta come da tabella che segue

Z1	700 mq
Z2	300 mq
Z3	100 mq
Z4	180 mq
Z5	1000 mq

La subarea "Z6" è soggetta a Permesso di Costruire Convenzionato.

La Convenzione dovrà prevedere:

- la dismissione a titolo gratuito dell'area per servizi sociali individuata in cartografia con il simbolo ⊗ per le parti di servizio eccedenti quanto necessario alla sub-area "Z6";
- La realizzazione dell'allargamento della sede viabile di via Torino;
- La realizzazione di marciapiede di 1,50 m. e parcheggi laterali della profondità di 5,00 metri;
- La dismissione a titolo gratuito dell'area per servizi sociali è dimensionalmente vincolante, potrà solo essere modificata planimetricamente se oggetto di PEC esteso all'intera area Z6;
- Detto permesso di costruire dovrà essere richiesto entro 3 anni dalla data di approvazione del progetto definitivo della 10° variante parziale al P.R.G.C. vigente. Alla decorrenza del termine temporale il comune potrà avviare le procedure per l'esproprio.

VINCOLI E PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Art. 22 - FASCIA DI RISPETTO DELLE STRADE

La fascia di rispetto delle strade, individuata in cartografia con apposito retino, ha una profondità variabile come riportato qui appresso:

zona centro storico

- quella esistente

zona centro urbano

- quella esistente

zone residenziali di completamento

- quella esistente per edifici esistenti
- m. 7,50 per nuove edificazioni

zona artigianale

- quella esistente per edifici esistenti
- per nuovi impianti:
 - m. 10,00 per strade interne
 - m. 30,00 per strada statale
 - m. 20,00 per strade comunali e provinciali

zona agricola

- quella esistente per edifici esistenti
- per nuove costruzioni:
 - m. 30,00 per strade STATALI, COMUNALI E PROVINCIALI con larghezza superiore ad ml 10,50
 - m. 20,00 per strade comunali e provinciali con larghezza inferiore ad ml 10,50
 - m. 7,50 per strade agricole e vicinali
 - m. 10,00 per edifici artigianali in zona agricola (comprese le abitazioni per il personale di custodia oppure il proprietario dell'azienda).

Nelle fasce di rispetto di cui sopra a norma della legge 6 agosto 1967 n. 765 art. 19 e d.l. 1 aprile 1968 n. 1404 è ammissibile la realizzazione delle seguenti opere:

- parcheggi scoperti
- distributori di carburante con i relativi accessori, per il soccorso immediato degli utenti della strada
- cabine di distribuzione corrente elettrica
- sostegni di linee telefoniche e telegrafiche
- reti idriche
- reti fognanti
- canalizzazioni irrigue
- pozzi
- metanodotti, gasdotti, ecc.
- recinzioni in muratura che a norma dell'art. 878 del codice civile non abbiano un'altezza superiore ad ml 3,00
- recinzioni in rete metallica a delimitazione del confine

- realizzazione di tettoie e pensiline per servizi pubblici
- recinzioni di siepi vive a delimitazione del confine.

Agli edifici residenziali ricadenti nelle fasce di rispetto delle strade è ammessa la realizzazione di interventi da eseguirsi in base alle norme stabilite dall'art. 15 delle presenti norme di attuazione, con esclusione del riferimento alle norme e prescrizioni contenute nell'art. 17 delle norme stesse purché non ricadenti nel centro storico e nel centro abitato.

Tali ampliamenti possono essere realizzati dalla parte opposta alla fascia di rispetto, in caso di documentato impedimento dovranno essere effettuati mantenendo gli allineamenti esistenti.

Saranno comunque ammesse lievi modifiche delle altezze massime degli edifici, in modo da ottenere altezze minime interne dei piani abitativi pari a 2,70.

Si fa notare che tali interventi non danno luogo ad incrementi di popolazione.

Agli edifici a destinazione artigianale, agricolo, commerciale, ecc. ricadenti nelle fasce di rispetto sono solamente ammessi interventi di ristrutturazione.

LE RECINZIONI ANCHE SE COSTITUITE DA SIEPI VIVE DOVRANNO ESSERE REALIZZATE COME SEGUE (fatto salvo quanto prescritto all'articolo n. 52 del Regolamento Edilizio)

per la strada statale m. 3,00 dal confine di proprietà stradale o seguendo gli allineamenti già esistenti nel caso in cui questi siano maggiormente arretrati.

per la strada provinciale m. 3,00 dal confine di proprietà stradale o seguendo gli allineamenti già esistenti nel caso in cui questi siano maggiormente arretrati.

per strade comunali m. 5,00 da centro strada effettivo e comunque a m. 1,00 dal limite di proprietà comunale.

per strade vicinali m. 4,00 da centro strada effettivo e comunque a m. 1,00 dal limite di proprietà.

per le altre strade e strade private m. 2,50 dal centro strada effettivo.

nel caso in cui la sezione stradale sia pari o superiore a m. 10,00 non è richiesto alcun arretramento dal limite del ciglio stradale o della proprietà demaniale.

Il rilascio di concessioni relative a recinzioni su strade provinciali e/o statali avverrà solo dopo la presentazione del nulla osta rilasciato dall'ente proprietario della strada stessa.

I cancelli sugli ingressi carrai dovranno essere arretrati, rispetto al filo della recinzione di m. 3,00.

A fini delle presenti norme e del Regolamento Edilizio vigente sono equiparati a muri di sostegno le "terre armate" e le "scogliere" in massi di cava che dovranno rispettare quanto disposto dagli articoli n. 41, 43, 52 del Regolamento Edilizio

Art. 23 – VINCOLO PER ZONA RISPETTO CIMITERIALE

La zona di rispetto del cimitero ha un'estensione di mq. 166.000 (come riportato dalla tavola di piano).

In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni, sono tuttavia ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie e potranno essere realizzati interventi da eseguirsi in base alle norme stabilite dall'art. 15 delle presenti norme di attuazione, con esclusione del riferimento alle norme e prescrizioni contenute nell'art.17 delle norme stesse.

In tale zona è anche permessa, per una sola volta per ogni unità immobiliare, la realizzazione di bassi fabbricati e di tettoie aperte, da almeno un lato, quali servizi per i fabbricati di abitazione esistenti. Tali interventi si attuano secondo i seguenti indici e parametri:

- superficie massima copribile mq. 25 netti per i bassi fabbricati e mq. 25 netti per le tettoie
- altezza massima m. 3,50 alla gronda per i bassi fabbricati e m. 5,00 alla gronda per le tettoie
- rapporto di copertura 1/6 della superficie in proprietà
- distanza dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine; m. 5,00 negli altri casi
- distanza dai fabbricati m. 10,00
- distanza dai cigli stradali: per strade Comunali e Provinciali con larghezza superiore a m. 10,50, m. 30,00; per strade Comunali e Provinciali con larghezza inferiore a m. 10,50, m. 20,00; per strade vicinali ed agricole ml. 7,50.
- sono vietate le strutture provvisorie con copertura in lamiera ondulata e simili. In ogni caso le caratteristiche estetiche delle tettoie e dei bassi fabbricati devono essere uguali a quelle del fabbricato residenziale.

In tale zona è altresì permessa la realizzazione, previo atto notarile registrato e trascritto, relativo alla costituzione di pertinenza con il fabbricato di abitazione, per una sola volta per ogni unità abitativa, di fabbricati completamente interrati con superficie massima di mq. 50,00 netti, fronte libero massimo m. 6,00 (misurato filo esterno a filo esterno), altezza interna m. 3,50.

Gli edifici che hanno già utilizzato tutti gli ampliamenti “una tantum” di cui ai punti precedenti, non possono usufruire ulteriormente di tale diritto.

Art. 24 – VINCOLO PER ZONA RISPETTO SORGENTE ACQUEDOTTO

La zona di rispetto della sorgente dell'acquedotto ha un'estensione di mq.125.600. In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni, sono tuttavia ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie e potranno essere sempre realizzati interventi da eseguirsi in base alle norme stabilite dall'art.15 delle presenti norme di attuazione, con esclusione del riferimento alle norme e prescrizioni contenute nell'art. 17 delle norme stesse. In tale zona è anche permessa la realizzazione di bassi fabbricati, tettoie e fabbricati interrati secondo le modalità e le norme stabilite dal precedente art.23.

Art. 25 – VINCOLO PER ZONA DI RISPETTO ATTIVITA' PRODUTTIVA SITA IN VIA ROMA 39

La zona di rispetto dell'attività produttiva sita in via Roma 39 ha un'estensione di mq. 7.000. In questa zona non sono ammesse nuove costruzioni, sono tuttavia ammesse le manutenzioni ordinarie e straordinarie e potranno essere sempre realizzati i servizi mancanti, quali ad esempio: servizi igienici, centrale termica, locali mense e simili, cabine elettriche. Tale realizzazione non dovrà avere una superficie utile di pavimento superiore a mq. 25.

Art. 25/a – VINCOLO PER LA ZONA INTERESSATA DALLO STABILIMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE RICADENTE NEL PERIMETRO DEL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (P.T.C.) CON ESCLUSIONE DELLE AREE DENOMINATE CASCINA BRUCIATA E CASCINA ALLASIA

AREA DI OSSERVAZIONE

La zona ricadente nel perimetro della area di osservazione del vincolo per attività a rischio di incidente rilevante come individuato dalla "variante di adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale" adottato con D.G.R. n. 168935 del 27.06.2006, è individuata in cartografia con colore giallo.

Per interventi edilizi su fabbricati esistenti (con esclusione degli interventi di cui al successivo punto a) e per i fabbricati di nuova costruzione, fermo restando le prescrizioni vigenti in materia, valgono le seguenti prescrizioni:

- non sono ammesse nuove aperture (porte, finestre) sul lato frontistante l'impianto;
- per tutti i locali interrati è fatto obbligo di predisposizione di sistemi di ventilazione automatica e di rilevatori di gas (dotati di allarme);
- in presenza di sistemi di ventilazione e di condizionamento, è fatto obbligo di provvedere un sistema di blocco di emergenza che permetta, in caso di fuoriuscita di nube tossica, di arrestare bloccare detti sistemi e isolare gli ambienti interni onde evitare l'immissione di aria contaminata;
- Ubicare le aree aperte con elevata frequentazione di pubblico sul lato opposto rispetto al l'impianto.

Nell'area agricola ricadente all'interno dell'area di osservazione non sono possibili nuove residenze agricole.

Per i fabbricati esistenti ad uso civile abitazione ricadenti in questa zona, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", 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 di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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) "interventi di ristrutturazione edilizia", 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. Nel caso di intervento di ristrutturazione è ammesso un modesto ampliamento un tantum che, ove è possibile, deve essere attuato attraverso un parziale riuso dei rustici esistenti, per dotare ogni unità abitativa di nuovi vani onde ottenere miglioramenti abitativi. L'ampliamento deve essere contenuto in una superficie utile di pavimento di 25 mq. netti oltre eventuale servizio igienico per ogni piano, di superficie massima di 10 mq netti ed eventuale scala anche interna. Tali ampliamenti in caso di documentato impedimento potranno essere effettuati sul ciglio stradale ma nel rispetto della normativa vigente, fatte salve le autorizzazioni dell'ente proprietario. Saranno comunque ammesse lievi modifiche delle altezze massime degli edifici, in modo da ottenere altezze minime interne pari a m. 2,70. Tali ampliamenti non danno luogo ad incremento di carico urbanistico e potranno essere effettuati una sola volta, per ogni unità abitativa.

- e) eventuali volumi parzialmente o totalmente chiusi possono essere recuperati. L'incremento di unità abitative oltre a quanto disposto al punto successivo, occorre la predisposizione di un Piano di Recupero di libera iniziativa (art. 43 L.R. 56/77 s.m.i.) previa individuazione della relativa zona di recupero. Non sono soggetti a Piano di Recupero ma a Permesso di Costruire semplice o convenzionato o soggetto a atto di Impegno Unilaterale, gli interventi di recupero di un'unica unità abitativa.
- f) la costruzione di bassi fabbricati, secondo i seguenti indici e parametri:
- superficie utile netta di 25 mq per unità abitativa
 - rapporto di copertura 1/6 della superficie del lotto
 - altezza massima raggiungibile m. 3,50 alla gronda
 - distanza dai confini privati m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti oppure se esiste accordo tra i confinanti; m. 5,00 negli altri casi
 - distanza minima dai cigli stradali m. 7,50
 - distanza dai fabbricati m. 10,00
- g) la costruzione di tettoie aperte da almeno un lato, secondo i seguenti indici e parametri:
- superficie utile netta di 25 mq. per ogni unità abitativa
 - rapporto di copertura 1/6 della superficie del lotto
 - altezza massima raggiungibile m. 5,00 alla gronda
 - distanza dai cigli stradali minima di m. 7,50
 - distanza dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti; m. 5,00 negli altri casi
 - distanza minima dai fabbricati m. 0,00
- h) la costruzione, previo atto notarile registrato e trascritto, relativo alla costituzione di pertinenza con il fabbricato di abitazione, di fabbricati interamente interrati con superficie massima mq. 50 netti, fronte libero

massimo m. 6,00 (misurato dal filo esterno a filo esterno), altezza massima interna m. 3,50.

Sono vietate le strutture provvisorie con coperture in lamiera ondulata e simili. In ogni caso le caratteristiche estetiche delle tettoie e dei bassi fabbricati devono essere uguali a quelle del fabbricato residenziale.

Gli edifici che hanno già utilizzato tutti gli ampliamenti "una tantum" di cui ai punti precedenti, non possono usufruire ulteriormente di tale diritto. Inoltre la destinazione d'uso in progetto può essere diversa da quella originaria, anche se ciò comporta la riorganizzazione della superficie utile dell'intero edificio.

Devono essere reperite le aree per standard ai sensi dell'art. 21 L.R. 56/77 e le aree necessarie per parcheggi pubblici che saranno in misura minima di 1 mq. ogni 10 mc. di volume abitativo, sono comunque necessari almeno tre posti (le dimensioni per ciascun posto auto sono di m. 5,00 x 3,00 m.) per unità abitativa; è sempre consentita, qualora la P.A. ne ravvisi l'opportunità, procedere alla monetizzazione delle aree per standard ai sensi dell'articolo n. 21 della L.R. 56/77 s.m.i.

Dovranno essere previsti parcheggi privati ai sensi della legge 122/89 in misura di 1mq. ogni 10 mc. con un minimo di n. 2 posti auto per ogni nuova unità immobiliare (le dimensioni per ciascun posto auto sono di m. 5,00 x 3,00 m.).

Gli standard e i parcheggi privati sono dovuti nel caso di mutamento di destinazione d'uso, creazioni di nuove unità immobiliari, ampliamenti se ammessi oltre a quanto stabilito dall'art. 15 lettera d).

Per tutti gli interventi ammessi, oltre a quanto definito nel presente articolato, valgono le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia. In tale zona i lotti liberi sono comunque inedificabili.

Le attrezzature agricole che non hanno le caratteristiche di rustico, ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici)*, e costituite da capannoni realizzati con strutture prefabbricate di ogni tipo o con strutture in cemento armato tradizionale non possono essere recuperate. Il P.R.G.C. ne promuove la demolizione consentendo il recupero del 30% della superficie coperta da realizzarsi come superficie utile lorda (SUL) da realizzarsi in zone compatibili con le prescrizioni risultanti dall'elaborato tecnico denominato "Rischi di Incidenti Rilevanti - R.I.R". La destinazione d'uso sarà quella residenziale o compatibile con la residenza: uffici, pertinenze (magazzini, cantine, tavernette..). L'altezza dei nuovi edifici così recuperati potrà essere massima di 7,50 m., sono ammessi al massimo 2 p.f.t. (all'intradosso ultimo solaio)

Ai fabbricati ad uso artigianale ubicati in tale zona sono consentiti i seguenti interventi:

- "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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;

- "interventi di manutenzione straordinaria", 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 di uso;
- "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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;
- "interventi di ristrutturazione edilizia", 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.

Dalla data di approvazione della VARIANTE DI ADEGUAMENTO al D.M. 9 MAGGIO 2001 "Requisiti minimi in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante" sono immediatamente vincolanti i disposti normativi relativi agli articoli n. 9, 10, 15.1 delle N.T.A. della VARIANTE DI ADEGUAMENTO al D.M. 9 MAGGIO al P.T.C..

AREE DI DANNO

I vincoli derivanti dalla presenza dell'azienda a rischio di incidente rilevante, sono circoscritti in due aree circolari concentriche, rispettivamente di raggio 189 e 208 metri, con centro sui serbatoi di stoccaggio.

Nell'area di raggio 189 m., individuata in cartografia con colore rosso sono ammesse unicamente le categorie E ed F (D.M. 15 maggio 1996)

Nell'area di raggio 208 metri individuata in cartografia con colore verde sono ammesse le categorie di tipo D, E, F (D.M. 15 maggio 1996)

Ai sensi del D.M. 15 maggio 1996 la categoria D comprende:

1. Zone abitate per le quali l'indice reale di edificazione esistente, esclusi gli insediamenti a destinazione industriale, artigianale ed agricola, sia maggiore o uguale a 0,5 mc./mq e minore di 1 mc./mq.
2. Edifici ed aree soggetti ad affollamenti anche rilevanti, ma limitatamente a determinati periodi (per esempio chiese, mercatini periodici, cimiteri, etc.).

Ai sensi del D.M. 15 maggio 1996 la categoria E comprende:

1. Aree con insediamenti industriali, artigianali, agricoli.
2. Zone abitate con densità reale di edificazione esistente inferiore a 0,5 mc/mq.

Ai sensi del D.M. 15 maggio 1996 la categoria F comprende:

1. Area entro i confini dello stabilimento.
2. Area limitrofa allo stabilimento, entro la quale non sono presenti manufatti o strutture in cui sia prevista l'ordinaria presenza di gruppi di persone.

In queste due aree non è consentita la realizzazione di locali e/o fabbricati (indipendentemente dalla destinazione d'uso) interrati o seminterrati.

Ai sensi della "Direttiva Seveso", i nuovi edifici, gli ampliamenti degli edifici esistenti, i mutamenti di destinazione d'uso e le ristrutturazioni edilizie di edifici di categoria A,B e C ubicati entro un raggio di 300 m dal confine dell'impianto a rischio di incidente rilevante devono essere dotati di:

- piano di emergenza con obbligo di effettuazione di prove periodiche di evacuazione;
- un sistema di allertamento;
- una viabilità e vie di fuga adeguate per evacuazioni.

Per tutti i nuovi edifici dovrà essere previsto:

- un muro di separazione sul lato confinante con l'impianto di altezza non inferiore a 2.50 m esteso per l'intera lunghezza dell'edificio;
- un passo carraio sull'area confinante l'impianto per l'eventuale accesso di mezzi di soccorso,
- l'installazione lungo l'area di confine di idranti UNI70 con distanza reciproca non superiore ai 60 m,
- un'area di intervento per i mezzi dei Vigili del Fuoco con possibilità di attacco di motopompa;

AREA DI ESCLUSIONE

L'area di Esclusione individuata cartograficamente con linea tratteggiata blu individua una fascia di 100 m. dal confine dell'impianto in oggetto nella quale non è consentita la realizzazione di nuovi edifici.

E' ammessa la realizzazione di parcheggi privati e di aree a servizio ai sensi dell'articolo n. 21 della L.R. 56/77 s.m.i..

Ai sensi dell'articolo 20, comma 2, del D.M. 9 maggio 2001 all'interno dell'area di esclusione non è possibile rilasciare titoli abilitativi per la localizzazione di nuovi elementi vulnerabili ai sensi della tabella 1, D.M. 9 maggio 2001, categorie A e B. Non possono essere inoltre rilasciati titoli abilitativi per l'insediamento di nuovi stabilimenti a "rischio rilevante".

Ai sensi del D.M. 15 maggio 1996 la categoria A comprende:

1. Zone abitate per le quali l'indice reale di edificazione esistente, esclusi gli insediamenti a destinazione industriale, artigianale ed agricola, sia superiore o uguale a 4,5 mc/mq.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità ad elevata densità (per esempio ospedali, case di cura, ospizi con più di 25 posti letto - asili, scuole inferiori con più di 100 persone presenti).

Ai sensi del D.M. 15 maggio 1996 la categoria B comprende:

1. Zone abitate per le quali l'indice reale di edificazione esistente, esclusi gli insediamenti a destinazione industriale, artigianale ed agricola, sia maggiore o uguale a 1,5 mc./mq. e minore di 4,5 mc./mq.
2. Luoghi di concentrazione di persone con limitata capacità di mobilità a densità medio bassa (per esempio ospedali, case di cura, ospizi fino a 25 posti letto - asili, scuole elementari e medie inferiori fino a 100 persone presenti).
3. Locali di pubblico spettacolo all'aperto ad affollamento (più di 500 persone presenti).
4. Mercati stabili all'aperto ad elevato affollamento (più di 500 persone presenti).
5. Centri commerciali al coperto aventi superficie di esposizione e vendita superiore a 1000 mq.
6. Stazioni ferroviarie con movimento passeggeri superiore a 1.000 persone/giorno.

Alla istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo per la realizzazione di interventi edilizi (nuovi edifici, ampliamenti, mutamenti di destinazione d'uso e ristrutturazioni edilizie), dovrà essere allegata una specifica relazione asseverata dal progettista, contenente la descrizione degli specifici accorgimenti previsti per le aree di osservazione, danno ed esclusione.

Alla istanza per il rilascio del certificato di agibilità dovrà essere allegata una relazione asseverata, a firma del direttore lavori, attestante la conformità dell'opera realizzata con gli accorgimenti adottati in fase progettuale.

Art. 25/b – NORME SPECIFICHE PER L'AREA DENOMINATA "CASCINA LA BRUCIATA" E "EDIFICI CASCINA ALLASIA"

Per i fabbricati esistenti nell'area indicata nelle tavole di P.R.G.C., con l'esclusione di quelli che non hanno le caratteristiche di rustico, ai sensi della Legge Regionale 29 aprile 2003, n. 9, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) "interventi di manutenzione ordinaria", gli interventi edilizi 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;
- b) "interventi di manutenzione straordinaria", 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 di uso;
- c) "interventi di restauro e di risanamento conservativo", gli interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e 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) "interventi di ristrutturazione edilizia", 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. Nel caso di intervento di ristrutturazione è ammesso un modesto ampliamento una tantum che, ove è possibile, deve essere attuato attraverso un parziale riuso dei rustici esistenti, per dotare ogni unità abitativa di nuovi vani onde ottenere miglioramenti abitativi. L'ampliamento deve essere contenuto in una superficie utile di pavimento di 25 mq. netti oltre eventuale servizio igienico per ogni piano, di superficie massima di 10 mq netti ed eventuale scala anche interna. Tali ampliamenti in caso di documentato impedimento potranno essere effettuati sul ciglio stradale ma nel rispetto della normativa vigente, fatte salve le autorizzazioni dell'ente proprietario. Sono ammesse lievi modifiche delle altezze massime degli edifici, per ottenere altezze minime interne dei locali abitativi pari a m. 2,70. Tali ampliamenti non producono incremento di carico urbanistico e sono possibili una sola volta, per ogni unità abitativa.
- e) la costruzione "una tantum" di bassi fabbricati, è ammessa secondo i seguenti indici e parametri:
 - superficie utile netta di 25 mq per unità abitativa

- rapporto di copertura 1/6 della superficie del lotto
 - altezza massima raggiungibile m. 3,50 alla gronda
 - distanza dai confini privati m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti oppure se esiste accordo tra i confinanti; m. 5,00 negli altri casi
 - distanza minima dai cigli stradali m. 7,50
 - distanza dai fabbricati m. 10,00
 -
- f) la costruzione “una tantum” di tettoie aperte da almeno un lato, è ammessa secondo i seguenti indici e parametri:
- superficie utile netta di 25 mq. per ogni unità abitativa
 - rapporto di copertura 1/6 della superficie del lotto
 - altezza massima raggiungibile m. 5,00 alla gronda
 - distanza minima dai cigli stradali m. 7,50
 - distanza dai confini m. 0,00 se esistono edificazioni a confine su lotti adiacenti; m. 5,00 negli altri casi
 - distanza minima dai fabbricati m. 10,00
- h) E' ammessa, “una tantum”, la costruzione previo atto notarile registrato e trascritto, relativo alla costituzione di pertinenza con il fabbricato di abitazione, di fabbricati completamente interrati, con superficie massima mq. 50 netti, fronte libero massimo m. 6,00 (misurato dal filo esterno a filo esterno) e altezza massima interna m. 3,50.

Le caratteristiche tipologiche delle tettoie e dei bassi fabbricati di cui ai punti precedenti, devono essere simili per caratteristiche e materiali a quelle del fabbricato residenziale.

Gli edifici che hanno utilizzato gli ampliamenti “una tantum” di cui ai punti precedenti, prima dell'adozione della nona variante parziale al P.R.G.C., non possono usufruire ulteriormente di tale diritto.

Sono vietate le strutture provvisorie e temporanee.

Per tutti gli interventi ammessi, oltre a quanto definito nel presente articolato, valgono le definizioni contenute nel Regolamento Edilizio e nel D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia.

NORME PARTICOLARI PER GLI EDIFICI DELLA “CASCINA ALLASIA”

Per il fabbricato ad uso civile abitazione esistente (F. XIII particella n.ri 407) sono ammessi tutti gli interventi di cui ai punti a), b), c), d), e), f) dell'art. 25/b, con esclusione di quelli previsti lettera g) dello stesso articolo.

Le attrezzature agricole indicate con il simbolo “★”,(F. XIII particella n.ri 408), non possono essere recuperate ad altri usi. Sono ammessi solo interventi di manutenzione ordinaria.

Il P.R.G.C., ai sensi dell'art. 27, 10 ° comma della L.R. 56/77 s.m.i., ne promuove la demolizione consentendo il recupero del 40% della superficie coperta da realizzarsi come superficie utile lorda (SUL), ad uso residenziale, sul terreno individuato a Catasto al F. XIII n.ro 350 sub AA e sub AB.

L'altezza dei nuovi edifici così recuperati potrà essere massima di 7,50 m., sono ammessi al massimo 2 p.f.t. (all'intradosso ultimo solaio).

A tutti gli interventi di cui ai commi precedenti si applicano le procedure autorizzative dell'ultimo comma dell'art. 25/a.

Art. 25/c - VINCOLO ZONA SOTTOPOSTA A PAESAGGISTICO DELLA COLLINA DI PINEROLO.

La zona ricadente nel perimetro del vincolo Paesaggistico della collina di Pinerolo come individuato nel progetto preliminare redatto dalla Provincia di Torino ed adottato con D.G.R. n. 744-227476 in data 18.07.2006, è individuata in cartografia con apposito retino.

In tale zona sono ammessi tutti gli interventi previsti per la zona omogenea residenziale di tipo saturo con esclusione:

- a) degli interventi di demolizione totale e successiva ricostruzione di fabbricati esistenti,
- b) degli interventi previsti per i fabbricati artigianali inseriti in zona impropria di cui all'art. 21 delle presenti norme,
- c) delle costruzioni adibite a distributori di carburante.

Art. 26 – VINCOLO ZONA RISPETTO IMPIANTO DI DEPURAZIONE ACQUE DI RIFIUTO

La zona di rispetto dell'impianto di depurazione delle acque di rifiuto ha un'estensione di mq.125.600 come riportato nella tavola di piano.

In tale zona non sono ammesse costruzioni.

Art. 27 - FASCIA DI RISPETTO RIVO TORTO

La fascia di rispetto del Rivo Torto, riportata nelle tavole di piano con apposito retino ha un'estensione di mq.102.000. In tale zona non sono ammesse costruzioni.

Art. 28 – FASCIA DI RISPETTO FERROVIA

La fascia di rispetto della ferrovia, riportata nelle tavole di piano con apposito retino ha un'estensione di mq. 10.500 e ha una profondità di m. 30,00 dal binario più vicino.

Art. 29 – VINCOLO DI CONSERVAZIONE DELLE ZONE BOSCHIVE

Le zone boschive, anche se non individuate espressamente nelle tavole di piano, dovranno essere conservate. I proprietari dovranno provvedere alla necessaria manutenzione del bosco e del sottobosco operando tagli a tempo debito e con le modalità fissate, per le singole specie, da corretti criteri di forestazione.

Qualora i proprietari non ottemperino alle prescrizioni del presente articolo, l'Amministrazione può dare disposizione affinché i necessari interventi vengano attuati a spese dei proprietari stessi.

Art. 30 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER ZONE VINCOLATE

La zona vincolata agli edifici residenziali, è indipendente a qualsiasi passaggio di proprietà oppure di frazionamento e non possono più essere considerate in ulteriori edificazioni.

A tale fine i titolari della permesso di costruire dovranno presentare atto di proprietà dal quale risulta la data di acquisto dell'immobile. Nel caso che la data risultasse posteriore alla data dell'entrata in vigore del Piano Regolatore Generale Comunale, il proprietario dovrà dimostrare che l'immobile oggetto della domanda di permesso di costruire, non sia asservito ad edifici già esistenti.

CAPO VI

PERMESSO DI COSTRUIRE E DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

Art. 31 – PERMESSO DI COSTRUIRE – NORME

Il permesso di costruire comporta la corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione.

Nelle zone dove è prescritto "Intervento urbanistico preventivo" il permesso di costruire è subordinato all'approvazione definitiva da parte dei Competenti Uffici dei piani di cui all'art. 4 delle presenti norme di attuazione.

"Nel caso di interventi che comportino la demolizione e la ricostruzione del fabbricato i contributi di cui sopra sono conteggiati come per i fabbricati di nuova costruzione."

Art. 32 – FORMALITÀ PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Oltre ai disposti di cui al precedente articolo delle presenti norme per il ritiro del permesso di costruire il titolare dovrà eseguire le seguenti formalità:

- presentazione della ricevuta attestante il pagamento presso la tesoreria comunale di parte del contributo di cui al 1° comma del precedente art. 31;
- presentazione dell'attestato dove risulti il vincolo di inedificabilità sulle aree utilizzate al fine del calcolo del volume costruibile;

Inoltre l'inizio lavori è subordinato alla presentazione della domanda all'Ufficio Geologico Regionale, nonché della relativa autorizzazione scritta da parte del succitato Ufficio ai sensi della Legge n. 64 del 2 febbraio 1974.

Contestualità delle autorizzazioni commerciali e dei permessi a costruire:

1. I permessi a costruire relativi alle medie strutture di vendita sono rilasciate, nel rispetto di quanto è previsto dalla legge regionale n. 56/1977, e successive modifiche ed integrazioni, secondo il principio della contestualità con le autorizzazioni commerciali.

2. I procedimenti di rilascio dell'autorizzazione amministrativa per grandi strutture di vendita e di rilascio del permesso di costruire inerente all'immobile devono essere il più possibile correlati al fine della loro contestuale definizione.

3. Le condizioni per il rilascio edilizia sono dettate dall'articolo 26 della LR 56/1977, come modificato dalla legge regionale sul commercio. L'autorizzazione prevista da tale articolo può essere richiesta contestualmente all'autorizzazione amministrativa, ma non può essere rilasciata prima della deliberazione della conferenza dei servizi prevista dall'articolo 9 del d.lgs. n. 114/1998 o del rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'articolo 8 dello stesso decreto.

4. I permessi a costruire per le medie e grandi strutture di vendita sono rilasciate, dopo l'avvenuta approvazione dell'adeguamento degli strumenti urbanistici, o per effetto delle norme sostitutive di cui all'articolo 30, nel rispetto delle presenti norme e dell'articolo 26 della legge regionale n.56/1977 s.m.i., come modificato dalla legge regionale sul commercio.

5. I comuni, dall'entrata in vigore della presente normativa, approvano gli strumenti urbanistici esecutivi e rilasciano i permessi a costruire nel rispetto delle norme e delle tabelle di compatibilità di cui all'articolo 17.

6. I comuni possono derogare alle norme e alle tabelle di compatibilità di cui all'articolo n.17 solo nel caso in cui sia necessario dare esecuzione a strumenti urbanistici esecutivi approvati e con convenzione sottoscritta prima dell'entrata in vigore della LR 28/1999 s.m.i., che contengano specifici riferimenti alla superficie di vendita.

Art. 33 – DEROGHE ALLE PRESENTI NORME

Secondo l'art. 3 della Legge 1357 del 21 dicembre 1955 e l'art.6 della Legge n.765 del 6 agosto 1967 "Modifiche ed integrazioni alla Legge Urbanistica n.1150 del 17 agosto 1942" l'Amministrazione Comunale ha facoltà di derogare le norme urbanistiche ed edilizie limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

Art. 34 IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI

Gli impianti destinati alla produzione di energia derivata da fonti rinnovabili di cui all'articolo n. 2, primo comma, del D.lgs. 29 dicembre 2003, n. 387 s.m.i., le relative opere connesse e le infrastrutture indispensabili alla costruzione e all'esercizio degli stessi, possono essere realizzati in edifici di qualunque natura e comunque ubicati su tutto il territorio comunale, fatte salve norme di tutela artistico-storica e ambientale.

L'installazione di impianti per l'incremento dell'efficienza energetica sugli edifici esistenti (che preveda singoli generatori eolici con altezza complessiva non superiore a 1,5 metri e diametro non superiore a 1 metro, impianti solari termici o fotovoltaici aderenti o integrati nei tetti degli edifici ed aventi la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda ed i cui componenti non modifichino la sagoma degli edifici stessi), qualora la superficie dell'impianto non sia superiore a quella del tetto stesso e l'immobile non sia vincolato ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 (codice dei beni culturali e del paesaggio) è intervento di manutenzione ordinaria non soggetto alla disciplina della Denuncia di inizio Attività, di cui agli artt. 22 e 23 del TU in materia edilizia di cui al D.P.R. n. 380/01 e s.m.i..

È sufficiente una comunicazione preventiva al Comune, indipendentemente dalla potenza dell'impianto (art. 11, comma 3, D. lgs. 115/2008).

In conformità di quanto disposto dal D.lgs. 30.05.2008, n. 115 e dall'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio comunale, approvato con delibera C.C. n. 45 del 31.07.2009, l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili:

- nella zona centro storico e nella zona centro abitato (ZCS e ZCU) possono essere realizzati solo su edifici esistenti o in progetto. Gli impianti solari termici o fotovoltaici dovranno essere aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda senza comportare modifiche alla sagoma degli edifici stessi.

- nelle zone residenziali di completamento (zone ZRC), possono essere realizzati solo su edifici esistenti od in progetto. Gli impianti solari termici o fotovoltaici dovranno essere aderenti o integrati nei tetti degli edifici con la stessa inclinazione e lo stesso orientamento della falda senza comportare modifiche alla sagoma degli edifici stessi.
- Per gli edifici residenziali esistenti sono ammessi con le limitazioni previste per le zone ZRC.

L'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili in edifici ed aree a destinazione produttiva (industriale, artigianale, commerciale, turistico-ricettiva) non è soggetta ad autorizzazione specifica, è assimilata alla manutenzione straordinaria, per la quale è necessaria la denuncia di inizio attività di cui agli artt. 22 e 23 del D.P.R. 380/2001 (art. 11, comma 3, D.lgs. 115/2008 – art. 26, comma 1, legge 10/1991), indipendentemente dalla potenza installata (art. 11, comma 3, D. lgs. 115/2008 – art. 26 comma 1 L. 10/1991).

L'installazione a terra degli impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili nel territorio agricolo è ammessa, ai sensi dell'articolo n. 12, settimo comma del D.lgs. 29 dicembre 2003 n. 387, con esclusione delle aree boscate o aree tutelate, previa relazione asseverata che dimostri la salvaguardia e la tutela della biodiversità, del patrimonio culturale e del paesaggio rurale. La realizzazione dell'impianto a terra non deve comportare l'esecuzione di lavori a cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Il rilascio del relativo permesso di costruire è subordinato ad un atto di impegno unilaterale o convenzione edilizia, registrato e trascritto a favore del Comune, che garantisca il mantenimento della destinazione agricola e, alla cessazione dell'attività di produzione di energia, lo smantellamento dell'impianto, lo smaltimento dei materiali relativi e il ripristino del suolo coltivabile, da realizzarsi entro sei mesi dalla cessazione della produzione. A garanzia di questi adempimenti, il richiedente dovrà costituire idonea garanzia mediante fidejussione bancaria per un importo pari al €. 10 per mq. della superficie del terreno su cui si realizza l'impianto. L'importo sarà aggiornato ogni cinque anni in base ai costi medi di smaltimento o all'indice ISTAT relativo. Il mancato smantellamento, smaltimento e ripristino entro i termini fissati comporterà l'acquisizione dell'area al patrimonio comunale. Gli impianti a terra ubicati nel territorio agricolo devono rispettare le distanze minime previste dalle presenti norme dai confini di proprietà, non possono essere ubicati in fasce di rispetto di qualsiasi natura e genere (stradali, cimiteriali, pozzi, depuratori, fluviali, ecc...) e devono distare almeno m. 50,00 da qualunque edificio esistente, misurato dal perimetro o recinzione dell'impianto. Le disposizioni per impianti a terra in zona agricola non si applicano per le aziende agricole fino ad un massimo di 15 kw di produzione.

In tutto il territorio comunale, escluse le zone tutelate e di Centro Storico, potranno essere realizzati, in deroga agli indici ed alle norme di P.R.G.C. e del R.E.:

- Sistemi solari passivi basati sull'utilizzo della radiazione solare per contribuire al controllo delle condizioni ambientali degli spazi abitati con le finalità di ridurre i consumi energetici e migliorare il comfort; sia del tipo a guadagno diretto che a guadagno indiretto e/o isolato.
- Sistemi fissi di schermatura con aggetti e schermi orizzontali e verticali

- Strutture di supporto per sistemi di captazione di energia solare con soluzioni organicamente inserite nel contesto costruito o nel lotto fondiario a formare pensiline o pergolati.
- Serre solari intese come spazi chiusi mediante vetrate trasparenti, non destinati ad abitazione permanente o non permanente, non climatizzati e finalizzato al risparmio energetico.

La superficie lorda delle serre solari e delle strutture di supporto non potrà eccedere complessivamente il 10% della S.U.L. dell'unità immobiliare, dell'edificio o del gruppo di edifici, a servizio della quale vengono realizzate.

Ogni serra solare, per poter essere qualificata tale, deve rispettare norme di cui all'Allegato Energetico Ambientale al Regolamento Edilizio comunale approvato con delibera C.C. n. 45 del 31.07.2009.

L'intervento è soggetto a permesso per costruire di cui agli artt. 10, 11, 12 del D.P.R. 380/2001 ed è pertanto soggetto a verifica di compatibilità estetica e di inserimento ambientale da parte della Commissione Igienico Edilizia.

I sistemi solari passivi, i sistemi fissi di schermatura, le strutture di supporto sono accessori dell'abitazione e sono esenti da oneri di urbanizzazione.

DEFINIZIONI

Impianti a terra

Per impianto a terra si intende qualsiasi impianto di produzione di energia da fonti rinnovabili non installato su edifici di abitazione, produttivi o per servizi.

Sistemi solari passivi

I sistemi solari passivi possono essere sistemi a guadagno diretto cioè realizzati mediante superfici vetrate captanti e massa termica interna all'ambiente, quali verande ottenute dalla chiusura di balconi e porticati, serre solari formanti spazi chiusi non climatizzati, ottenuti dalla chiusura con vetrate trasparenti, oppure sistemi di guadagno indiretto e/o isolato realizzati mediante superfici vetrate captanti anteposte ad una massa di accumulo o parete solare.

Le serre solari e le verande, devono avere le seguenti caratteristiche:

- 1) non possono essere locali riscaldati o comunque atti a consentire la presenza continuativa di persone (locali di abitazione permanente o non permanente, luoghi di lavoro, ecc.).
- 2) essere annesse ed integrate all'edificio principale
- 3) la finalità del risparmio energetico deve essere certificata nella relazione tecnica, nella quale deve essere valutato il guadagno energetico, tenuto conto dell'irraggiamento solare, su tutta la stagione di riscaldamento.
- 4) La struttura di chiusura deve essere trasparente, fatto salvo l'ingombro di quella di supporto, può essere dotata di muri di accumulo termico.
- 5) deve essere apribile ed ombreggiabile, dotata di opportune schermature mobili o rimovibili per evitare il surriscaldamento estivo.

Art. 35 - OPERE ED INTERVENTI LIBERI

Fatto salvo quanto previsto dall'art. 6 del D.P.R. 380/01 s.m.i., sono considerati opere ed interventi liberi, pertanto realizzabili senza titolo abilitativo le opere classificabili come arredo da giardino quali:

- Gazebo (chiosco da giardino, aperto ai lati, con copertura non rigida ed eventuale basamento pavimentato),
- Tende fissate all'unità principale,
- Pergolati o telai in legno, ferro per il sostegno di rampicanti ed eventuale basamento pavimentato),
- Mini casette prefabbricate in legno per il ricovero di attrezzi o altri materiali di dimensione massima di 5,00 mq., sporti compresi, con altezza massima all'imposta del tetto di m. 2,00.

Le minicasette potranno:

- a) essere collocate su tutto il territorio comunale,
 - b) essere collocate nella misura di una casetta per ogni unità abitativa,
 - c) essere posate sul terreno o su un basamento pavimentato ed ad esso fissata.
- Forni per pane o pizza, barbecue, con superficie coperta, sporti compresi, di mq. 4,00, altezza all'imposta della copertura m. 2,00,
 - Pavimentazioni da giardino con autobloccanti,
 - Piccole platee in cemento di dimensione massima pari a mq. 30,00,
 - Serre a tunnel o con copertura asportabile ed altri analoghi impianti finalizzati all'intensificazione od al riparo di colture praticate sul terreno da esse ricoperto.

Tutti gli interventi di cui al presente articolo potranno essere eseguiti senza titolo abilitativo salvo e riservati i diritti di terzi.

Art. 36 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L'APPLICAZIONE DEI DISPOSTI DELLA LEGGE REGIONALE 14 LUGLIO 2009, N. 20 S.M.I. COSÌ COME MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE 2 MARZO 2011 N.1

Gli ampliamenti una tantum consentiti dalle N.T.A. del P.R.G.C. vigente per la realizzazione di adeguamenti igienico funzionali possono essere sommati agli ampliamenti consentiti dalla legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 così come modificata dalla Legge regionale 2 marzo 2011 n.1; essi sono ammessi in funzione del numero delle unità immobiliari prodotto dall'applicazione dei disposti della già citata Legge regionale 2 marzo 2011, n. 1.

La realizzazione una tantum di bassi fabbricati chiusi, tettoie aperte da almeno un lato, fabbricati interrati, ove ammessa dalle presenti norme, deve essere riferita alle unità immobiliari prodotte dall'applicazione dei disposti della già citata Legge regionale 2 marzo 2011, n. 1.

L'incremento delle unità immobiliari, oltre i limiti fissati dalle presenti norme, prevede il ricorso obbligatorio al Piano di Recupero (P.d.R.) ai sensi dell'articolo n. 41 bis della L.R. 56/77 s.m.i., per l'applicazione dei disposti della Legge regionale 2 marzo

2011 n.1 è ammesso il ricorso ad altro Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.) nel caso non siano previsti interventi di recupero e riqualificazione del tessuto edilizio esistente.

Gli standard urbanistici ed i parcheggi privati sono dovuti quando gli ampliamenti delle abitazioni previsti dalle presenti norme sono cumulati agli ampliamenti ammessi ai sensi della già citata Legge regionale 2 marzo 2011 n.1 smi.

Gli standard urbanistici minimi sono quelli dettati dall'articolo n. 4, ottavo comma della legge regionale 14 luglio 2009, n. 20 così come modificata dalla Legge regionale 2 marzo 2011 n.1 salvo maggiori quantità previste dalle presenti norme.

In tutto il territorio comunale devono essere rispettati gli indici di copertura previsti dal PRGC vigente.

Art. 37 – DISPOSIZIONI PER L'APPLICAZIONE DELLE NORME RELATIVE AGLI AMPLIAMENTI UNA TANTUM

Gli ampliamenti una tantum consentiti dalle N.T.A. del P.R.G.C. vigente per la realizzazione di adeguamenti igienico funzionali sono ammessi, in funzione delle unità abitative che verranno realizzate in seguito ad interventi soggetti a PEC, a Piano di recupero e nel caso di interventi di recupero di volumi chiusi o parzialmente chiusi comportanti l'aumento di una sola unità abitativa.

La realizzazione una tantum, di bassi fabbricati chiusi ad uso deposito, tettoie aperte da almeno un lato, fabbricati interrati, ove ammessa dalle presenti norme, deve essere riferita alle unità abitative realizzate in seguito ad interventi soggetti a piano esecutivo convenzionato(P.E.C.), a piano di recupero (P.d.R.) e nel caso di interventi di recupero di volumi chiusi o parzialmente chiusi comportanti l'aumento di una sola unità abitativa.

Gli ampliamenti una tantum consentiti dalle presenti norme non possono generare nuove unità immobiliari.

Sommario

ART. 1 – FINALITÀ E CONTENUTO DELLE NORME DI ATTUAZIONE	1
ART. 2 – ELABORATI DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE.....	1
ART. 3 – DEFINIZIONE E SIMBOLOGIA DEI PARAMETRI E DEGLI INDICI URBANISTICI	2
ART. 4 – VERIFICHE DA ATTUARE AGLI EDIFICI AI SENSI DELLA LEGGE N. 64 DEL 2 FEBBRAIO 1974 D.M. 3 MARZO 1975 E D.M. 19 GIUGNO 1984.....	7
ART. 5 – ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	9
ART. 6 – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE NEL PRGC	10
ART. 7 – AREE DESTINATE ALLA VIABILITA'	10
ART. 8 – AREE DESTINATE A PARCHEGGI.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 9 – AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE.....	ERRORE. IL SEGNALIBRO NON È DEFINITO.
ART. 10 – AREE DESTINATE ALL'ISTRUZIONE	12
ART. 11 – AREE PER SERVIZI DI INTERESSE COMUNE	12
ART. 12 – AREE DESTINATE A VERDE	12
ART. 13 – AREE DESTINATE A VERDE ATTREZZATO.....	13
ART. 14 – ZONE RESIDENZIALI	13
ART.15 - CENTRO STORICO.....	13
ART. 16 - CENTRO URBANO	16
ART. 17 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLA ZONA DEL CENTRO STORICO E DEL CENTRO URBANO.....	19
ART. 18 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	20
ART. 19 – ZONA AGRICOLA.....	24
ART. 20 - EDIFICI INSERITI NELLA ZONA AGRICOLA A DESTINAZIONE D'USO NON AGRICOLA	29
ART. 20/A - ZONE OMOGENEE RESIDENZIALI DI TIPO SATURE.....	31
ART. 21 - ZONA ARTIGIANALE ED INDUSTRIALE DI COMPLETAMENTO.....	33
ART. 22 - FASCIA DI RISPETTO DELLE STRADE	40
ART. 23 – VINCOLO PER ZONA RISPETTO CIMITERIALE	41
ART. 24 – VINCOLO PER ZONA RISPETTO SORGENTE ACQUEDOTTO	42
ART. 25 – VINCOLO PER ZONA DI RISPETTO ATTIVITA' PRODUTTIVA SITA IN VIA ROMA 39 ..	42
ART. 25/A – VINCOLO PER LA ZONA INTERESSATA DALLO STABILIMENTO ATTIVITA' PRODUTTIVA A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE RICADENTE NEL PERIMETRO DEL PIANO	

TERRITORIALE DI COORDINAMENTO (P.T.C.) CON ESCLUSIONE DELLE AREE DENOMINATE CASCINA BRUCIATA E CASCINA ALLASIA,	43
ART. 25/B – NORME SPECIFICHE PER L’AREA DENOMINATA “CASCINA LA BRUCIATA” E “EDIFICI CASCINA ALLASIA”	49
ART. 25/C - VINCOLO ZONA SOTTOPOSTA A PAESAGGISTICO DELLA COLLINA DI PINEROLO.	51
ART. 26 – VINCOLO ZONA RISPETTO IMPIANTO DI DEPURAZIONE ACQUE DI RIFIUTO	51
ART. 27 - FASCIA DI RISPETTO RIVO TORTO	51
ART. 28 – FASCIA DI RISPETTO FERROVIA	51
ART. 29 – VINCOLO DI CONSERVAZIONE DELLE ZONE BOSCHIVE	51
ART. 30 – PRESCRIZIONI PARTICOLARI PER ZONE VINCOLATE	52
ART. 31 – PERMESSO DI COSTRUIRE – NORME	53
ART. 32 – FORMALITÀ PER IL RITIRO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	53
ART. 33 – DEROGHE ALLE PRESENTI NORME	54
ART. 34 – IMPIANTI PER LA PRODUZIONE DI ENERGIA DA FONTI RINNOVABILI	54
ART. 35 – OPERE ED INTERVENTI LIBERI	57
ART. 36 – DISPOSIZIONI PARTICOLARI PER L’APPLICAZIONE DEI DISPOSTI DELLA LEGGE REGIONALE 14 LUGLIO 2009, N. 20 S.M.I. COSÌ COME MODIFICATA DALLA LEGGE REGIONALE 2 MARZO 2011 N.1	57
ART. 37 – DISPOSIZIONI PER L’APPLICAZIONE DELLE NORME RELATIVE AGLI AMPLIAMENTI UNA TANTUM	58