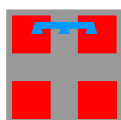


REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI ASTI



COMUNE DI CHIUSANO



PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Approvato con D.G.R. della Reg. Piemonte n. 58-45962 del 23/05/1995

VARIANTE STRUTTURALE N. 1

Art. 17, comma 4 e Art. 31 ter della LR 5/12/1977, n. 56 e s.m.i.

Progetto Definitivo : approvato con delibera del CC n. del/...../.....

PROGETTO DEFINITIVO

oggetto NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE E SCHEDE DI ZONA	elaborato 4
Gennaio 2014	

Il Sindaco
Dott.ssa Marisa Varvello

Il Segretario Comunale
Dott. Arnaldo Bernardo

Il R.U.P.
Arch. Marco Dassetto

progetto

studiomorra

Via Guttuari, 53 - 14100 Asti
tel. 0141 353752 - fax. 0141 353752
e-mail: info@studiomorra.eu

dott. Geol. Massimo
Massobrio

Baluardo Montebello, 10
14015 San Damiano d'Asti (AT)
Tel. 0141 982720

Indice

NORME GENERALI	4
Art. 1. EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.	4
Art. 2. SISTEMAZIONE URBANISTICA	4
Art. 3. ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE	4
Art. 4. ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.	5
ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	7
Art. 5. STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI	7
Art. 6. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI.....	7
Art. 7. CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE	8
PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	10
Art. 8. PARAMETRI URBANISTICI	10
Art. 9. PARAMETRI EDILIZI	10
art. 10. TIPI DI INTERVENTO (SOPPRESSO)	10
TIPI DI INTERVENTO	11
Art. 11. TIPI DI INTERVENTO PREVISTI	11
Art. 12. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A0)	11
Art. 13. RESTAURO CONSERVATIVO (A1)	13
Art. 14. RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)	15
Art. 15. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3).....	17
Art. 16. DEMOLIZIONE (A4)	21
Art. 17. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5)	21
Art. 18. AMPLIAMENTO A6 E SOPRAELEVAZIONE	22

Art. 19. NUOVA COSTRUZIONE A7	23
Art. 20. DISCIPLINA DEL COMMERCIO	24
VINCOLI	25
Art. 21. AREE DI DISSESTO	25
Art. 22. VINCOLI AI SENSI DELLA PARTE SECONDA D.Lgs 42/2004– MISURE DI SALVAGUARDIA AD OPERA DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE	26
Art. 23. VINCOLO IDROGEOLOGICO	26
Art. 24. ACCESSI ATTIGUI A STRADE PROVINCIALI E STATALI	26
AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI	27
Art. 25. AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI: DISPOSIZIONI GENERALI	27
Art. 26. - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	27
Art. 27. IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE	29
Art. 28. VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE	29
AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI	30
Art. 29. DISPOSIZIONI GENERALI	30
Art. 30. AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE	30
Art. 31. CENTRO STORICO C.S. e AREA R.1	31
Art. 32. AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE	33
Art. 33. AREE DI RISTRUTTURAZIONE	33
Art. 34. AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA C.I.E.	35
Art. 35. AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA	36
Art. 36. - AREE DI COMPLETAMENTO C.	36
AREE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI	39
Art. 37. - DISPOSIZIONI GENERALI	39
Art. 38 - AREE DI RIORDINO DA ATTREZZARE E AREE DI NUOVO IMPIANTO	40
ALTRE DESTINAZIONI D'USO	43
Art. 39. AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO	43

Art. 39 bis	ZONE DI TUTELA AMBIENTALE	48
Art. 40.	AREE A VERDE PRIVATO	49
Art. 41.	ATTIVITA' ESTRATTIVE E PER DISCARICHE	49
Art. 42.	AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ	50
Art. 43.	AREE DI RISPETTO	50
	DISPOSIZIONI FINALI	53
Art. 44.	DEROGHE	53
	NORME TRANSITORIE	53
Art. 45.	CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA SCIA, DIA O DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE.....	53
Art. 46.	ABITABILITA'–ALTEZZA MINIMA DI VANI RESIDENZIALI	53
Art. 47.	CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI.....	53
Art. 47 bis	PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI - PERMEABILITÀ DELLE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO.....	55
Art. 48.	RECINZIONI	56
Art. 49.	PARCHEGGI.....	56
Art. 51.	AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI NEGLI ABITATI.....	56
Art. 52.	ALLEVAMENTI	57
Art. 53.	VALIDITA' DELLE NORME TRANSITORIE.....	57
Art. 54.	NORME GEOLOGICHE	58
I.	ZONE DI P.R.G.C. (C.P.G.R. 7/LAP)	60
a)	Classe II	60
b)	Classe III	61
II.	VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO – AMBIENTALE	64
a)	Vincolo idrogeologico	64
b)	Vincolo Paesistico Ambientale	64
III.	TIPI DI INTERVENTI	65

a) Nuovi fabbricati	65
b) Ristrutturazioni.....	66
c) Opere di sostegno	66
d) Scavi, livellamenti e movimenti terra in genere.....	67
SCHEDE DI ZONA	69

NORME GENERALI

Art. 1. EFFICACIA E CAMPO DI AZIONE DEL P.R.G.

Il PRG si estende all'intero territorio comunale, disciplinandone l'uso e la tutela attraverso le Norme Tecniche di Attuazione (N.T.A.) e le prescrizioni topografiche negli AA.TT. e nelle TT.d.P.

Il P.R.G. sarà sottoposto a revisione, alla scadenza dei 10 anni dalla data di approvazione e comunque alla data di approvazione del P.T. o della sua revisione.

La N.T.A. costituiscono parte essenziale del P.R.G., e integrano le prescrizioni di cui alla cartografia di Piano.

Art. 2. SISTEMAZIONE URBANISTICA

La domanda di Permesso di costruire per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve avere per oggetto la sistemazione dell'intera area asservita all'edificio o il manufatto interessato, in ottemperanza alle prescrizioni del P.R.G.

Il permesso di costruire per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere del permesso di costruire stesso.

Art. 3. ATTIVITA' IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

E' fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire o dell'autorizzazione attualmente in corso.

Il disposto del precedente comma si applica agli interventi che o non abbiano conseguito regolare permesso di costruire o autorizzazione, o per i quali essi siano scaduti o annullati.

Non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni al P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi provvedimenti amministrativi, assunti ai sensi di legge, di tutela delle incolumità e della salute e dell'igiene dell'abitato.

Le autorizzazioni edilizie rilasciate con efficacia a tempo determinato, precari, non possono essere prorogate alla loro scadenza, se non previo conseguimento, ove necessari, del titolo abilitativo a norma delle prescrizioni del P.R.G. e delle leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza è fissata dal Comune e comunicata all'interessato assieme al termine per la rimozione delle opere e manufatti.

Art. 4. ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.

Gli elaborati costituenti il P.R.G.G. del Comune di Chiusano d'Asti sono:

1. Gli elaborati del PRGC originario, approvato con la DGR n° 58 – 45962 del 23/05/1995 ed elencati nella medesima DGR, come modificati dalle successive varianti parziali n° 1,2,3,4,5,6, i quali rimangono in vigore per le parti non modificate dalla variante strutturale n°1 al P.R.G.C.;
2. Gli elaborati di cui alla variante strutturale n° 1 del P.R.G.C., che vanno a sostituire o a integrare gli elaborati richiamati al precedente punto 1; e che sono elencati nel seguito:

ELABORATI

- 1.a. Relazione illustrativa
- 1.b. Relazione di compatibilità delle aree oggetto di nuova previsione con la classificazione acustica

ELABORATI ALLEGATI TECNICI

- 2.a.1. Carta geologico-strutturale e litologica
- 2.a.2. Carta geomorfologica e dei dissesti
 - 2.a.2.1. Carta di confronto con i dissesti PAI
 - 2.a.2.a. Carta di dettaglio della dinamica fluviale del Rio Rilate
 - 2.a.3. Carta geoidrologica
 - 2.a.4. Carta dell'acclività
 - 2.a.5. Carta di sintesi
 - 2.a.6. Relazione geologico-tecnica
 - 2.a.7. Relazione geologico-tecnica – integrazioni
 - 2.a.8. Schede monografiche delle opere idrauliche interferenti con il reticolato idrografico
 - 2.a.9. Schede di rilevamento frane e dei processi lungo la rete idrografica
 - 2.a.10. Urbanizzazioni e infrastrutture
 - 2.a.11. Uso del suolo ai fini agricoli ed estrattivi; in scala 1/5.000
- 2.b. Relazione geologica tecnica relativa alle aree interessate dai nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza
- 2.c. Scheda quantitativa dei dati urbani

ELABORATI

- 3.a. Inquadramento territoriale – previsioni dei comuni contermini, in scala 1/25.000
- 3.b. Piano Regolatore Generale Comunale, in scala 1/5.000
- 3.c. Sviluppo del PRGC, in scala 1/2.000
- 3.d. Sviluppo del C.S. e capoluogo, in scala 1/1.000

ELABORATO

4 Norme tecniche di attuazione

ELABORATI DI CONFRONTO CON IL PRGC pre-vigente

R: Raffronto Vigente – variante, in scala 1:2000;

4bis: Norme tecniche di attuazione e schede di zona
– testo confrontato

ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Art. 5. STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Gli strumenti urbanistici ed amministrativi attraverso il quale il P.R.G.C. si attua sono:

- l'intervento diretto, in seguito a titolo abilitativo edilizio;
- lo S.U.E.; la cui approvazione è preliminare al rilascio del titolo abilitativo; i S.U.E. sono esclusivamente quelli di cui ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6), dell'art. 32 della L.R. 56/77 e s.m.i.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e degli strumenti di attuazione dello stesso, può essere definita da un P.P.A. i cui contenuti ed elaborati sono quelli di cui alla L.R. n° 56/77 e s.m.i.

L'individuazione da parte del P.P.A. delle aree a servizio sociale, già individuate dal P.R.G.C. (o suoi S.U.E. vigenti), deve essere finalizzato all'attuazione dell'intera infrastruttura specificatamente prevista nell'area di validità dello stesso.

In sede di attuazione del P.R.G. e dei relativi S.U.E. e dell'eventuale P.P.A., il Comune può procedere alla delimitazione di comparti costituenti unità di interventi e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare ed eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei Piani vigenti, anche al fine di un equo riparto e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti sono quelle di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Verifica di compatibilità con il PTR: per ogni modifica al PRGC, occorre prevedere una verifica della compatibilità delle proposte della Variante rispetto alle indicazioni del Piano Territoriale Regionale approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011, accertando e dichiarando espressamente con le modifiche al PRGC rispettando gli indirizzi e le direttive della Norme di Attuazione del citato nuovo P.T.R.

Altresì si attesta che le proposte della variante strutturale n° 1 al PRGC rispettano gli indirizzi e le direttive delle N.T.A. del PTR approvato con DCR n. 122-29783 del 21/07/2011

Art. 6. TITOLI ABILITATIVI EDILIZI

Il rilascio del permesso di costruire è subordinato all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione sull'area o sul manufatto interessato di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.

Fatto salvo l'Art. 6 del DPR 380/2001 e s.m.i. ad oggetto: "Attività edilizia libera", il proprietario, il titolare di diritto reale, e colui che – per qualsiasi altro valido titolo – abbia l'uso o il godimento di entità immobiliari, devono richiedere al Comune, documentando le loro rispettive qualità, il permesso di costruire o produrre DIA ovvero SCIA a norma delle successive disposizioni, per eseguire qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica od edilizia del territorio comunale, per utilizzazione delle risorse naturali e per la manutenzione degli immobili.

In particolare sono soggette a permesso di costruire le seguenti opere:

- a) gli interventi di nuova costruzione;

b) gli interventi di ristrutturazione urbanistica;

c) gli interventi di ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche del volume, della sagoma, dei prospetti e delle superfici, ovvero che comportino mutamento delle destinazioni d'uso;

In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante D.I.A. gli interventi di cui all'Art. 8 comma 3 della L.R. 20/2009. Sono realizzabili mediante SCIA gli interventi di cui all'art. 22 comma 1 e comma 2 del DPR 380/2001 s.m.i.

Circa i mutamenti di destinazione d'uso senza opere si richiama il dispositivo dell'art. 8 della L.R. 19/1999.

Qualora gli interventi comportino la realizzazione di opere strutturali, esse dovranno essere conformi alla normativa specifica di settore e sismica e pertanto si richiamano la Legge n. 1086 del 5 novembre 1971 (G.U. n. 321 del 21/12/71), la Legge n. 64 del 2 febbraio 1974 (G.U. n. 76 del 21/03/74), oltre alle disposizioni di cui alla O.P.C.M. 3519/2006, e alle norme regionali conseguenti e connesse, in materia di progettazione antisismica.

Art. 7. CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE

Con esclusione dei casi di gratuità previsti dall'art. 17 del DPR 380/2001 e s.m.i., il permesso di costruire è subordinata alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabiliti con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione ai disposti degli artt.16 e 19 del DPR 380/2001 e s.m.i.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per l'urbanizzazione primaria, non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare l'intervento ai pubblici servizi e può essere ridotto in proporzione a ciò che il concessionario si impegna ad eseguire direttamente.

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

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

Ai fini dell'applicazione del precedente comma, si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

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

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.R.G. prevede l'urbanizzazione, gli immobili, oggetto di permesso di costruire di nuova costruzione dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio ed essere allacciati agli impianti di cui alle lettere b), c), d) del precedente comma esistenti o in progetto e di cui se ne prevede la realizzazione.

A decorrere dalla data di approvazione della variante parziale n.5 (26/02/2007), ogni nuovo comparto edificatorio dovrà provvedere all'adozione di sistemi per il risparmio idrico mediante riciclo e riuso delle acque usate: ogni struttura edilizia dovrà essere dotata di idonea vasca di raccolta delle acque meteoriche provenienti dalle coperture per l'innaffiatura delle aree verdi

Prima dell'inizio dei lavori il titolare del Permesso di costruire dovrà segnalare al Comune la quantità dei materiali di risulta, la loro collocazione e/o smaltimento che avverrà solo dopo nulla osta dell'Ente.

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 8. PARAMETRI URBANISTICI

I parametri urbanistici utilizzati dal Piano regolatore sono coerenti ed adeguati al Regolamento Edilizio adottato dal Comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 19/03/2002 conforme al Regolamento Edilizio Tipo ed approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 548-9691 pubblicato sul BUR n.35 del 01/09/1999. Conseguentemente il PRG fa proprie ed applica tali definizioni, contenute nel TITOLO III di detto Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 9. PARAMETRI EDILIZI

I parametri edilizi utilizzati dal Piano regolatore sono coerenti ed adeguati al Regolamento Edilizio adottato dal Comune con Delibera di Consiglio Comunale n. 93 del 19/03/2002 conforme al Regolamento Edilizio Tipo approvato dal Consiglio Regionale con Deliberazione n. 548-9691/1999. Conseguentemente il PRG fa proprie ed applica tali definizioni contenute nel TITOLO III di detto Regolamento Edilizio Comunale. Le schede di zona possono introdurre precisazioni sui singoli parametri, e, in tal caso, costituiscono puntualizzazione della definizione generale.

~~**ART. 10 — TIPI DI INTERVENTO (SOPPRESSO)**~~

TIPI DI INTERVENTO

Art. 11. TIPI DI INTERVENTO PREVISTI

Gli interventi previsti dal P.R.G., per tutte le destinazioni d'uso, sono i seguenti:

- MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA	A0
- RESTAURO CONSERVATIVO	A1
- RISANAMENTO CONSERVATIVO	A2
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A e B	A3
- DEMOLIZIONE	A4
- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	A5

Oltre agli interventi di tipo A0, A1, A2, A3, A4, A5, finalizzati alla valorizzazione ed al recupero funzionale del patrimonio edilizio, il P.R.G. prevede interventi di:

- AMPLIAMENTO	A6
- NUOVA COSTRUZIONE	A7

I contenuti, le prescrizioni e le modalità attuative dei singoli interventi sono quelli di cui all'Artt. seguenti.

Art. 12. MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA (A0)

MANUTENZIONE ORDINARIA

Le opere di riparazione, rinnovamento o sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ed integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali, nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

- riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici, purchè ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura della facciata;

riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere, ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coinbentazione e sostituzione parziale del manto di copertura;

- riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria al tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- riparazione e sostituzione delle finiture, purchè nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico sanitari;
- riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonchè installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva, industriale, agricola e commerciale, sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione delle necessarie opere edilizie, semprechè non comportino modifiche locali, nè aumento delle superfici utili.

Ove nelle opere sopra descritte si preveda l'impegno di materiali e tinteggiature a caratteristiche diverse da quelle originarie, l'intervento è assimilato alla MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

MODALITA' ATTUATIVE

Si rimanda al disposto di cui all'Art. 6 del DPR 380/2001 e smi.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Gli interventi di MANUTENZIONE STRAORDINARIA riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali di edifici, nonchè per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

- rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere; coinbentazione e rifacimento totale del manto di copertura;
- consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari;
- rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti nè la eliminazione o la realizzazione di aperture;

- realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate delle attrezzature, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata, suddivisa e aggregata in altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva, industriale, artigianale; agricola e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonchè sulla igienicità degli edifici e sicurezza delle risanamento conservativo lavorazioni;

- riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni;

- installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari;

- installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva, industriale, artigianale, agricola e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né aumento delle destinazioni d'uso.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

MODALITA' ATTUATIVE

Si rimanda al disposto di cui all'Art 6 ed all'Art 22 c.1 e 2 del DPR 380/2001 e smi.

Art. 13. RESTAURO CONSERVATIVO (A1)

“Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio” (L.R. 56/19777, art.13).

Il restauro conservativo, finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, strutturali, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica. Di

norma tali interventi devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi della scienza e dell'arte del restauro.

Gli interventi di restauro conservativo possono essere finalizzate anche alla modificazione della destinazione d'uso degli edifici purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici formali e strutturali dell'organismo edilizio.

A) FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura).

Opere ammesse: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B) ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Opere ammesse: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di tecniche e materiali originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, andoni, logge, portici, ecc.).

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Opere ammesse: restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

D) TRAMEZZE E APERTURE INTERNE

Opere ammesse: restauro, ripristino degli elementi interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e di uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione dei tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo della unità immobiliare e dell'edificio.

E) FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci, e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse: restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare interesse, tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alla parti comuni. Non è comunque consentito l'impovertimento dell'apparato decorativo.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI.

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi ed architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e per le parti comuni.

Art. 14. RISANAMENTO CONSERVATIVO (A2)

Il risanamento conservativo, finalizzato principalmente al recupero igienico funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per gli edifici di interesse storico-artistico, individuati ai sensi dell'art. 24 dell L.R. N° 56/77 e s.m., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Gli interventi di risanamento conservativo possono essere finalizzati anche alla modificazione delle destinazione d'uso degli edifici purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'organismo edilizio.

A) FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorative, pavimentazione, manto di copertura).

Opere ammesse: ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

B) ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti e verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Opere ammesse: ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate.

E' ammesso il rifacimento di parti degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze di uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa, comunque, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comportino aumento della superficie utili. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G., nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C) MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

Opere ammesse: ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

D) TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse: ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti, e comunque che non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

E) FINITURE INTERNE

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse: ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F) IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitario, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B e D.

G) IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas idrici, di scarico, di sollevamento, reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale; è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurano un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Art. 15. RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (A3)

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi 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.

Ove non diversamente normato dal PRGC, 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.

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistente attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A:

si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE

Opere ammesse: conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.

PARAMETRI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE

(tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse: realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti, solidi ed aeriformi)

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio, qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere all'esterno dell'edificio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B:

consente anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

FINITURE ESTERNE

(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

ELEMENTI STRUTTURALI

Fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto)

Opere ammesse: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. Per l'adeguamento delle altezze minime previste dalle leggi sanitarie e comunque la quota delle coperture non potrà essere elevata di oltre 1 metro rispetto alle preesistenze.

E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili.

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare lo impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati con esclusione dei ponti prospicienti su spazi pubblici.

E' ammesso il recupero alla residenza e di servizio alla stessa degli spazi coperti a carattere permanente quali fienili e porticati mediante intervento che ne mantenga le caratteristiche costruttive e strutturali.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI

Opere ammesse: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti edilizi.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE

Opere ammesse: sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

FINITURE INTERNE

(tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi)

Opere ammesse: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI

Opere ammesse: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUME TECNICI

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento; reti ed impianti di trattamento, allontanamenti e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile al calpestio.

MODALITÀ ATTUATIVE

Le ristrutturazioni di tipo A e B devono essere sottoposte, a norma dell'Art. 6 della presente N.T.A., a SCIA, ovvero a permesso di costruire o DIA sostitutiva ad eccezione che per gli interventi di sostituzione edilizia consentiti negli edifici individuati in cartografia in zona R1 per i quali dovrà essere adottato apposito P.D.R. da sottoporre all'approvazione della Commissione Regionale ex. Art. 91 bis L.R. 56/77 e succ. mod. e int.

Sono ammessi gli interventi di sostituzione edilizia in zona R per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, tale condizione dovrà provata da perizia asseverata da tecnico abilitato; in questo caso dovrà essere adottato apposito P.D.R. da sottoporre all'approvazione del C.C..

Art. 16. DEMOLIZIONE (A4)

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, nei casi previsti dal P.R.G. si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tal caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un unico permesso di costruire

Gli interventi di sola demolizione, ove ammessi dal PRGC, che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipo di interventi, sono oggetto di SCIA, previo l'autorizzazione di competenza per gli immobili sottoposti ai vincoli di cui alla parte seconda e terza del D.Lgs 42/2004.

Le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

Art. 17. RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (A5)

Gli interventi A5 sono rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico, edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

Per gli interventi A5 valgono le seguenti PRESCRIZIONI OPERATIVE e MODALITÀ ATTUATIVE.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

I parametri edilizi che regolano gli interventi A5 saranno i seguenti:

- volumetria massima ammissibile	1.2 mc /mq
- rapporti massimo di copertura	20%
- altezza massima ammissibile	7.50
- distanze minime inderogabili:	
da strade	mt. 6 o allineamenti esistenti
da confini	mt. 6 o allineamenti esistenti
da fabbricati	mt. 10

- piani fuori terra massimi ammessi 2
- parcheggi privati mq 10/100mc di costruz.

in ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da richiamare per forma, disegno architettonico, tipologia e materiali, i motivi architettonici, tipologici e ambientali caratterizzanti il patrimonio edilizio comunale.

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi A5 si attuano esclusivamente con S.U.E. nelle aree cartograficamente delimitate sulle tavole del PRGC.

Nelle aree comprese dal C.S. non sono consentiti interventi di Ristrutturazione Urbanistica.

Art. 18. AMPLIAMENTO A6 E SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi A6 sono rivolti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale o verticale del fabbricato.

Per gli interventi A6 valgono le seguenti PRESCRIZIONI OPERATIVE e MODALITA' ATTUATIVE.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

I parametri edilizi che regolano gli interventi A6 saranno i seguenti:

- volumetria massima ammissibile: in funzione dell'area
- rapporti massimo di copertura: in funzione dell'area
- altezza massima ammissibile: in funzione dell'area
- distanze minime inderogabili: in funzione dell'area
 - da strade: in funzione dell'area
 - da confini: in funzione dell'area
 - da fabbricati: in funzione dell'area
- piani fuori terra massimi ammessi: in funzione dell'area

In ogni caso, tutte le operazioni devono essere attuate in modo da garantire unitarietà nei prospetti; altresì l'ampliamento si deve configurare come organico al fabbricato esistente.

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi A6 si attuano attraverso il rilascio di permesso di costruire da parte del Comune.

Art. 19. NUOVA COSTRUZIONE A7

Gli interventi A7 sono rivolti a realizzare nuovi edifici o manufatti, da eseguirsi su aree inedificate o risultanti libere da demolizione.

Gli interventi di nuova costruzione sono quelli elencati alla lettera e) del c.1 dell'art. 3 del DPR 380/2001; circa gli interventi pertinenziali, fatto salvo il disposto dell'art. 6 del DPR 380/2001, essi vengono considerati "nuova costruzione" allorquando comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale.

Per gli interventi A7 valgono le seguenti PRESCRIZIONI OPERATIVE e MODALITA' ATTUATIVE.

PRESCRIZIONI OPERATIVE

I parametri edilizi che regolano gli interventi A7 saranno i seguenti:

- volumetria massima ammissibile	in funzione dell'area
- rapporti massimo di copertura	in funzione dell'area
- altezza massima ammissibile	in funzione dell'area
- distanze minime inderogabili	in funzione dell'area
da strade	in funzione dell'area
da confini	in funzione dell'area
da fabbricati	in funzione dell'area
- piani fuori terra massimi ammessi	in funzione dell'area
- parcheggi privati	1 mq. ogni 10 mc. di volume residenziale L. 122/89

MODALITA' ATTUATIVE

Gli interventi A7 si attuano di norma attraverso il rilascio del permesso di costruire da parte del Comune; essi sono subordinati alla redazione di uno S.U.E. quando non risulti specificata sulle T.d.E. la viabilità di transito e di penetrazione interna e quando l'area su cui si vuole edificare non è completamente fornita di OO.UU. primaria, oppure quando è direttamente interessata dalla previsione di OO.UU. secondaria.

Gli interventi di nuova edificazione vanno vincolati all'osservanza delle disposizioni contenute nella relazione geologico tecnica e dei suoi allegati .

Art. 20. DISCIPLINA DEL COMMERCIO

Il Comune di Chiusano con D.C.C. n. 15 del 29/06/2011 ha adottato i criteri in materia di commercio, ai sensi del Dgls 114/98 e alla DCR 563 -13414 /99, modificata con la DCR 59-10831 del 24/03/2006.

Tali criteri consistono in norme specifiche, alle quali si rinvia integralmente in termini di criteri per il riconoscimento degli addensamenti commerciali, localizzazioni commerciali e norme per gli insediamenti commerciali ai sensi della L.R. 28/99.

Per le attività commerciali si richiama l'osservanza dei disposti della L.R. 28/99 e della D.C.R. n.563 – 13414 del 29.10.1999.

Nell'ambito della localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata (**L2**) vengono richiamate le valutazioni contenute nella Delibera della Giunta Provinciale n. 159 del 10/6/2011 contenenti il parere obbligatorio relativo riconoscimento di tale localizzazione commerciale.. Gli interventi di ristrutturazione urbanistica (A5), di ampliamento A6 di sopraelevazione, o di nuova costruzione (A7), dovranno osservare le prescrizioni indicate dalla succitata delibera e, in particolare:

- deve essere consentito il perseguimento degli obiettivi del piano territoriale provinciale, verificando la salvaguardia degli scorci visuali ai fini della tutela dei caratteri emergenti del paesaggio, che, nel caso specifico sono identificati nella zona di tutela ambientale individuata in tavola di PRG e nella Chiesa di S. Maria. Nell'ambito delle aree verdi dovranno venire effettuate piantumazioni in quantità sufficiente a garantire il mantenimento della biodiversità e utilizzati sistemi di recinzione e/o di contenimento del terreno con tecniche di ingegneria naturalistica a basso impatto ambientale.
- Nell'ambito della progettazione degli impianti di riscaldamento, occorrerà privilegiare scelte a elevato risparmio energetico. Per quanto concerne la raccolta e smaltimento delle acque meteoriche, occorre prevedere sistemi di captazione che consentano lo stoccaggio temporaneo e il riutilizzo delle stesse per la irrigazione delle aree verdi di pertinenza dell'immobile.
- Dovrà essere verificata la dotazione di aree per servizi pubblici conseguenti all'attivazione della localizzazione commerciale, con riferimento all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i le norme di settore

Si richiama l'applicazione della normativa sulla disciplina dell'esercizio dell'attività di somministrazione di alimenti e bevande di cui alla LR 29/12/2006 n° 38 e gli indirizzi generali e criteri regionali di cui all'allegato A alla DGR 08/02/2010 n°. 85-13268.

VINCOLI

Art. 21. AREE DI DISSESTO

Le verifiche idrauliche e idrogeologiche che costituiscono l'adeguamento al piano di assetto idrogeologico (PAI), esprimono indirizzi normativi che vengono assunti integralmente nelle presenti norme, con preciso riferimento alle classi di edificabilità riconosciute nel territorio indagato, secondo le disposizioni della Circolare del P.G.R. n° 7 LAP del 6/5/1996.

Art. 21 bis AREA DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

La nuova costruzione di fabbricati o gli ampliamenti degli esistenti, per qualunque destinazione devono osservare le distanze determinate dall'Ente Gestore, secondo le indicazioni e raccomandazioni ISPRA (ex APAT) che, per la porzione di territorio interessata dal Comune di Chiusano è determinata in mt. 20,00.

Art. 22. VINCOLI AI SENSI DELLA PARTE SECONDA D.LGs 42/2004– MISURE DI SALVAGUARDIA AD OPERA DEL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE

Tutti gli interventi relativi ad edifici attualmente, vincolati nonché quelli individuati sulle tavole di piano apposite simbologia, ai sensi della parte seconda del DLgs 42/2004, circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui e stabili vincolati, sono sottoposti al preventivo nulla osta della Soprintendenza ai beni ambientali e architettonici del Piemonte.

Sono operanti le misure di salvaguardia previste dal Piano Paesaggistico Regionale , adottato con DGR n. 53 -11975 del 04/08/2009, con le modifiche introdotte con la DGR 26 febbraio 2013, n. 6-5430. Da tale data s'intende che non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art. 134 del Codice (DLgs 22/01/2004, n. 42 s.m.i.), interventi in contrasto con le prescrizioni degli art. 13, 14, 16,18, 26, 33 in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art. 143, comma 9 del Codice stesso.

Art. 23. VINCOLO IDROGEOLOGICO

Nelle porzioni di territorio soggette a vincolo idrogeologico, indicate nelle tavole di piano, non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo, che possano alterare l'equilibrio idrogeologico: ogni intervento è condizionato, nel rispetto delle prescrizioni del P.R.G., al rilascio di autorizzazione, secondo i disposti dell' art. 30 L.R. 56/77 e delle e L.R. 45/89.

Il titolo abilitativo edilizio è subordinato alla presentazione del provvedimento autorizzato di cui al comma precedente.

Art. 24. ACCESSI ATTIGUI A STRADE PROVINCIALI E STATALI

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, ed in particolare relative alle strade regionali e provinciali, sono subordinate al preventivo nulla osta di detti Enti, per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi della L.R. n°56/77 e s.m. ed i. non possono essere autorizzate, di norma, opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade regionali e provinciali; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e distanziate dagli assi stradali.

Le derivazioni dovranno essere realizzate coerentemente con quanto previsto dal D.Lgs. 30/04/1992, n. 285 'NUOVO CODICE DELLA STRADA ' e al relativo regolamento. L'immissione nelle stesse dovrà essere tale da formare un cono visivo determinato dall'area del triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco di intersezione degli allineamenti stessi siano uguali alla lunghezza della strada da cui deve avvenire la derivazione e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due estremi.

AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

Art. 25. AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI: DISPOSIZIONI GENERALI

Il P.R.G. individua le parti di territorio l'utilizzazione delle quali è destinata a servizi sociali.

Dette aree sono delimitate sulle tavole grafiche del P.R.G. con la simbologia per esee prevista nelle T.d.P.

Le aree per servizi sociali sono le AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI e quelle per gli IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE.

I contenuti e le prescrizioni sono quelle degli ARTT. seguenti.

Art. 26. - AREE PER ATTREZZATURE E SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Il P.R.G. classifica come AREE PER ATTREZZATURE PER SERVIZI IN INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

I) Le aree verdi di isolato e di arredo urbano.

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano, l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo e la loro sistemazione consiste nella realizzazione di un tappeto erboso con alberatura, percorsi pedonali ed attrezzature per la sosta sediva; sono ammesse zone pavimentate per il gioco; la sistemazione finale dovrà rispettare le piante esistenti.

L'attuazione delle destinazioni d'uso specificate avverrà o per intervento diretto del Comune o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi.

Onde agevolare l'attuazione di tali interventi con D.C. si potrà procedere alla formazione di comparti, delimitando il suolo di almeno due proprietà.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono inedificabili, esse concorrono ad incrementare la dotazione degli standars minimi di cui all'art. 21 della L.R. n° 56/77 e s.m. ed i., limitatamente alle aree di dimensione unitaria superiore a mq. 100.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono cedute al Comune; il costo della loro effettiva realizzazione e sistemazione può essere scomputabile dagli oneri di urbanizzazione.

II) Le aree per servizi pubblici, distinte in aree per l'istruzione, per attrezzature di interesse comune, per parcheggi.

Dette aree, ivi compresi gli edifici in esse ricadenti, hanno come obiettivi l'erogazione di servizi sociali a livello comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici dovrà essere pubblica l'acquisizione di dette aree ed edifici in esse ricadenti, dovrà avvenire direttamente da parte del Comune o di Enti pubblici, istituzionalmente operanti nel settore dei servizi, nei modi e nelle forme di legge, ovvero potrà avvenire indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata, di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G. potrà avvenire nell'ambito dei P.P.A., redatti ai sensi dell'art. 37 della L.R. n°56/77 e s.m. ed i..

Le aree destinate a servizi di interesse locale sono edificabili nel rispetto della normativa stabilita dalle leggi di settore.

La dotazione di tali aree dovrà risultare garantita come minimo per la C.I.R.T. prevista in attuazione degli S.U.E.; a tale fine dovranno essere dismesse le aree vincolate dal P.R.G..

III) le aree di verde attrezzato

Dette aree hanno come obiettivo la realizzazione di spazi pubblici per lo svago e il gioco attrezzato, lo sport.

La sistemazione prevista per le stesse consiste in:

attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine, attrezzature di copertura per la sosta, le lettura, i servizi igienici;

attrezzature per bambini:

0 – 2 anni: zone pavimentate, al sole, all'ombra, zona coperta;

0 – 5 anni: terreno erboso calpestabile, acqua sabbia, zona coperta, zona pavimentata, attrezzature per il gioco quali: altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, sedili;

6 – 10 anni: zona pavimentata per pattinaggio, pista biciclette, area giochi;

attrezzature per lo sport.

La dotazione minima per abitante delle aree di cui ai precedenti numeri II) e III) utili ai fini dell'osservanza degli standards prescritti dall'art. 21 della L.R. n°56/77 e s.m. ed i. di mq 18.

Art. 27. IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE

Gli IMPIANTI DI SERVIZIO URBANO E TERRITORIALE, quali le sottostazioni elettriche, le centrali telefoniche, ecc., potranno essere realizzati anche su aree non individuate nella cartografia di piano ad essi non specificatamente destinate, con la sola osservanza in genere del rapporto di copertura e della distanza dai confini e dalle strade:

- rapporto di copertura = 50% della superficie fondiaria
- distanza dai confini = 5m
- distanza dalle strade = 6m; per le cabine elettriche la distanza dal ciglio stradale può essere ridotta a 3 m, mantenendo comunque, nel caso di viabilità veicolare, distanza dalla mezzzeria stradale non inferiore a 6m.

Art. 28. VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

Quando l'opera pubblica non risulta conforme al PRGC, si applica l'Art. 19 del DPR 327/2001 e s.m.i.

Ai sensi dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i., le modifiche del PRGC elencate al comma 8 dell'art 17 della L.R. 56/77 s.m.i., seguono l'iter di cui al comma 9 del medesimo articolo.

AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Art. 29. DISPOSIZIONI GENERALI

Nelle aree a destinazione residenziale, gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa sussidiari, nonché alle attività compatibili, quali quelle professionali ed artigianali, di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere.

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

Le principali classi di aree residenziali sono:

- AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE
- AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE;
- AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA;

Le DESTINAZIONI D'USO, gli INTERVENTI AMMESSI e LE INDICAZIONI SPECIFICHE sono quelle degli articoli seguenti.

Art. 30. AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE

Il P.R.G. delimita le parti di territorio che prestano, ai sensi dell'art.24 della L.R. N°56/77 e s.m. Ed i., caratteristiche storiche, artistiche e documentarie.

Dette aree hanno valore di zona di recupero ai sensi della L. n°457/78 e sono individuate dalla delimitazione del C.S. unitamente agli edifici contrassegnati con la simbologia A3 con asterisco ricompresi nell'area R1, come individuati sulla tavola "sviluppo del C.S. e concentrico", in scala 1:1000.

Sono inoltre individuate quali aree di valenza culturale ambientale, ai sensi dell'Art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., le strade limitrofe alla perimetrazione del centro storico, ovvero Piazza Marconi, via San Martino (dall'inizio fino all'incrocio con Piazza XXIV Maggio), Piazza XXIV Maggio (esclusa la parte compresa fra i civici 1,2 e 5), via Recinto, piazza IV novembre.

Art. 31. CENTRO STORICO C.S. E AREA R.1

Le aree C.S. e R.1 sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. con le apposite simbologie.

DESTINAZIONE D'USO

a) gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili, quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere.

b) le destinazioni d'uso in atto sono confermate, purché non sia in contrasto con la precedente lettera a) sono consentiti, nei limiti di cui alla precedente lettera a) , variazione della destinazione d'uso.

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa, quando il tipo di intervento previsto, consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.

c) nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente, i vani su terrapieno potranno avere destinazione abitativa, purché vengano opportunamente risanati creando vespai o intercapedini di areazione; per essi é consentito anche il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso, sempre tra le compatibili, nei limiti di cui alla precedente lettera a). In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.d) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale, le stalle, i porcili, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso e quella industriale ed artigianale di produzione.

e) le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino od orto o lastricate.

INTERVENTI AMMESSI

1) Gli INTERVENTI AMMESSI per gli edifici residenziali del C.S. (e dell'area R.1) sono:

- MANUTENZIONE ORD. E STRAORD.	AO (ART.12 N.d.A.);
- RESTAURO CONSERVATIVO	A1 (ART.13 N.d.A.);
- RISANAMENTO CONSERVATIVO	A2 (ART.14 N.d.A.);
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A	A3 (ART.15 N.d.A.).

A ciascun edificio é attribuito uno specifico tipo di intervento definito topograficamente sulla T.d.P. Relativa.

Le PRESCRIZIONE OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi ARTT. delle presenti N.d.A.

2) Gli INTERVENTI AMMESSI per le attrezzature rurali non più utilizzate nel C.S. e dell'area R.1 sono:

- | | |
|---------------------------------------|---------------------|
| - MANUTENZIONE ORD. E STRAORD. | AO (ART.12 N.d.A.); |
| - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO | A1 (ART.14 N.d.A.); |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di tipo A | A3 (ART.15 N.d.A.). |

A ciascun edificio é attribuito uno specifico tipo di intervento definito definito topograficamente sulla T.d.P. relativa.

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e la modalità ATTUATIVE dei singoli interventi, sono quelli specificati dai relativi ARTT. delle presenti N.d.A..

3) Sono ammesse le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v) dell'art. 51 della L.R. 56/77 e s.m. e i..

INDICAZIONI SPECIFICHE

Le superfici a parcheggio privato sono reperibili solo all'interno della sagoma dei fabbricati esistenti e in misura di mq 1 ogni 10 di volume residenziale.

Compatibilmente con l'intervento di Ristrutturazione Edilizia di Tipo A è ammesso variare per adeguamenti alle norme igienico sanitarie le altezze (senza incrementi di superficie utile) in misura non superiore a 1 m e comunque nel limite di quelle degli edifici adiacenti.

Gli interventi edilizi, ammessi in Centro Storico, devono rispettare le prescrizioni di cui al seguente art. 47 delle presenti N.T.A..

Nell'area R1 degli edifici con carenze statiche individuati nelle tavole di piano da apposita simbologia (stella a cinque punte) che necessitano di interventi edilizi pesanti, sono possibili interventi di ristrutturazione di tipo A e B (nell'ambito dell'intervento di ristrutturazione B è ammessa anche la sostituzione edilizia).

Per gli edifici dell'area R1 individuati nella cartografia di piano con la simbologia "stella a cinque punte", gli interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B e di sostituzione, sono ammessi previa adozione di apposito P.D.R. da sottoporre all'approvazione dalla commissione regionale ex Art. 91 bis, L.R. 56/77 e s.m.i.

Ai sensi dell'ultimo comma dell'Art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i., gli interventi edilizi, a partire dal Restauro e risanamento conservativo, nell'area C.S. e per gli edifici, interni all'area R1 contrassegnati con la simbologia A3 con asterisco nella tavola 3.d. "Sviluppo del C.S. e capoluogo" in scala 1:1000, devono essere sottoposti al parere vincolante della commissione locale per il paesaggio.

Art. 32. AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

Il P.R.G. individua le parti del territorio per le quali sono opportuni interventi di riqualificazione funzionale, igienica, edilizia e ambiente.

Dette aree si distinguono in AREE DI RISTRUTTURAZIONE e di CAPACITA' ESAURITA.

Le AREE DI RISTRUTTURAZIONE hanno valore di zone di recupero ai sensi della L. n°457/78.

Art. 33. AREE DI RISTRUTTURAZIONE

Le AREE R. sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONE D'USO

- a) gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili, quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive e non moleste e terziarie in genere.
- b) Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazione della destinazione d'uso.

I fabbricati utilizzati come attrezzature rurali possono essere recuperati alla destinazione d'uso abitativa, quando il tipo di intervento previsto, consenta le operazioni necessarie per il diverso utilizzo.

- c) Nelle operazioni di recupero del patrimonio edilizio esistente i vani su terrapieno potranno avere destinazione abitativa, purché vengano opportunamente risanati creando adeguati vespai o intercapedini di areazione; per essi è consentito anche il cambiamento da residenza ad altre destinazioni d'uso, sempre tra le compatibili, nei limiti di cui al precedente lettera a).

In relazione al tipo di intervento previsto per il fabbricato, saranno consentiti gli adattamenti per i nuovi utilizzi.

- d) Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale, le stalle, i porcili, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso, e quella industriale ed artigiana di produzione.
- e) Le aree risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, a verde, nonché a giardino od orto o lastricate.

INTERVENTI AMMESSI

1) Gli INTERVENTI AMMESSI per gli edifici residenziali nelle AREE R: sono:

- MANUTENZIONE ORD. E STRAORD. AO (ART.12 N.d.A.);
- RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO A2 (ART.14 N.d.A.);
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA A3 (ART.15 N.d.A.).

Nel caso di fabbricati lesionati strutturalmente ed in degrado statico, individuati nella cartografia di P.R.G.C., è concessa la "DEMOLIZIONE", secondo le modalità di cui al precedente Art. 16. Di seguito a tale intervento è ammissibile, previa redazione di P. di R., la sostituzione in sito nel rispetto tipologico del fabbricato preesistente, configurandola in un combinato tra gli interventi di DEMOLIZIONE E NUOVA COSTRUZIONE.

2) Le opere di cui alle lettere a),b), c), d), e), f), g), v), dell' art. 51 della L.R. n°56/77 e s.m. ed i..

INDICAZIONE SPECIFICHE

Gli spazi per parcheggi privati, da reperirsi all'interno dei fabbricati esistenti o degli ampliamenti organici ammessi, devono essere quantificati in misura di 1mq ogni 10 mc di volume residenziale.

In questi casi la volumetria impiegata, viene detratta da quella generale e può essere utilizzata a scopi abitativi.

PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria massima ammissibile:
sono ammessi, una – tantum, ampliamenti delle abitazioni uni o bifamiliari esistenti, necessari al miglioramento funzionali delle stesse nella misura del 20% superficie utile esistente; 25mq sono comunque sempre consentiti anche se eccedono tale percentuale solo in assenza di strutture ex-agricole da recuperare o già recuperate ai fini residenziali;
- rapporto massimo di copertura:
la superficie coperta dell'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria del lotto;
- altezza massima ammissibile:
non superiore a quella degli edifici residenziali adiacenti e/o confinanti;
- piani fuori terra massimi ammessi:
non superiori a quelli degli edifici residenziali adiacenti e/o confinanti;
- distanze minime inderogabili:

da strade: 0,00 o nel rispetto del filo edilizio preesistente;

da confini: mt. 5,00, che possono essere ridotte fino ad essere escluse totalmente nel caso sia prodotto atto pubblico di assenso dei vicini confinanti. Dovrà comunque essere garantita la distanza minima di mt. 10,00 tra pareti finestrate ed edifici antistanti

Tutti gli interventi edilizi ammessi in area devono comunque osservare i disposti di cui al seguente art. 47 delle presenti N.T.A.

Art. 34. AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA C.I.E.

Le AREE C.I.E. sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONE D'USO

- a) gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi essa pertinenti, nonchè alle attività compatibili, quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive nè moleste e terziarie in genere.
- b) Le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite, nei limiti di cui alla precedente lettera a), variazione della destinazione d'uso.
- c) Sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale, le stalle, i porcili, le concimaie e le strutture agricole similari, l'attività di commercio all'ingrosso e quella industriale ed artigianato di produzione.
- d) Le aree libere o risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio o a verde attrezzato, ad orto, o lastricate.

INTERVENTI AMMESSI

1) Gli interventi ammessi per le AREE C.I.E. sono:

- MANUTENZIONE ORD. E STRAORD.	AO (ART.12 N.d.A.);
- RISANAMENTO CONSERVATIVO	A2 (ART.14 N.d.A.);
- AMPLIAMENTO E SOPRAELEVAZIONE	A6 (ART.18 N.d.A.).

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi Artt. delle presenti N.d.A.

2) le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dell'art. 51 della L.R. n°56/77 e s.m. ed i..

INDICAZIONI SPECIFICHE

I S.U.E. potranno definire gli interventi da attuare per il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, per la formazione di vie pedonali e la dotazione di aree verdi e di arredo urbano.

PARAMETRI EDILIZI:

- Volumetria massima ammissibile.

Sono ammessi, una-tantum, ampliamenti delle abitazioni uni o bifamiliari esistenti, necessari al miglioramento funzionale delle stesse nella misura del 20% superficie utile esistente; 25mq. sono comunque sempre consentiti;

- rapporto massimo di copertura:

la superficie coperta dell'ampliamento, sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della superficie fondiaria del lotto;

- altezza massima ammissibile:

non superiore a quella degli edifici residenziali adiacenti e/o confinanti;

- piani fuori terra massimi ammessi:

non superiori a quelli degli edifici residenziali adiacenti e/o confinanti;

- distanze minime inderogabili:

da strade: 0,00 o nel rispetto del filo edilizio preesistente;

da confini: in aderenza, previo accordo tra le parti debitamente trascritto o ad un minimo inderogabile di mt.5,00 incrementabili sino a garantire l'osservanza di una fascia "non aedificandi" tra pareti finestrate ed edifici antistanti di mt. 10,00

Art. 35. AREE DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Il P.R.G. individua le parti di territorio da sottoporre a nuova edificazione, anche previa demolizione totale o parziale dei fabbricati esistenti.

Dette aree si distinguono in AREE DI COMPLETAMENTO.

Art. 36. - AREE DI COMPLETAMENTO C.

Le AREE C: sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono AREE C: quelle contraddistinte con i seguenti numeri:

1 (San Vittore), 3 (San Rocco), 4 (San Rocco), 5 (San Rocco), 8 (San Vittore), 10 (San Vittore), 11 (San Rocco), 12 (San Rocco).

DESTINAZIONE D'USO

- a) gli edifici sono adibiti all'abitazione e ad usi ad essa pertinenti, nonché alle attività compatibili, quali quelle professionali ed artigianali di servizio, non nocive né moleste e terziarie in genere;

- b) le destinazioni d'uso in atto sono confermate; sono consentite nei limiti di cui al precedente lettera a) variazioni della destinazione d'uso;
- c) sono incompatibili con il tessuto urbano e la destinazione residenziale, le stalle, le porcilaie, le concimaie, e le strutture agricole simili, le attività di commercio all'ingrosso e quello industriale e le strutture agricole simili, le attività di commercio all'ingrosso e quella industriale;
- d) le aree libere o risultanti libere dopo gli interventi sono adibite a parcheggio, o a verde attrezzato od a giardino ovvero orto o lastricate.

INTERVENTI AMMESSI

1) gli INTERVENTI AMMESSI per le AREE C sono:

- MANUTENZIONE ORD. E STRAORD. AO (ART.14 N.d.A.);
- AMPLIAMENTO A6 (ART.18 N.d.A.);
- NUOVA COSTRUZIONE A7 (ART.19 N.d.A.).

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelli specificati dai relativi ARTT. delle presenti N.d.A..

2) le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), v), dello art. 51 della L.R. n°56/77 e s.m.i..

INDICAZIONI SPECIFICHE

Dovrà essere prevista la realizzazione di parcheggi privati in misura non inferiore a 1 mq

per ogni 10 mc di costruzione.

Le strade residenziali veicolari dovranno essere bordate da filari di alberi.

- Gli interventi A6 e A7 saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:- densità fondiaria: è indicata sulle schede di zona ogni singola area; la volumetria massima ammissibile si determina moltiplicando l'indice di densità fondiaria, stabilita dal PRGC, per la superficie fondiaria della zona residenziale di completamento oggetto dell'intervento.rapporto massimo di copertura:

costruibile	40%
libera	30%
a verde	30%
- altezza massima ammissibile:

Quella indicata nelle schede di zona di ogni singola area
- piani fuori terra massimi ammessi:

Quella indicata nelle schede di zona di ogni singola area

- distanze minime inderogabili:
 - da strade: 6.00 m o fili edilizi preesistenti;
 - da confini: 5.00 m. i bassi profili fabbricati, eventualmente previsti, potranno sorgere al confine, purché l'altezza misurata all'estradosso della soletta di copertura non superiori i 3.00 m;
 - da fabbricati: 10.000 m;
- tipologie edilizie:
 - fabbricati isolati o case a schiera.

PRESCRIZIONI SPECIFICHE

In tutte le aree di completamento la concessione edilizia è sottoposta alla preventiva redazione di S.U.E. o di apposito convenzionamento al fine di adeguare le infrastrutture primarie (cfr. lettera b), comma 1, art. 91 quinquies, L.R. 56/77 e s.m. ed i.) e, in particolare, la viabilità di accesso e di transito, prevedendo l'adeguamento della carreggiata stradale (mt 2.75 per corsia, mt 0,50 per ogni banchina e m. 3 per i marciapiedi – cfr. tab. 2 C.N.R. Bollettino Ufficiale – Norme Tecniche – AXII n .60 del 26.4.1978) e la dotazione di apposite aree di sosta, di manovra e di inversione di marcia.

Con riferimento agli *indirizzi e criteri di compatibilità* di cui all'art. 37, comma 5.1 del Piano Territoriale Provinciale, salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, dovranno utilizzare in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semi permeabili.

La viabilità interna e la viabilità pubblica, per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, deve essere dotata di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti ed i marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi.

Nelle "Aree ad elevata Qualità Paesistico Ambientale" di cui all'art.15 del PTP e nelle "Unità di paesaggio del PTP, costituenti le Sub Aree a valenza Storico Culturale" di cui all'art.18 del PTP, in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, gli aspetti del paesaggio saranno valutati sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del P.T.P. "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO";

AREE DESTINATE AD IMPIANTI INDUSTRIALI, ARTIGIANALI E COMMERCIALI

Art. 37. - DISPOSIZIONI GENERALI

In queste AREE, oltre ai fabbricati strettamente necessari alla produzione industriale, artigianale e alla distribuzione commerciale, sono consentite le attrezzature funzionali agli impianti, quali uffici, magazzini, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense, attrezzature per l'approvvigionamento energetico, idrico, per la depurazione.

E' anche ammessa la realizzazione dell'abitazione del titolare e del personale di custodia: la superficie residenziale non potrà essere superiore al 50% della superficie coperta produttiva o commerciale dell'azienda e mai superiore in totale a mq 300 di superficie utile, è comunque ammessa una superficie minima di 120 mq.

Dette AREE si distinguono in AREE DI RIORDINO DA ATTREZZATURE, Ri e AREE DI NUOVO IMPIANTO, N.I..

La dotazione di aree pubbliche funzionali agli impianti produttivi quali parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi, mense e attrezzature varie, così come individuate nella cartografia di piano, è stabilita nella misura minima del 20% della superficie territoriale destinata ai nuovi insediamenti

Per le AREE di RIORDINO, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali agli impianti è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria e se gli interventi ammessi non giustificano autonome localizzazioni di attrezzature, sarà consentito che le predette dotazioni concorrano alla formazione delle AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI, in tal senso se ne ammette la monetizzazione.

La dotazione di aree per attrezzature pubbliche funzionali ai nuovi impianti commerciali o ampliamento di quelli esistenti è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda del pavimento; di tali aree almeno la metà deve essere destinata a parcheggi di uso pubblico: nei casi di intervento nelle zone CS, R e R. 1 la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento e dovrà essere destinata a parcheggio pubblico nella misura non inferiore al 50%, in ogni caso si rimanda al disposto dell'Art. 20 delle presenti N.D.A..

Per ogni attività, anche già in atto, dovranno comunque essere rispettate le norme antinquinamento, previste dalle vigenti disposizioni di legge, regionale o nazionale in particolare la circolare del Ministero dei LL.PP. n° 1918/77.

Le aree da destinare a parcheggio pubblico e privato dovranno utilizzare in via prioritaria pavimenti semimpermeabili.

Art. 38 - AREE DI RIORDINO DA ATTREZZARE E AREE DI NUOVO IMPIANTO

Le AREE DI RIORDINO sono delimitate sulle T.d.P. del P.R.G. ed individuate con l'apposita simbologia.

A più completa specificazione sono AREE di quelle contraddistinte con i numeri romani da I a III.

DESTINAZIONE D'USO E ATTIVITA' AMMESSE

- a) Sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e quelle ad esse funzionali di cui all'art. 37 delle presenti N.d.A.;
- b) è ammessa la prosecuzione del tipo di attività produttiva in atto, non la realizzazione dei suoi ampliamenti organici;
- c) sono ammesse nuove attività in conformità a quanto previsto dall'art. 37 nonché la riconversione ad altri tipi di attività produttiva, .

INTERVENTI AMMESSI

1) gli INTERVENTI AMMESSI per le AREE Ri e N.I. sono:

- MANUTENZIONE ORD. E STRAORD.	AO (ART.12 N.d.A.);
- RISANAMENTO CONSERVATIVO	A2 (ART.14 N.d.A.);
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di tipo A e B	A3 (ART. 15 N.d.A.);
- DEMOLIZIONE	A4 (ART. 16 N.d.A.);
- RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	A5 (ART. 17 N.d.A.);
- AMPLIAMENTO	A6 (ART.18 N.d.A.);
- NUOVA COSTRUZIONE	A7 (ART. 19 N.d.A.).

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e le MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi, sono quelli specificati dai relativi ARTT: delle presenti N.d.A..

2) le opere di cui alle lettere a), b), c), d), e), f), g), p), t), u), v), dell'art. 51 della L.R. n°56/77 e s.m.i..

INDICAZIONI SPECIFICHE

Il perimetro fondiario delle AREE di RIORDINO deve essere piantumato, con alberi di alto fusto.

Gli interventi A6 e A7 saranno soggetti ai seguenti parametri edilizi:

- rapporto massimo di copertura:
 - costruibile: indicato nelle schede d'area
 - libera: indicato nelle schede d'area
 - verde: indicato nelle schede d'area
- altezza massima ammissibile: indicata nei cartigli sulle T.d.P.; sarà consentita una maggiore altezza, esclusivamente per strutture tecniche particolari quali torbi, camini, silos, carri-ponte e simili.
- piani fuori terra massimi ammessi: 2
- distanze minime inderogabili:
 - da strade: per le nuove costruzioni sempre e comunque m 10; il filo edilizio preesistente inferiore a m 10 può essere mantenuto solo in caso di interventi di ampliamento che non è possibile attuare sugli altri lati dell'edificio esistente
 - dai confini: 5.00 m. nelle schede d'area
 - dai fabbricati: 10.00 m.

La superficie utile dell'abitazione del titolare della azienda e del personale di custodia non potrà superare quella indicata dall'ART. 37 delle presenti N.d.A..

Per gli interventi A6, A7 sono da prevedere le seguenti attrezzature, ove necessarie:

- strade di collegamento e accessi da statali o provinciali di sezione utile non inferiore a 8.00m; l'accesso a tali strade potrà avvenire solo con delle derivazioni;
- strade interne di servizio di sezione utile non minore di 6.00 m;
- aree per parcheggi pari al 55 della S.F., in ogni caso 20 mq ogni 4 addetti, con un minimo di 150 mq disponibili;
- aree per servizi adeguate ai disposti dell'ART.37 delle presenti N.d.A..

PRESCRIZIONI SPECIFICHE:

Tutte le aree N.I. sono assoggettate alle S.U.E.. E' vietata la realizzazione di nuovi accessi alla S.R. e comunque devono essere rispettati in tal senso i disposti del D.Lgs. 30/04/1992, n. 285 'NUOVO CODICE DELLA STRADA ' e successive modifiche e integrazioni . Le superfici produttive libere: Ri III, NI V e relativi servizi Sv, ricompense nella delimitazione della fascia di rispetto del depuratore sono inedificabili. ”

Nelle aree destinate all'insediamento di attività produttive di nuovo impianto, si definiscono gli equilibri funzionali tra gli usi previsti ed il rispetto della qualità urbana ed ambientale, come da indirizzi e criteri di compatibilità di cui al comma 5.1 dell'Art. 35 delle Nda del PTP, introducendo le seguenti prescrizioni:

- a1) nell'ambito dei piani esecutivi, le aree destinate a viabilità, sia interna che pubblica, non sono computate ai fini del soddisfacimento degli standard;
- a2) salvo diverse disposizioni derivanti dal pericolo di dispersione di inquinanti, le aree destinate a soddisfare gli standard per parcheggi, sia pubblici che privati, utilizzano in via prioritaria sistemi di pavimentazioni semipermeabili;
- a3) gli accessi alle singole aree ed ai comparti nel loro insieme sono razionalizzati, in relazione alle caratteristiche dei flussi di traffico e all'entità delle manovre di svolta, in modo da evitare l'immissione diretta di singoli insediamenti su Viabilità anche di II° e III° livello, nonché di rendere agevole la movimentazione nella maglia viabile di servizio agli insediamenti;
- a4) la viabilità interna e la viabilità pubblica per l'intero tratto che fronteggia l'area di intervento, sono dotate di spazi di sosta per i mezzi pubblici, di aree ecologiche per la raccolta dei rifiuti e di marciapiedi utilizzabili anche per l'alloggiamento di sottoservizi;
- a5) almeno il 10% delle superfici a servizi generali di comparto sono destinati a verde permeabile;
- a6) almeno il 10 % della superficie di intervento è destinata a verde, da localizzarsi preferibilmente lungo il fronte strada; la relativa sistemazione costituisce parte integrante del progetto di intervento. È consentita la sistemazione del verde sulla soletta di copertura delle costruzioni; fatti salvi, in ogni caso, i disposti di cui all'art. 15 comma 4.2, lettera "c", delle NTA del P.T.P., per una quota non maggiore di 1/2 della superficie destinata a verde, tale sistemazione può assolvere la dotazione di standard;
- a7) in caso di stoccaggio all'aperto di prodotti o materie prime, devono essere previsti spazi attrezzati ed opportunamente schermati con siepi ed alberature;
- a8) nelle "Aree ad elevata Qualità Paesistico Ambientale" di cui all'art.15 del P.T.P. e nelle "Unità di paesaggio costituenti le Sub Aree a valenza Storico Culturale" di cui all'art.18 del P.T.P., in sede di rilascio di provvedimento edilizio o di adozione di piano esecutivo, sono valutati gli aspetti del paesaggio sulla base dell'allegato a2) alla Relazione Illustrativa Generale del P.T.P. "METODOLOGIA E CRITERI PER LA VALUTAZIONE DEGLI IMPATTI SUL PAESAGGIO";
- b) la progettazione architettonica degli interventi nelle aree destinate a insediamenti produttivi si pone in corretta dialettica formale con l'esistente, con riferimento all'orografia ed in relazione ai volumi edilizi preesistenti. Tali aspetti sono sottoposti a particolare cura qualora l'esistente presenti forti caratteri di riconoscibilità o d'identificabilità culturale;

ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Art. 39. AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO

Le AREE destinate all'uso agricolo sono delimitate, con il criterio della prevalenza, sulle T.d.P. del P.R.G.C. ed individuate con l'apposita simbologia.

DESTINAZIONE D'USO

- a) sono ammesse le destinazioni d'uso in atto e le opere destinate alla residenza rurale con le relative pertinenze ed impianti tecnologici, le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati;
- b) sono ammessi gli impianti per la conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori, singoli o associati.

INTERVENTI AMMESSI

1) gli INTERVENTI AMMESSI per l'esercizio dell'attività rurale nelle AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO sono:

- MANUTENZIONE ORD. E STRAORD.	AO (ART.12 N.d.A.);
- RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO	A2 (ART.14 N.d.A.);
- RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di tipo A e B	A3 (ART. 15 N.d.A.);
- DEMOLIZIONE	A4 (ART. 16 N.d.A.);
- AMPLIAMENTO	A6 (ART.18 N.d.A.);
- NUOVA COSTRUZIONE	A7 (ART. 19 N.d.A.).

Le PRESCRIZIONI OPERATIVE e la MODALITA' ATTUATIVE dei singoli interventi sono quelle

specificate dai relativi ARTT. delle presenti N.d.A.

INDICAZIONI SPECIFICHE

Possono avvalersi dei titoli abilitativi edilizi per l'edificazione delle residenze rurali:

- a) gli imprenditori agricoli professionali, anche quali soci di cooperative;
- b) i proprietari dei fondi e chi abbia titolo per l'esclusivo uso del imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;

c) gli imprenditori agricoli non a titolo professionale ai sensi dell'Art. 25, comma 2, lettera m) della L.R. 56/77, che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata

Possono avvalersi degli altri titoli abilitativi edilizi di cui al presente articolo i proprietari dei fondi e chi abbia titolo.

L'efficacia del titolo abilitativo edilizio per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al comune di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma di 18° comma dell'art. 25 della LR 56/77 e s.m.i.
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17° comma dell'art. 25 della LR 56/77 e s.m.i.
- d) le sanzioni per l'inosservanza degli impegni assunti

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

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai commi 7 e 8 dell'Art. 25 della LR 56/77 e s.m.i. gli interventi di restauro e risanamento conservativo e quelli di cui all'articolo 17, comma 3, lettere b) e c), del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 (Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia)

È 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 10 dell'Art. 25 della LR 56/77 e s.m.i., non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione dell'utilizzazione dell'abitazione da parte dell'interessato, suoi eredi o familiari.

Gli interventi A6 e A7, saranno soggetti ai seguenti PARAMETRI EDILIZI:

- volumetria massima ammissibile:

gli indici di densità fondiaria per le residenze rurali sono:

- a) terreni e colture protette in serre fisse: mc 0.06 per mq.
- b) terreni e colture orticole o floricole specializzate: mc 0.05 per mq;
- c) terreni e colture legnose specializzate: mc 0.03 per mq;
- d) terreni a seminativo ed a prato: mc 0.02 per mq;
- e) terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: mc 0.01 per mq, in misura non superiore a 5 ettari per azienda.
- f) terreni a pascolo e prato a pascolo di aziende silvo pastorali: mc 0.001 per mc, per abitazioni non superiori a 500 mc per ogni azienda.

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

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente, sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'art. 2 della L.R. 35/84.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali del presente art. è computato per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ad abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le strutture e le attrezzature al servizio dell'azienda agricola, anche se comprese nel corpo dell'abitazione.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro la distanza di km 6 dal centro aziendale.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto; gli eventuali cambiamenti tra le classi e la applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati in sede di rilascio di permesso di costruire dal Comune, senza che costituiscono variante al P.R.G.C..

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori, ai sensi del presente articolo non è ammesso tra aziende diverse; tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate ad "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente non sono ulteriori utilizzabili per servire nuove attrezzature e strutture, di cui al presente art. i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali.

- rapporto massimo di copertura:
costruibile: 50% della S.F. e fino all'80%, nel caso di serre.
- Altezza massima ammissibile:
7,50 m, sarà consentita una maggiore altezza, esclusivamente per strutture tecniche particolari quali torri, silos e simili.

Per la realizzazione di fabbricati abitativi, nel caso di terreni in declivio, l'altezza massima verso valle può essere incrementata fino a 8,5 mt. fermo restando il limite massimo di 6,50 mt. sul lato a monte.

- altezza massima ammissibile: 2
- distanze minime inderogabili:
da strade: come da D.M. n° 1404/68
da confini: 5.00 m; i fabbricati eventualmente previsti potranno sorgere a confine, purché l'altezza misurata all'estradosso dell'ultima soletta di copertura non superi 3,00 m.

da fabbricati: **10.00 m**, salvo che per la costruzione di stalle, che dovranno sorgere in edifici indipendenti da edifici residenziali e distanti da essi in misura radiale non inferiore a 10.00 m, per le abitazioni proprie, 50.00 m dalle abitazioni altrui e m 200 dalle aree residenziali; le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto dovranno sorgere lontano da serbatoi d'acqua non meno di 50.00 m e 20.00 dalle abitazioni proprie e 50.00 m dalle abitazioni altrui.

Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno realizzabili in aderenze e nel rispetto del C.C..

2) gli **INTERVENTI AMMESSI** per il patrimonio edilizio esistente non destinato all'esercizio dell'attività rurale o per gli edifici abbandonati sono:

- | | |
|---|----------------------|
| - MANUTENZIONE ORD. E STRAORD. | AO (ART.12 N.d.A.); |
| -RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO | A2 (ART.14 N.d.A.); |
| - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA di tipo A e B | A3 (ART. 15 N.d.A.); |
| - DEMOLIZIONE | A4 (ART. 16 N.d.A.); |
| - AMPLIAMENTO | A6 (ART.18 N.d.A.); |

Le **PRESCRIZIONI OPERATIVE** e le **MODALITÀ ATTUATIVE** dei singoli interventi sono quelle specificate dai relativi ARTT. delle presenti N.d.A.

INDICAZIONI SPECIFICHE

il permesso di costruire per i suddetti **INTERVENTI AMMESSI**, ai sensi dell'Art. 25 della LR 3 del 25 marzo del 2013, potrà essere ottenuta anche da soggetti diversi da quelli descritti nelle precedenti **INDICAZIONI SPECIFICHE** del presente articolo.

Gli interventi A6 saranno soggetti ai seguenti **PARAMETRI EDILIZI**:

volumetria ammissibile:

- in assenza di parti ex agricole da recuperare ai fini residenziali sono ammessi una tantum, ampliamenti e/o sopraelevazioni dei fabbricati residenziali esistenti nel limite massimo del 20% della superficie utile esistente: 25 mq sono comunque sempre consentiti;

rapporto massimo di copertura:

- la superficie coperta dell'ampliamento sommata alla superficie coperta dei fabbricati esistenti, non potrà superare il 50% della S.F.

- altezza massima ammissibile:

7.50 m e/o preesistente

- piani fuori terra massimi ammessi:

2 e/ o preesistente

- distanze minime inderogabili:

da strade: come da D.M. N°1404/68

da confini: sono ammesse, previo accordo tra le parti, debitamente trascritto, edificazioni in aderenza o ad un minimo inderogabile di mt 5,00 incrementabili sino a garantire l'osservanza di una fascia "non aedificandi" tra fabbricati antistanti, di mt. 10.

da fabbricati: 10.00 m. Gli ampliamenti organici di edifici esistenti saranno realizzati in aderenza e nel rispetto del C.C.

Per gli edifici residenziali ubicati in zona agricola, in caso di documentata carenza di locali da adibire a rimessa ricovero attrezzi, è consentita "una tantum" la realizzazione di bassi fabbricati con superficie massima di mq. 25,00, con altezza massima di mt. 2,50, nel rispetto dei caratteri tipologici di zona.

La realizzazione delle pertinenze di cui sopra è subordinata ad atto di vincolo di asservimento delle stesse al lotto afferente l'edificio esistente.

Indirizzi tipologici: Nelle aree agricole è consentito l'insediamento di attrezzature per la conduzione di attività strettamente connesse con l'agricoltura tipica prevalente della zona (vitivinicoltura, orticola e frutticola) anche per soggetti che non esercitino l'agricoltura a titolo principale. Gli interventi sono ammessi alle seguenti condizioni :

1°) le nuove edificazioni dovranno inserirsi nel contesto ambientale nel rispetto della tradizione edilizia dei luoghi e dei suoi valori storici e testimoniali; sono da evitarsi interventi che costituiscono elementi di contrasto con gli assetti tipologici e compositivi e sono in tal caso prescrittive le norme di cui all' Art. 47 delle N.T.A.

2°) gli interventi dovranno evitare la modificazione della morfologia dei terreni (pendenze , scavi e riporti, ecc) dovranno essere compatibili con la rete di regimazione delle acque superficiali esistenti ed eventualmente costituirne miglioramento e riassetto.

3°) qualora gli interventi comportino una significativa modifica dei versanti (scavi e/o riporti superiori a 50 mc nella loro somma) gli interventi dovranno essere accompagnati da una verifica di stabilità dei versanti.

4°) Gli interventi di cui al presente punto dovranno riguardare attività strettamente connesse con l'agricoltura tipica, allevamenti, impianti di produzione e trasformazione di prodotti agricoli e vinicoli, attrezzature per lo stoccaggio di prodotti orticoli e frutticoli, che abbiano disponibilità di terreni coltivati ad hoc nel territorio comunale o limitrofe nel raggio di Km 4 dal centro aziendale per almeno mq 8000, e comunque per quanto necessario a detta produzione.

5°) Per i non aventi titolo, in riferimento al successivo punto 11°), le attrezzature non dovranno superare mq 50 di superficie coperta distribuita in diversi corpi di fabbrica, riferiti ad un'area di pertinenza di almeno mq. 2.000.

6°) circa la costruzione di bassi fabbricati, questi possono essere insediati avendo cura di rispettare i parametri e le limitazioni di zona, nonché le eventuali fasce di rispetto presenti nell'area, con particolare riferimento all'articolo 27 della L.R. 56/77 e s.m.i. e al Nuovo Codice della Strada (D.Lgs 30/04/1992, n. 285 e s.m.i.)

7°) Nelle aree agricole eventualmente ricadenti nell'ambito della perimetrazione del Centro Abitato di cui all'art. 4 del succitato D.Lgs. 285/92, le costruzioni saranno realizzate alle distanze previste dall'art. 28 del D.P.R. 16/12/1992, n. 495. In presenza di strade di tipo E ed F, di cui al comma 2 di tale articolo, per i bassi fabbricati si terrà la distanza dal ciglio stradale prevista nelle aree adiacenti, con un minimo di mt 6.00.

8°) Negli edifici esistenti nelle aree agricole, alla data di adozione della presente Variante al PRG, che divengano abbandonati o non più necessari all'attività agricola, sono consentiti gli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, finalizzati alle destinazioni di seguito specificate.

9°) E' consentito realizzare unità immobiliari destinate all'abitazione, in misura non superiore a due unità per ogni edificio di proprietà, nonché attrezzature di carattere turistico-ricettivo, per pubblici esercizi e per attrezzature ricreative, di ristoro, sportive sociali o culturali.

10°) Gli interventi di ristrutturazione o di ampliamento, dovranno avvenire attraverso una integrazione tipologica, coerente per materiali e per morfologia architettonica e di impianto urbanistico con i complessi edificati tipici della zona.

La possibilità di riutilizzo a fini residenziali abitativi, non si applica per le costruzioni realizzate con materiali non tradizionali e precari (prefabbricati, murature in blocchi di cemento, copertura in lamiera ecc.); per le semplici tettoie, bassi fabbricati, ripostigli e depositi non inseribili in modo coerente con le aggregazioni tipologiche tipiche della zona.

Per tali fabbricati è prevista la possibilità di riutilizzo per funzioni esclusivamente accessorie e di pertinenza riguardo alle destinazioni degli edifici principali, sempre che sia dimostrata la possibilità di renderli coerenti per elementi architettonici e costruttivi con il contesto ambientale ritenuto tipico.

11°) In merito alle attrezzature a servizio dell'attività agricola, anche per i non aventi titolo, la realizzazione di ogni corpo di fabbrica ad uso agricolo deve essere limitata a consistenza che non rivesta la caratteristica di "vano catastale", secondo le vigenti disposizioni normative, vincolando la realizzazione alla stretta conduzione del fondo in ogni caso la costruzione di infrastrutture ad uso agricolo deve essere dimensionata proporzionalmente alle esigenze delle aziende agricole, secondo il punto g) del comma 2 dell'Art. 25 della LR 56/77 e s.m.i.

Art. 39 bis ZONE DI TUTELA AMBIENTALE

All'interno delle aree destinate all'uso agricolo sono individuate zone di tutela ambientale, nella quali si determina una azione di tutela ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77 e s.m.i.. In tali ambiti, in ragione del loro particolare valore ambientale, le azioni dell'uomo saranno mirate alla valorizzazione del sito e al mantenimento delle componenti ambientali presenti. In particolare, al fine di tutela l'aspetto identitario di questi ambiti, non è consentita la realizzazione di stalle ed altri impianti di tipo agricolo o zootecnico, comprese le nuove abitazioni.

Non è inoltre, consentita la realizzazione di campi fotovoltaici a terra né l'installazione di impianti tecnologici a maggior impatto ambientale, quali, le antenne o le strutture di trasmissione dati o telefonia. Per quanto concerne le installazioni di tipo infrastrutturale, di tipo pubblico, emergenti fuori terra, dovranno essere predisposte le opportune opere di mitigazione al fine di consentirne un corretto inserimento ambientale.

Per quanto riguarda la messa in opera di impianti fotovoltaici sulla copertura di eventuali fabbricati preesistenti, questi impianti dovranno essere installati preferibilmente su fabbricati annessi e bassi fabbricati. In ogni caso i pannelli dovranno essere realizzati a filo della copertura e il progetto essere corredato da elaborazioni grafiche tali da consentirne la valutazione preventiva in sede di commissione del paesaggio.

Art. 40. AREE A VERDE PRIVATO

Le AREE A VERDE PRIVATO dovranno essere mantenute di massima allo stato attuale in maniera decorosa.

Sono consentite solo quelle operazioni che maggiormente possono valorizzare l'ambiente, come la sistemazione a giardino od a parco degli attuali orti e vigne.

Per tutti gli interventi ammessi sarà necessario presentare appositi progetti che illustrino chiaramente, attraverso piante, sezioni e planimetrie quotate, la futura sistemazione.

Il ogni caso é vietato l'abbattimento di alberi di alto fusto, quali ippocastani, pini, abeti, querce, ecc..

Nelle nuove sistemazioni si dovranno preferire le piantumazioni di alberi nostrani.

Art. 41. ATTIVITA' ESTRATTIVE E PER DISCARICHE

L'esercizio delle attività estrattive é consentito nel rispetto delle leggi statali e regionali che regolano il settore.

L'autorizzazione del Comune, previa verifica compatibile con le prescrizioni del P.T., é rilasciato solo all'avente titolo munito del parere della conferenza dei servizi, prevista dalla legge regionale del settore.

La domanda deve essere corredata dai seguenti documenti:

- progetto di coltivazione che illustri le opere da realizzarsi per l'esercizio della cava, i metodi di coltivazione da adottare, i macchinari da impiegarsi, il programma di coltivazione, il numero dei dipendenti occupati, gli impegni finanziari previsti, i tempi di investimento;
- progetto delle opere necessarie al recupero ambientale della zona, da realizzarsi durante e al termine della coltivazione, con annesse planimetrie e sezioni quotate in scala idonea a rappresentare l'aspetto dei luoghi dopo l'intervento estrattivo;
- rapporto geotecnico che illustri dettagliatamente la compatibilità dell'intervento estrattivo con la stabilità dell'area interessata;
- rilevamento topografico che illustri la situazione planovolumetrica dell'area stessa;
- il titolo giuridico in base al quale il richiedente risulti legittimo alla coltivazione.

Le autorizzazioni dell'ente competente per la formazione di rilievi per accumolo di rifiuti solidi e l'apertura di nuove discariche, da ubicare in ogni caso il più lontano possibile dalle abitazioni e tenendo conto dei venti dominanti, é subordinata alla valutazione, a mezzo di adeguato studio idrogeologico, di assenza di pericolo per l'inquinamento delle acque superficiali e profonde e alla garanzia di adatto materiale di copertura.

I contributi per i permessi di costruire relativi agli interventi di cui ai due commi precedenti, quando dovuti, vengono determinati a norma dell'art.19, 1° comma, della DPR 380/2001, tenendo conto dei costi delle opere di accesso e degli interventi siti a garantire, durante e dopo l'esercizio di queste attività, il ripristino o la ricomposizione del paesaggio naturale da esse alterato.

Per quanto non espressamente previsto, valgono i disposti di cui all'art. 55 e 91 quater della L.R. N° 56/77 e s.m. ed i. nonché le norme delle leggi di settore.

Per l'area a cava sono inoltre cogenti le prescrizioni seguenti al recupero ambientale prescritte dall'autorizzazione in essere.

Art. 42. AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ

Il P.R.G. Indica nelle T.d.P. le AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ.

I tracciati viari in progetto potranno subire modificazioni all'interno del sedime stradale esistente senza che le stesse richiedano adozioni di variante al P.R.G., se in sede di progettazione esecutiva, rimarranno all'interno dell'area che le fasce di rispetto delimitano. Nella realizzazione degli interventi che il P.R.G. e sue eventuali varianti prevedono, i manufatti viari dovranno essere completamente eseguiti, ivi compresi banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste.

Art. 43. AREE DI RISPETTO

AREE DI RISPETTO PER LE STRADE.

Nelle fasce di rispetto a protezione dei nastri ed incroci stradali di cui al D.M. 1404/68 ed individuate sulle T.d.P. del P.R.G. nelle AREE AGRICOLE é fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali, saranno ammesse destinazioni a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni, agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici o privati; saranno altresì ammesse:

- la costruzione, a titolo precario, di impianti per la distribuzione del carburante;
- la costruzione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché attrezzature di rete per l'erogazione di pubblici servizi di cui all'art. 27 delle presenti N.d.A.;
- l'ampliamento di edifici ad'uso residenziale e non, entro al 20% del volume preesistente; detti ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare;

- la costruzione di recinzioni con gli arretramenti di cui all'Art. 48 delle presenti N.d.A..

Per questi ultimi interventi sarà necessario il nulla osta degli enti proprietari o aventi in gestione l'infrastruttura viaria da salvaguardare.

Nel caso di esproprio di edificio di abitazione per la realizzazione di strade o loro ampliamenti e di opere pubbliche in genere e nei casi di demolizione e ricostruzione per inderogabili motivi statici o di tutela della pubblica incolumità, può essere consentita la ricostruzione di uguale volume su area agricola adiacente, quand'anche questa risulti inferiore alle norme di edificabilità su dette aree e purchè non in contrasto con la parte terza del D.Lgs 42/2004 non si tratti di aree di particolare pregio ambientale.

AREE DI RISPETTO PER LE FERROVIE.

Per gli interventi che rientrano nella fascia di rispetto ferroviaria, valgono i disposti del D.P.R. dell'11/7/1980 n.753, le deroghe, compatibili con le indicazioni del P.R.G. dovranno eventualmente richiedersi all'organo competente.

AREE DI RISPETTO PER I CIMITERI.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri, definite da Piano Regolatore Generale ai sensi dell'articolo 388 del testo unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n.1265 e successive modificazione ed integrazioni, che devono avere profondità non inferiore a metri 200, non sono ammesse nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento della percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'articolo 31 della della L. 05/08/1978, n. 457 e s.m.i.

In merito alle fasce di rispetto cimiteriale, pur considerando eventuali riduzioni delle fasce opportunamente condivise dagli enti preposti (che in ogni caso devono essere considerate di natura eccezionale) ai fini del rispetto delle disposizioni sanitarie in materia, (art. 338 del RD 27/7/1934, n. 1265 e della legge 166/2002) e dell'articolo 27, commi cinque, 6,6 bis, 6 ter, 6 quater, 6 quinquies della LR 56/77 e s.m.i. , I cimiteri devono essere collocati alla distanza di almeno 200 m dal centro abitato, oggi come definito dall'articolo 12, comma 2, numero 5 bis della LR 56/77 e s.m.i. E tali fasce di rispetto cimiteriale non possono essere inferiori a 200 m dal perimetro dell'impianto cimiteriale quale risultante dagli strumenti urbanistici vigenti nei comuni. È fatto pertanto divieto di costruire intorno ai cimiteri nuovi edifici entro una fascia di duecento metri dal perimetro dell'impianto cimiteriale, salvo eventuali riduzioni ai sensi del comma 6 bis, confermate dal parere formale della competente ASL e comunque non oltre il limite inderogabile previsto dai cinquanta metri, per consentire l'ampliamento dei cimiteri o la previsione di opere pubbliche o interventi urbanistici, pubblici o privati di rilevante interesse pubblico.

A tal proposito si precisa che le Sentenze del Consiglio di Stato Sez. V 27/08/1999 n.1006 Cass. Pen Sez. III n. 8553/1996, e n. 1185/2007 ritengono che: "siffatta fascia di rispetto costituisce un vincolo urbanistico posto con Legge dello Stato e come tale è operante indispensabilmente dagli strumenti urbanistici vigenti ed eventualmente anche in contrasto con essi."

AREE DI RISPETTO DI SPONDE DEI LAGHI, DEI FIUMI, DEI TORRENTI E DEI CANALI.

Lungo le sponde dei fiumi, dei torrenti, nonché dei canali e dei laghi artificiali, è vietata ogni nuova edificazione, oltreché le relative opere di urbanizzazione per una fascia di profondità, dal limite del demanio o, in caso di canali privati, dal limite della fascia direttamente asservita di almeno:

- 1) 100 m per fiumi, torrenti e canali non arginati;
- 2) 25 m dal piede esterno degli argini maestri, per fiumi, torrenti e canali arginati;
- 3) 200 m per i laghi artificiali.

Le norme suddette non si applicano negli abitati esistenti, e comunque nell'ambito delle aree del presente P.R.G., se difesi con adeguate opere di protezione.

Nelle fasce di rispetto di sponde dei laghi, fiumi, torrenti e canali sono unicamente ammesse destinazioni a: percorsi pedonali a verde, e, previa preventiva deliberazione del Consiglio Comunale e a titolo precario, la costruzione di impianti per la distribuzione del carburante.

ALTRE AREE DI RISPETTO

Nelle aree di rispetto degli impianti di depurazione, delle pubbliche discriche, delle opere di presa degli acquedotti, vanno posti a dimora alberi di alto fusto, ammettendosi anche la coltivazione per l'industria del legno; dette aree sono inedificabili, salvo per i manufatti necessari alla funzionalità dell'impianto.

Tali fasce di rispetto, ove non individuate dal P.R.G. e per eventuali impianti oggi non prevedibili, sono stabilite nei seguenti minimi:

per gli impianti di depurazione	100.00 m
per le pubbliche discariche	100.00 m
per le opere di presa degli acquedotti	200.00 m

Per le zone di particolare interesse ambientale presenti eventualmente, nel territorio comunale, valgono i disposti della parte terza del D.Lgs 42/2004. Detti disposti sono comunque esistenti lungo entrambi gli argini dei corsi di acque pubbliche, per una profondità di m 150 per parte, e sulle terre gravate da uso civico.

Le aree contenute nelle fasce di cui all'art. 142 c.2 lettera "c" del D.Lgs n° 42/2004 di rispetto dei corsi d'acqua indicati nei pubblici elenchi sono definite come 'Aree ad Elevata qualità Paesistica e Ambientale', e non sono ammessi interventi di trasformazione del paesaggio costituenti eliminazione di elementi tipici delle sistemazioni agrarie e della struttura fondiaria, quali muri a secco, alberate, siepi, filari di piante significativi dal punto di vista paesaggistico e toponomastico

L'amministrazione comunale verifica, con preciso riferimento alle norme di settore, la congruenza con esse di qualunque intervento inerente gli impianti di depurazione, sia pubblici che privati. In particolare, per quanto concerne gli interventi di nuova edificazione o comunque di variazione della capacità insediativa, occorre venga effettuata, a carico del proponente, la verifica preliminare del sistema di smaltimento, in termini di dimensionamento, di qualità e di quantità dei reflui.

DISPOSIZIONI FINALI

Art. 44. DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti pubblici e di uso pubblico, ai sensi dell'Art. 14 del Dpr 380/2001 e s.m.i.

È altresì ammessa deroga alla destinazione d'uso delle aree a destinazione ad uso agricolo unicamente per impianti pubblici.

NORME TRANSITORIE

Art. 45. CONTENUTO ED ELABORATI ALLEGATI ALLA SCIA, DIA O DOMANDA DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Si rimanda al disposto in argomento del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 46. ABITABILITA' – ALTEZZA MINIMA DI VANI RESIDENZIALI

Si rimanda al disposto in argomento del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 47. CARATTERISTICHE ARCHITETTONICHE DEI MANUFATTI EDILIZI

1 Nelle operazioni da eseguirsi nelle AREE EDIFICATE DI INTERESSE AMBIENTALE, o nella ZONA AGRICOLA, nelle AREE DI UTILIZZO FUNZIONALE DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE, sono da osservare le norme di cui ai commi seguenti.

2 I muri degli edifici dovranno essere, dove è possibile, riportati agli originali mattoni rossi o finiti a intonaco civile a vista, tinteggiati nei colori classici oca, paglierino, aragosta o simili, salvo casi di preesistenza di diversi elementi caratteristici.

3 Non saranno ammessi rivestimenti tipo clinker, listelle di cotto, in pietra naturale e in altri materiali prefabbricati.

4 Saranno ammessi zoccoli in pietra a lastre verticali di larghezza minima 0.50 m, limitatamente ad altezza non superiori a 1.10 m dal piano esterno di calpestio.

5 Sarà fatto obbligo di adeguamento ai tipi sopraindicati nel rispetto delle facciate, con la rimozione di rivestimenti realizzati con materiali non idonei; le ringhiere saranno del tipo classico alla piemontese, possibilmente in ferro con bacchette verticali quadrate con mancorrenti in piattina di ferro.

6 Le falde dei tetti dovranno risultare semplici nella loro concezione geometrica ed avere pendenze continue, con inclinazione preferibilmente non superiore a 30°, senza brusche variazioni tese soltanto ad un maggiore recupero volumetrico nel sottotetto.

7 Il tetto deve essere realizzato con coperture in tegole curve in cotto rosse, "coppi".

8 I serramenti delle abitazioni che devono essere in legno dovranno essere muniti di persiane alla piemontese o ante o persiane ripiegabili in legno, protette con vernici colorate.

8 bis Nelle zone di cui al comma 1 i serramenti e le relative persiane alla piemontese potranno essere anche realizzati in materiale metallico laccato a punti o in PVC, solo quei fabbricati non vincolati ai sensi della parte seconda del D.L.g.s 22/01/2004 n. 42 (Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio); per i fabbricati inseriti nel "Catalogo dei beni culturali Architettonici" di cui alla L.R. 14/03/1995 n. 35 allegato al Regolamento edilizio ed approvato con D.C.C n. 128 del 30/10/2003, l'utilizzo dei serramenti e persiane dei materiali di cui al presente comma potrà essere vietato se non coerente con il Bene culturale e architettonico stesso ed il suo intorno. E' vietato l'uso di monoblocco o similari. E' comunque prescritta la preventiva produzione di campione da sottoporre all'approvazione dell'Ufficio tecnico comunale. E' inoltre fatto salvo il parere vincolante della Commissione locale per il paesaggio ove prescritto dal PRGC e di altri Enti preposti alla tutela paesaggistica ed ambientale ove previsto dalla Legge.

9 Tutte le nuove costruzioni, anche al di fuori di queste aree, dovranno in linea di massima attenersi alle suddette norme.

10 Nelle operazioni di manutenzione, restauro e ristrutturazione dovranno essere valorizzati tutti gli elementi strutturali e stilistici, anche interni che costituiscono l'impianto originario del fabbricato e comunque nelle scelte progettuali si devono rispettare le caratteristiche tipologiche tradizionali ricorrenti nella zona; in particolare per i "soffitti in gesso", potranno essere autorizzati soltanto interventi di restauro conservativo. Ogni progetto edilizio riguardante manufatto compreso nel "Catalogo dei Beni culturali architettonici" di cui alla L.R. n. 35/1995 allegato al Regolamento Edilizio comunale dovrà essere valutato confrontandone in particolare gli impatti sugli elementi architettonici ed artistici evidenziati in detto Catalogo.

11 Per gli impianti a pannelli solarie fotovoltaici si rimanda alle disposizioni specifiche di settore.

12. Si richiamano i principi di salvaguardia delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale approvato, e delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 delal L/R 56/77 e smi,, con specifico riferimento all'adozione, da parte della Giunta Regionale, del PTR, con il quale si rende cogente l'art. 46 (norme transitorie) del piano stesso.

13 Il P.d.C. per le nuove edificazioni, sia per residenza che per attrezzature nelle aree agricole, dovranno in ogni caso soddisfare i seguenti requisiti in materia di infrastrutture primarie:

- Lo scarico delle acque bianche e nere dovrà avvenire tramite idonea rete fognaria o in alternativa dovrà essere garantita la realizzazione di idonei sistemi di smaltimento conformi alle normative igieniche vigenti e compatibili con le caratteristiche geomorfologiche del territorio circostante.
- Dovrà essere garantita l'autonomo approvvigionamento idrico di acquedotto pubblico o in alternativa da privato accompagnato da certificazione sulla potabilità
- Dovrà essere assicurata l'autonoma accessibilità veicolare e pedonale da viabilità pubblica e privata. Nel caso di apertura di nuova strada o di adeguamento di quelle esistenti, dovrà essere verificata con apposito studio di impatto ambientale e geomorfologico la compatibilità dell'intervento con il contesto territoriale, fatte salve le esigenze di salvaguardia dei caratteri tipici del territorio collinare, delle sue coltivazioni caratterizzanti e degli elementi vegetali di pregio.

Si ammettono esclusivamente gli interventi funzionalmente collegati con gli edifici esistenti, ricomprendendo in essi sia la residenza, che l'agriturismo. Il Comune può richiedere la formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato nel caso in cui lo richiedano esigenze di inserimento ambientale, di dotazione infrastrutturale e di interesse collettivo alla formazione degli impianti.

Art. 47 bis PRESTAZIONI ENERGETICHE DEGLI EDIFICI - PERMEABILITÀ DELLE SUPERFICI DESTINATE A PARCHEGGIO

Gli edifici di nuova costruzione devono essere realizzati tenendo conto delle condizioni climatiche locali, e con la finalità di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica, privilegiando azioni con le quali si minimizza l'impatto ambientale e si ottimizzano le prestazioni. In particolare si richiamano le norme della legislazione vigente, con particolare riferimento alla parte II, capo VI del TESTO UNICO IN MATERIA EDILIZIA, (D.P.R. 06/06/2001, n. 380), al D.Lgs 192/2005 e alla L.R. n. 13 del 28/05/2007 (DISPOSIZIONI IN MATERIA DI RENDIMENTO ENERGETICO NELL'EDILIZIA).

In termini generali, gli interventi di nuova realizzazione devono limitare le portate i volumi di pioggia inviati alla fognatura. In particolare si prevede che le acque che interessano le aree verdi si disperdono nel sottosuolo e di tale aspetto dovrà essere data documentazione nell'ambito del progetto allegato alla domanda di permesso di costruire. Le aree destinate a parcheggio devono essere preferibilmente trattate con pavimentazioni permeabili. Le acque dei piazzali destinati ad attività industriali devono essere scaricati in fognatura dopo trattamento delle acque di prima pioggia, senza incorrere nel rischio di inquinamento delle falde.

Art. 48. RECINZIONI

Le recinzioni, salvo fili edilizi preesistenti o di progetto, indicati sulle T.d.P. del P.R.G.C., dovranno avere un arretramento minimo dal ciglio stradale di 3.00 m. Fuori dai centri abitati perimetrati ai sensi del codice della strada e del Regolamento di Attuazione la distanza minima non può essere comunque inferiore a mt 3,00.

Gli arretramenti del ciglio stradale degli ingressi carrai sono stabiliti nelle misura minima di 4.50m; in sede di esame del progetto presentato, in relazione alla dimensione dell'infrastruttura viaria e tenendo conto dei problemi di visibilità e traffico tali limiti non dovranno comunque essere inferiori a quanto disposto dal nuovo codice della strada e dal suo regolamento di attuazione.

Art. 49. PARCHEGGI

Sarà consentito per gli edifici residenziali privi di autorimesse, raggiungere la dotazione di 2 mq ogni 20 mc abitativi.

Ad esclusione della cubatura, che sarà quella risultante, dal calcolo sopraindicato, i parametri edilizi, che regolano la costruzione, saranno quelli specifici di ogni singola area.

Nel C.S. detti parcheggi dovranno essere completamente interrati.

Art. 51. AZIENDE AGRICOLE ESISTENTI NEGLI ABITATI

Per le aziende agricole comprese nelle AREE RESIDENZIALI del P.R.G. (esclusi C.S. e R1), il cui conduttore è in possesso dei requisiti di cui all'art. 39, 1° comma, delle indicazioni specifiche delle presenti N.d.A., potranno essere concessi, con il fine della realizzazione, ampliamenti delle strutture agricole, in misura non superiore al 30% della superficie complessiva coperta e comunque con un limite massimo di ampliamento pari a 500 mq.

Per le DESTINAZIONI D'USO per gli INTERVENTI AMMESSI e per le INDICAZIONI SPECIFICHE, bisognerà fare riferimento ai disposti delle relative AREE RESIDENZIALI in cui l'azienda è collocata.

Art. 52. ALLEVAMENTI

La distanza minima radiale da tutte le aree, ad esclusione di quelle per impianti industriali e artigianali definite dal presente P.R.G., per gli allevamenti di animali a carattere intensivo e non di aziende agricole a carattere familiare, dovrà essere di 200 m.

Art. 53. VALIDITA' DELLE NORME TRANSITORIE

Le norme transitorie di cui ai precedenti ARTT: saranno disciplinate dal R.E. che verrà adottato, entro un anno dall'approvazione del P.R.G..

Esse decadono ad approvazione avvenuta del suddetto R.E., ove regolamentate da detto R.E.

Art. 54. NORME GEOLOGICHE

Lo studio geologico, sviluppato su tutto il territorio comunale, si è svolto attraverso rilevamenti di campagna e l'esame stereoscopico dei fotogrammi aerei.

Esso ha permesso la stesura di una serie di carte tematiche di base che hanno portato ad una valutazione il più oggettiva possibile del territorio sotto il profilo della sua utilizzazione ai fini urbanistici oltre a consentire di approfondire la conoscenza dei rischi idrogeologici presenti.

Attraverso la redazione delle Norme geologico-tecniche di attuazione si cercherà di fornire indicazione sia sull'utilizzo del territorio, sia sulle modalità di intervento sullo stesso.

Comunque occorre richiamare che per quanto riguarda i dettagli puntuali, in particolare relativamente alle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche del sottosuolo, i presenti elaborati essendo improntati alla scala di piano ed essendo prevalentemente basati sullo studio foto-geologico dei fotogrammi aerei e su rilevamenti di superficie, non possono sostituire le necessarie indagini geologiche e geotecniche di dettaglio ed a carattere esecutivo prescritte dalla vigente normativa in sede di realizzazione delle singole opere.

Le presenti norme si applicano a tutte le opere sia pubbliche, sia private, da realizzare nel territorio del Comune di Chiusano.

L'intento è quello di fornire indicazione sia sull'utilizzo del territorio, sia sulle modalità di intervento sullo stesso.

Le presenti norme, infatti, descrivono le varie zone aventi caratteristiche uniformi sotto il punto di vista dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica e prendono in esame le possibili opere od interventi che, nel corso del tempo, potrebbero essere realizzate da parte dell'uomo.

I principi ed i criteri di cui si dettaglierà in seguito, hanno lo scopo di garantire la sicurezza e la funzionalità del complesso opere-terreni e di salvaguardare, per quanto possibile, l'integrità del territorio, ovvero di consentire un utilizzo congruo o non destabilizzante.

Le presenti Norme sono state realizzate nel rispetto ed in armonia con quanto previsto dalle normative nazionali e regionali vigenti ed alle successive modifiche ed integrazioni ed in particolare a:

- L.R. 05/12/1977 n°56 "Tutela ed uso del suolo" e s.m.i.
- Circolare P.G.R. del 18/07/89 n°16/URE, esplicativa sull'applicazione della L.R. 56/77 relativamente a "Le procedure, gli atti amministrativi e gli elaborati tecnici richiesti per l'approvazione degli strumenti urbanistici"
- Circolare del P.G.R. del 06/05/1996 n°7/LAP, "L.R. 05/12/1977, n°56, s.m.i. "Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici"
- D.M. 14/01/2008, "nuove Norme Tecniche per le Costruzioni"

In riferimento all'entrata in vigore della D.G.R. 19 gennaio 2010, n°11-13058 (BUR n°7 del 18/02/2010) e successivo differimento del termine di entrata in vigore (DGR 1 marzo 2010, n°28-13422 – BUR n°10 del 11/03/2010) di cui si è provveduto all'aggiornamento ed adeguamento dell'elenco delle zone sismiche in virtù delle disposizioni dell'O.P.C.M. 3519/2006, si segnala *"..che la previsione contenuta nell'art.2 della D.G.R. 61-11017 del 17/11/2003, inerente la non introduzione per la zona 4 dell'obbligo di progettazione antisismica, risulta superata con l'entrata in vigore*

delle disposizioni di cui al Decreto Ministero Infrastrutture del 14 gennaio 2008 “nuove norme tecniche per le costruzioni” che, peraltro, trovano piena applicazione su tutto il territorio regionale...”

- *Circolare P.G.R. del 31/12/1992 n°20/PRE “Prescrizioni di cui agli artt.2 e 13 della L. 02/02/1974 n°64, relativa agli abitati da consolidare o da trasferire ai sensi della L.09/07/1908 n°445”*
- *D.P.R. 24/05/1988 n°236 “Attuazione della direttiva CEE n° 80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell’art.15 della L.16/04/87 n°183”*
- *L.R. 30/04/1996 n°22 “Ricerca, uso e tutela delle acque sotterranee”*
- *DM LL.PP. 12/12/1985 “Norme tecniche relative alle tubazioni”*
- *L. 10/05/1976, n°319 “Norme per la tutela delle acque dall’inquinamento” e s.m.i.*
- *All. 5 della deliberazione 04/02/1977 del Comitato interministeriale – Criteri, metodologie e norme tecniche generali di cui all’art.2 lettere b), d) ed e) della L.05/1976, n°319*
- *L.R. 26/03/1990 n°13 “Disciplina degli scarichi delle pubbliche fognature e degli scarichi civili” e s.m.i.*
- *D.P.R. 10/09/90 n°285 “Approvazione del regolamento di polizia mortuaria”*
- *L.R. 22/11/1978 n°69 “Coltivazioni di cave e torbiere”*
- *L.R. 09/08/1989 n°45 “Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici” ai sensi del R.D. n°3267 del 30/12/1923*
- *Deliberazione G.R. del 03/10/1989 n°12-31886 “Definizione della documentazione di cui all’art.7 della L.R. 09/08/1989 n°45*
- *Circolare P.G.R. del 31/01/1990 n°2/AGR, esplicativa sull’applicazione della L.R. 45/89*
- *L. 08/08/1985 n°431/85 “Disposizioni per la tutela delle zone di particolare interesse ambientale”*
- *L.R. 03/04/1989, n°20 “Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici”*
- *L.R. 26/04/2000, n°44 “Disposizioni normative per l’attuazione del decreto legislativo 31/03/1998, n.112. Conferimento di funzioni e compiti amministrativi dello Stato alle Regioni ed agli Enti locali”*
- *Autorità di Bacino del Fiume Po – Deliberazioni del Comitato Istituzionale n° 01/1999 dell’11/05/1999 “Adozione del Progetto di Piano Stralcio per l’Assetto Idrogeologico (PAI)”*

La normativa nazionale prevede che ogni nuovo progetto d’intervento venga supportato da indagini geotecniche e geologiche in rapporto alla tipologia dell’opera ed al suo “impatto” sul territorio.

Le scelte di progetto, i calcoli e le verifiche devono essere sempre basati sulla caratterizzazione geotecnica del sottosuolo ottenuta per mezzo di rilievi, indagini e prove.

I calcoli di progetto devono comprendere le verifiche di stabilità e le valutazioni del margine di sicurezza nei riguardi delle situazioni ultime che possono manifestarsi sia nelle fasi transitorie di costruzione sia nella fase definitiva per l’insieme manufatto-terreno.

In corso d’opera si dovrà controllare la rispondenza tra la caratterizzazione geotecnica assunta in progetto e la situazione effettiva, differendo di conseguenza il progetto esecutivo.

Nei casi in cui sia manifesta l’effettiva modestia delle modificazioni che l’intervento verrà ad indurre al contesto interessato, possono eventualmente essere omessi accertamenti diretti; è però necessario che nella predisposizione della documentazione geologica e/o geotecnica si faccia chiaro riferimento al tipo di informazioni e dati che vengono utilizzati, specificando se essi vengono estratti dalla bibliografia oppure se derivano da precedenti indagini.

In quest’ultimo caso è inoltre auspicabile che vengano forniti gli estremi di dove sono state effettuate le indagini e possibilmente vengano allegati, se opportuno per estratto, copie dei risultati conseguiti.

I. ZONE DI P.R.G.C. (C.P.G.R. 7/LAP)

Non si ritiene di indicare terreni in Classe I.

a) CLASSE II

Porzioni di territorio caratterizzate da moderata pericolosità geologica, geomorfologica e idrogeologica, annullabile o minimizzabile con interventi localizzati al singolo lotto edificatorio e/o nell'immediato intorno circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Gli interventi sia pubblici, sia privati, così come sopra definiti possono essere ammessi nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative.

Sottoclasse IIA

Aree potenzialmente interessabili da problematiche legate all'evoluzione geomorfologica dei versanti e/o con angolo di elevazione del pendio compreso fra 10° e 30°.

Per le aree appartenenti a questa Classe la realizzazione di interventi di sostituzione, ricostruzione e nuova edificazione è subordinata ad uno studio geomorfologico e geotecnico di fattibilità condotto secondo quanto previsto dal D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative.

Sottoclasse IIB

Aree interessate, o prevalentemente interessate, da problemi legati all'assetto idrologico o idrogeologico dei corsi d'acqua, o di altre acque superficiali.

La realizzazione di interventi di sostituzione, ricostruzione e nuova edificazione nelle aree della presente Classe deve prevedere misure atte a minimizzare le conseguenze di un possibile evento alluvionale, non è consentita la realizzazione di piani interrati.

La fattibilità degli interventi dovrà essere verificata da una relazione geologica tecnica da realizzarsi a cura del soggetto attuatore dell'intervento; sarà necessario eseguire:

- *rilievo geomorfologico di dettaglio*
- *indagine geognostica finalizzata alla definizione delle caratteristiche geotecniche e geomeccaniche dei terreni ed alla presenza di acque sotterranee;*
- *schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea.*

b) CLASSE III

Porzioni di territorio con elementi di pericolosità geologica, geomorfologica ed idrogeologica tali da sconsigliarne l'utilizzo qualora inedificate e costituire fonte di rischio per le urbanizzazioni esistenti.

Di norma non sono ammessi interventi sia pubblici, sia privati se non finalizzati alla sistemazione idrogeologica, alla tutela del territorio ed alla difesa del suolo. Ove non ri-ubicabili, sono esclusivamente realizzabili gli interventi e le opere di cui all'art. 31 della L.R. 56/77, ossia le sole opere previste da Piano Territoriale che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità e quelle attinenti al regime idraulico, alla derivazioni d'acqua o ad impianti di depurazione, con autorizzazione del Presidente della Giunta Regionale, previa verifica di compatibilità con la tutela dei valori ambientali e con i caratteri geomorfologici delle aree. Anche le aree a servizi, geologicamente in classe III, non sono edificabili e su di esse sono consentiti semplicemente interventi di sistemazione leggera e opere di recinzione senza utilizzo di basamenti in calcestruzzo ma costituite da semplice rete metallica su paletti

Interventi ed opere, anche se di esclusivo riassetto territoriale, devono essere progettati ed eseguiti con scrupolosa osservanza delle prescrizioni del D.M. 14/01/2008. E' prescritta oltre alla relazione geotecnica, anche la relazione geologica, per tutte le opere ricadenti nelle sezioni oggetto del D.M. indicato.

1) Sottoclasse IIIA

Aree inedificate con angolo del pendio superiori a 35° e/o con problematiche geologiche geomorfologiche legate alla stabilità dei versanti, non minimizzabili con interventi limitati al singolo lotto edificatorio o nell'intorno significativo dello stesso.

Sono aree non edificabili e non sono consentiti scavi, riporti e quant'altro possa produrre effetti negativi sull'assetto geomorfologico.

Eventualmente ammessi edifici per attività agricole connesse alla conduzione aziendale, non altrimenti collocabili.

Per quanto riguarda i fabbricati isolati esistenti ricadenti in questa sottoclasse, a condizione che non siano interessati da processi di instabilità in atto, sono consentite trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc...

Nelle porzioni di territorio in zone classificate IIIa, i cambi di destinazione d'uso, tutti gli interventi ammessi, e in particolare le seguenti realizzazioni:

A) ampliamenti ed inserimenti di nuovi elementi, contemplati anche dal restauro, dal risanamento e dalla ristrutturazione;

B) tutti gli interventi ammessi nelle fasce di rispetto fluviale;

C) i manufatti per il funzionamento dei servizi di interesse generale;

D) gli interventi a destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero le opere in aree a verde privato,

possono essere realizzati solo se le opere non aumentano il rischio del contesto con cui interagiscono e sono compatibili con il Piano di Protezione Civile, principalmente in ordine alla pubblica e privata incolumità.

Ciò può essere documentato e certificato da apposita relazione redatta da competenti professionisti.

E' comunque vietato realizzare nuove costruzioni e gli interventi previsti non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono.

Nelle zone inserite in classe IIIa non è ammessa la sostituzione edilizia (demolizione e ricostruzione) e gli interventi sono limitati alla ristrutturazione di tipo A escludendo quella di tipo B; quest'ultima è ammessa se finalizzata agli adeguamenti degli edifici esistenti per il rispetto della legislazione in vigore, anche in materia di sicurezza del lavoro, connessi ad esigenze degli usi e delle attività in atto.

All'interno delle aree appartenenti a questa Classe è vietato realizzare nuove costruzioni ed opere di urbanizzazione; sono ammessi unicamente gli interventi di sistemazione idrogeologica e riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio esistente per rimuovere o contenere gli elementi di rischio esistenti.

Subordinatamente ad uno studio di compatibilità geomorfologica comprensivo di indagini geologiche e geotecniche mirate a definire localmente le condizioni di pericolosità e di rischio, compresa la valutazione dell'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque, nonché ad eventuali conseguenti prescrizioni di interventi atti alla loro mitigazione, è consentita la realizzazione di:

- opere di urbanizzazione

- risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, ampliamenti funzionali di edifici preesistenti

Sono altresì ammessi:

- *cambi di destinazione d'uso e modesti ampliamenti, nonché piccole pertinenze finalizzati a limitati adeguamenti funzionali delle abitazioni ed insediamenti produttivi esistenti che non comportino un significativo aumento del rischio;*
- *trivellazione di pozzi per lo sfruttamento di falde acquifere;*
- *opere di demolizione e i reinterri non funzionali alla successiva attività costruttiva, gli interventi idraulici e quelli di sistemazione ambientale atti a ridurre il rischio idraulico nel rispetto del D.M. 14/01/2008 e s.m.i;*
- *opere infrastrutturali primarie ed impianti tecnici di interesse comunale o sovracomunale di competenza degli Organi Statali, regionali o di altri Enti Territoriali;*
- *interventi finalizzati alla destinazione sportiva e per l'impiego del tempo libero nonché le opere consentite nelle aree a verde privato; si precisa che è comunque vietato realizzare nuove costruzioni e che gli interventi non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono;*
- *nuove costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale. Gli edifici dovranno risultare non diversamente localizzabili nell'ambito dell'azienda agricola.*

Si ritengono possibili le costruzioni che riguardino in senso stretto edifici per l'attività agricola e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale, **in assenza di alternative praticabili, qualora le condizioni di pericolosità dell'area lo consentano.**

Si esclude, in ogni caso, la possibilità di realizzare tali nuove costruzioni in ambiti di dissesti attivi l.s., in settori interessati da processi distruttivi torrentizi o di conoide, in aree nelle quali si rilevano evidenze di dissesto incipienti.

La fattibilità di tali costruzioni deve essere verificata ed accertata da opportune indagini geologiche, idrogeologiche e, se necessario, geognostiche dirette di dettaglio, in ottemperanza a quanto previsto dalla Circolare 16/URE e dal D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative.

La fattibilità degli interventi, che comunque non dovranno aumentare il rischio del contesto in cui interagiscono, dovrà essere verificata e accertata, come detto, da uno studio geomorfologico, idrogeologico comprensivo di indagini geotecniche ai sensi della normativa vigente (D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative); la progettazione dovrà prevedere accorgimenti tecnici mirati alla riduzione e mitigazione del rischio e dei fattori di pericolosità esistenti.

A tal fine dovrà comunque essere valutato l'effetto delle impermeabilizzazioni al fine di non provocare negative variazioni dei tempi di corrivazione delle acque.

Per le aree ricadenti all'interno della perimetrazione dei dissesti, quindi, (Classe IIIa dis.) si esclude la possibilità di realizzare nuove costruzioni (anche edifici per attività agricole e residenze rurali connesse alla conduzione aziendale).

La stessa considerazione vale per le aree di fondovalle caratterizzate da dissesto attivo (ovvero le aree caratterizzate dal codice Ee_A e Eb_A).

In relazione al PAI, adottato in data 26 Aprile 2001 con Deliberazione n° 18/2001 dal Comitato Istituzionale dell'Autorità di Bacino del Fiume Po, all'interno del perimetro dei dissesti FA, FQ e Eea, vige rispettivamente il comma 2 dell'art. 9 del PAI, il comma 3 dell'art. 9 del PAI (tuttavia è sempre esclusa la possibilità di nuovi interventi edificatori) e il comma 5 dell'art. 9 del PAI.

II. VINCOLI DI CARATTERE GEOLOGICO – AMBIENTALE

a) VINCOLO IDROGEOLOGICO

Il R.D.L. 30 dicembre 1923, n.3267 ed il successivo regolamento di applicazione approvato con R.D.L. 16 maggio 1926, n. 1126 sottopongono a tutela le aree territoriali che per effetto di interventi quali, ad esempio, "**disboscamenti o movimenti di terreno**" possono, con danno pubblico subire denudazioni, perdere la stabilità o turbare il regime delle acque" (art. 1, R.D.L. 3267/1923). Partendo da questo presupposto detto Vincolo, in generale, non preclude la possibilità di intervenire sul territorio, ma subordina l'intervento all'ottenimento di una specifica autorizzazione. Le aree soggette a vincolo idrogeologico sono localizzate nel territorio di tutte le province piemontesi, principalmente nelle aree montane e collinari e possono essere boscate o non boscate.

La legge regionale 45/89, ha stabilito nuove norme relativamente al Vincolo idrogeologico, definendo, in particolare, un nuovo assetto procedurale finalizzato alla semplificazione istruttoria. L'art. 2 delega ai Comuni le **funzioni autorizzative** relative a interventi ed attività che comportino modificazione o trasformazione d'uso del suolo su aree non superiori a 5.000 mq o per volumi di scavo non superiori a 2.500 mc. L'art. 8 della Legge regionale prevede che, prima dell'inizio dei lavori, venga depositata una **cauzione** a garanzia della corretta esecuzione delle opere autorizzate.

Nel 2000 la Legge regionale n. 44, all'art. 64 trasferisce alle **Province** il rilascio di autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico, ai sensi della l.r. 45/1989, non riservate alla Regione e non trasferite ai Comuni, e all'Art. 65 conferma la competenza dei Comuni in merito al rilascio di autorizzazioni in materia di vincolo idrogeologico ai sensi della l. r. 45/1989 relative a interventi e attività che comportino modifiche o trasformazione d'uso del suolo su aree non superiori a 5000 mq o per volumi di scavo non superiori a 2500 mc.

b) VINCOLO PAESISTICO AMBIENTALE

La legge regionale di riferimento è la L.R. 03/04/1989, n° 20 "Norme in materia di tutela di beni culturali, ambientali e paesistici".

Al fine della tutela dei beni ambientali, chiunque voglia intraprendere nei territori, o sui beni immobili dichiarati di notevole interesse pubblico, ai sensi del R.D. 29/06/1939, n° 1497 e dell'art.9 della L.R. 05/12/1977, n° 56 e s.m.i., nonché inclusi nelle categorie di cui all'art. 1 della L. 08/08/1985, n° 431, lavori che possano modificarne, o alterarne, lo stato fisico, o l'aspetto, deve astenersi dall'iniziare i lavori sino a che non abbia ottenuta l'autorizzazione ai sensi della presente legge.

III. TIPI DI INTERVENTI

a) NUOVI FABBRICATI

Le indagini geotecniche e geologiche dovranno sia essere rivolte alla fattibilità dell'opera sia alla corretta realizzazione delle strutture di fondazione in relazione alle caratteristiche meccaniche dei terreni e alle sollecitazioni trasmesse dalle strutture di elevazione.

Per le fondazioni di opere speciali, le presenti norme devono essere integrate con quanto prescritto nelle norme specifiche.

L'opera di fondazione essenzialmente deve avere i seguenti requisiti:

- lo stato tensionale indotto nel terreno deve essere compatibile con le caratteristiche di resistenza del terreno stesso, nella situazione iniziale ed in quelle che potranno presumibilmente verificarsi nel tempo;

- gli spostamenti delle strutture di fondazione devono essere compatibili con i prefissati livelli di sicurezza e con la funzionalità delle strutture di elevazione;

- deve essere tenuta in debito conto l'influenza che l'opera in progetto può avere su fondazioni e su costruzioni esistenti nelle vicinanze.

Il progetto deve comprendere i risultati delle indagini, rilievi, studi atti ad individuare e valutare i fattori che possono influire sul comportamento della fondazione; la verifica di stabilità del complesso opera-terreno; la previsione dei cedimenti e del loro andamento nel tempo; la scelta dei procedimenti costruttivi; le verifiche delle strutture e delle opere di fondazione.

I rilievi e le indagini da effettuare hanno lo scopo di accertare la costruzione del sottosuolo e delle relative proprietà fisico-meccaniche e la presenza, anche solo temporanea, di acque sotterranee.

Nel caso di modesti manufatti non destinati a fini abitativi che ricadono in zone già note, le indagini in sito ed in laboratorio possono essere ridotte od omesse, sempre che sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e di notizie raccolti mediante indagini precedenti eseguiti su terreni simili ed in aree adiacenti.

Se la nuova costruzione è prevista su pendio aventi indicativamente pendenza superiore a 10°, dovranno essere effettuate specifiche verifiche di stabilità analitiche del versante nelle condizioni pre e post opera secondo quanto previsto al punto G. del D.M. LL. PP. 11/03/1988 n° 47 a cui si rimanda.

Per i fabbricati di nuova edificazione e/o per gli ampliamenti di quelli esistenti è auspicabile la specifica progettuale del sistema di intercettazione e smaltimento delle acque superficiali presenti nel contesto periferico; tale specifica è irrinunciabile nel caso che i sedimenti ricadono nelle Classi II e III.

Eventuali locali interrati devono essere preventivamente analizzati e dichiarati compatibili sotto i profili idrologico e idrogeologico.

Per quanto riguarda i fronti di scavo necessari per l'insediamento dell'opera e delle relative fondazioni si rimanda alle prescrizioni indicate nel D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative.

b) RISTRUTTURAZIONI

L'indagine geotecnica (e geologica nelle zone ove prescritta) può essere omessa negli interventi di ristrutturazione qualora non vengano alterate le condizioni tensionali sull'insieme struttura-terreno e l'edificio in esame presenti condizioni generali di sufficiente conservazione ed efficacia.

All'uopo sarà cura del progettista produrre apposita attestazione (possibilmente con corredo fotografico) sulle condizioni di conservazione ed efficacia delle strutture portanti; detta attestazione potrà essere prodotta come elaborato indipendentemente oppure conglobata nella relazione tecnica di progetto quale capitolo introduttivo e propedeutico alla valutazione dell'intervento in progetto.

Nei casi in cui il progettista non sia in possesso delle competenze professionali per valutare la struttura portante dell'edificio oggetto di intervento la valutazione di cui sopra, l'attestazione in disamina dovrà essere redatta da altro tecnico progettista opportunamente abilitato per lo specifico tipo di struttura da verificare.

Peraltro si precisa che modifiche all'assetto tensionale struttura-terreno possono prodursi per scavi di sottofondazione, per aumenti del carico statico sulle strutture fondazionali (dovuti ad esempio alla realizzazione di nuove volumetrie in elevazione), nonché a seguito dell'esecuzione di scavi e/o riporti di entità non trascurabile in prossimità dei fabbricati.

Per le opere provvisorie verranno richiesti accertamenti geotecnici qualora le stesse determinino sovraccarichi significativi su strutture esistenti, o comportino situazioni di pericolo per la pubblica incolumità.

c) OPERE DI SOSTEGNO

Per opera di sostegno si devono intendere: muri di sostegno, paratie, palancolate e le armature per il sostegno di scavi.

Il comportamento dell'opera di sostegno, intesa come complesso struttura-terreno, deve essere esaminato tenendo conto della successione e delle caratteristiche fisico-meccaniche sia dei terreni di fondazione sia di quelli oggetto di contenimento. Dovranno inoltre essere prese in considerazione la presenza di eventuali materiali di riporto e di sovraccarichi permanenti ed accidentali. Dovrà essere definito il profilo della superficie topografica del terreno prima e dopo l'insediamento dell'opera.

Nel caso di opere lungo il pendio, o prossime a pendii, dovrà essere esaminata anche la stabilità di questi secondo quanto indicato dal D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative.

Nel caso di modesti manufatti che ricadono in zone già note, le indagini in sito e/od in laboratorio possono essere omesse, sempre che sia possibile procedere alla caratterizzazione dei terreni sulla base di dati e notizie raccolti mediante indagini precedenti, eseguiti su terreni simili ed in aree adiacenti; in tal caso dovranno essere

specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.

Le azioni dovute al terreno, all'acqua, ai sovraccarichi ed al peso proprio devono essere calcolate e composte in modo da pervenire alla condizione più sfavorevole nei confronti delle verifiche di cui ai punti seguenti.

L'opera di sostegno dovrà essere verificata alla traslazione del piano di posa, al carico limite ($F_s > 2$) e dovrà infine essere eseguita la verifica di stabilità globale nei confronti di fenomeni di scorrimento profondo.

A tergo dei muri di sostegno deve essere realizzato un drenaggio, ed il relativo sistema di scarico, in grado di scongiurare anche nel tempo il ristagno delle acque piovane e/o di falda con contestuale adeguato smaltimento.

Nei casi in cui le verifiche tecnico-progettuali sopra richiamate accertino la fattibilità di opere di sostegno, od interventi di sistemazione-bonifica, proprie delle tecniche dell'ingegneria naturalistica, le stesse sono da preferirsi rispetto alle tipologie tradizionali in calcestruzzo.

Per quanto riguarda le paratie, i calcoli di progetto devono comprendere la verifica della profondità di infissione e quella degli eventuali ancoraggi, puntoni o strutture di controventamento; deve essere verificata la stabilità del fondo dello scavo nei riguardi anche di possibili fenomeni di sifonamento.

Per quanto riguarda la stabilità degli scavi, la verifica teorico-analitica dei fronti deve essere eseguita per scavi in trincea o meno, i cui fronti presentino un dislivello fra la base e la sommità superiore a 1,5 metri. Sarà cura del relatore dei calcoli sulla stabilità di detti fronti di scavo, scegliere a seconda della successione litostratigrafica oggettivamente attendibile, i parametri geotecnici e/o geomeccanici ed i metodi più congrui ad assicurare una coerente ed affidabile valutazione del comportamento del fronte in maniera tale da garantirne la stabilità, ivi compresa con la prescrizione, ove necessario, di interventi od opere di contrasto provvisori o definitive.

d) SCAVI, LIVELLAMENTI E MOVIMENTI TERRA IN GENERE

Il presente articolo si applica allo studio della stabilità dei pendii naturali, al progetto delle opere di stabilizzazione di pendii e frani, ai livellamenti e movimenti terra in genere, agli scavi non armati o non contrastati, ecc., che per le loro dimensioni (ampiezza e profondità), per le caratteristiche meccaniche dei terreni e per le altre caratteristiche morfologiche, geologiche e geotecniche del sedime interessato, rappresentino potenziale pericolo per la sicurezza, o comunque possano costituire modificazione non trascurabile del territorio.

Infatti è notorio che la modestia di un intervento non può e non deve essere valutata esclusivamente in funzione dei volumi e delle superfici che vengono interessati da modificazioni, bensì sulle modificazioni e/od alterazioni che possono determinare all'intero contesto circostante, nonché con riferimento ai possibili danni che dette eventuali alterazioni possono determinare od indurre. La valutazione e la considerazione degli aspetti tecnico-esecutivi, non può quindi essere regolamentato sulla base di soglie di valutazione prefissate, tra l'altro relativamente ad aspetti prevalentemente burocratico-amministrativi.

Relativamente agli interventi ricadenti in aree appartenenti alle Classi II e III, fatta salva la loro eseguibilità in funzione della vigente normativa, si evidenzia che il progetto deve essere preceduto da un'esauriente valutazione di compatibilità geologica, geomorfologica, idrogeologica e geotecnica e deve comprendere in forma più o meno dettagliata la descrizione della motivazione dell'intervento e le eventuali possibili soluzioni alternative. Per gli scavi e/o le modificazioni del profilo del terreno in genere non adeguatamente motivati, anche con riguardo alle possibili soluzioni alternative, in sede di istruzione tecnico-amministrativa del progetto è fatta salva la possibilità di richiedere specifica integrazione. La richiesta di integrazione dovrà essere specificatamente giustificata con esposizione degli estremi normativi e/o delle caratteristiche ambientali meritorie di tutela e salvaguardia tali da rendere comunque opportuna anche la valutazione di soluzioni alternative. La descritta eventuale richiesta di integrazione non costituirà in alcun modo vincolo per l'Amministrazione ad un successivo eventuale (ancorché motivato) diniego di concessione-autorizzazione.

Nelle aree ricadenti nella Classe III, di norma sono vietati interventi di scavo e/o livellamento che non abbiano documentabili finalità di miglioramento-bonifica della situazione esistente. Tenuto conto delle risultanze dell'indagine geomorfologica allegata alla presente variante di PRGC e della potenziale destinazione d'uso del suolo, è utile puntualizzare che le sistemazioni fondiari, in particolare se di reimpianto di colture specializzate diverse da quelle finalizzate alla produzione di legname, possono eventualmente comprendere rettifiche del profilo planoaltimetrico del terreno; tuttavia l'intervento nel suo insieme dovrà essere scrupolosamente valutato ai sensi del D.M. 14/01/2008 e successive circolari esplicative. A fine lavori dovranno essere assicurate condizioni di stabilità potenziale possibilmente non inferiori a quelle ante intervento e comunque in grado di garantire un adeguato coefficiente di stabilità. Al progetto dovrà essere allegato un atto di impegno da parte del Richiedente e da parte del Proprietario del terreno (unico se la Stessa persona. Per le Società del Legale rappresentante) di: portare interamente a termine i lavori che dovessero essere autorizzati e nei tempi concessi con il provvedimento, mantenere in attività di coltivazione l'impianto per un periodo non inferiore a 15 anni, mantenere, a prescindere da sesto di impianto che verrà adottato, il costante inerbimento del suolo (quantomeno sull'interfilare) e di realizzare e mantenere in condizioni di sufficiente efficacia un'adeguata rete di intercettazione e smaltimento delle acque superficiali.

SCHEDE DI ZONA

Aree residenziali	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq. Superficie fondiaria mq 660	AREA N.3
<p>Abitanti esistenti - Abitanti insediabili nel recupero - Abitanti insediabili per la nuova edificazione 6 Totale abitanti insediabili 6</p> <p>Indice territoriale esistente Indice territoriale in progetto Indice fondiario in progetto 0,80 mc/mq.</p>	
<p>Destinazioni ammesse: residenza ed annessi Tipologia edilizia: fabbricati isolati o case a schiera Rapporto di copertura max sul lotto netto: - costruibile 40% libera 30% a verde 30 %</p> <p>Altezza massima mt. 6,50 (incrementabile fino a mt. 8,50 sul fronte a valle nei terreni in pendenza)</p> <p>Piani fuori terra n. 2</p> <p>Distanze: dalle strade m. 6,00 o fili edilizi preesistenti Dai confini m. 5,00 (a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m.3,00) Dai fabbricati: m. 10,00</p>	
<p>NOTE: Gli interventi di nuova costruzione si attuano previa convenzione finalizzata all'adeguamento della viabilità di accesso, in conformità alla cartografia di Piano.</p>	

Aree residenziali	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq. Superficie fondiaria mq 2800	AREA N.4
<p>Abitanti esistenti 13 Abitanti insediabili nel recupero - Abitanti insediabili per la nuova edificazione 4 Totale abitanti insediabili 17</p> <p>Indice territoriale esistente Indice territoriale in progetto Indice fondiario in progetto 0,566 mc/mq.</p>	
<p>Destinazioni ammesse: residenza ed annessi Tipologia edilizia: fabbricati isolati o case a schiera Rapporto di copertura max sul lotto netto: - costruibile 40% libera 30% a verde 30 %</p> <p>Altezza massima mt. 6,50 (incrementabile fino a mt. 8,50 sul fronte a valle nei terreni in pendenza)</p> <p>Piani fuori terra n. 2</p> <p>Distanze: dalle strade m. 6,00 o fili edilizi preesistenti Dai confini m. 5,00 (a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m.3,00) Dai fabbricati: m. 10,00</p>	
<p>NOTE: Gli interventi di nuova costruzione si attuano previa convenzione finalizzata all'adeguamento della viabilità di accesso, in conformità alla cartografia di Piano. Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Relazione geologica Tecnica allegata alla variante strutturale n. 1</p>	

Aree residenziali	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq. Superficie fondiaria mq 1100	AREA N.5
<p>Abitanti esistenti - Abitanti insediabili nel recupero - Abitanti insediabili per la nuova edificazione 10 Totale abitanti insediabili 10</p> <p>Indice territoriale esistente Indice territoriale in progetto Indice fondiario in progetto 0,80 mc/mq.</p>	
<p>Destinazioni ammesse: residenza ed annessi Tipologia edilizia: fabbricati isolati o case a schiera Rapporto di copertura max sul lotto netto: - costruibile 40% libera 30% a verde 30 %</p> <p>Altezza massima mt. 6,50 (incrementabile fino a mt. 8,50 sul fronte a valle nei terreni in pendenza)</p> <p>Piani fuori terra n. 2</p> <p>Distanze: dalle strade m. 6,00 o fili edilizi preesistenti Dai confini m. 5,00 (a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m.3,00) Dai fabbricati: m. 10,00</p>	
<p>NOTE: Gli interventi di nuova costruzione si attuano previa convenzione finalizzata all'adeguamento della viabilità di accesso, in conformità alla cartografia di Piano.</p> <p>Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Relazione geologica Tecnica allegata alla variante strutturale n. 1</p>	

Aree residenziali	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq. Superficie fondiaria mq 1935	AREA N.8
<p>Abitanti esistenti - Abitanti insediabili nel recupero - Abitanti insediabili per la nuova edificazione²⁰ Totale abitanti insediabili 20</p> <p>Indice territoriale esistente Indice territoriale in progetto Indice fondiario in progetto 0,95 mc/mq.</p>	
<p>Destinazioni ammesse: residenza ed annessi Tipologia edilizia: fabbricati isolati o case a schiera Rapporto di copertura max sul lotto netto: - costruibile 40% libera 30% a verde 30 %</p> <p>Altezza massima mt. 6,50 (incrementabile fino a mt. 9,00 sul fronte a valle dei terreni in pendenza)</p> <p>Piani fuori terra n. 2</p> <p>Distanze: dalle strade m. 6,00 o fili edilizi preesistenti Dai confini m. 5,00 (a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m.3,00) Dai fabbricati: m. 10,00</p>	
<p>NOTE: Gli interventi di nuova costruzione si attuano previa convenzione finalizzata all'adeguamento della viabilità di accesso, in conformità alla cartografia di Piano. Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Relazione geologica Tecnica allegata alla variante strutturale n.1.</p>	

Aree residenziali	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq. Superficie fondiaria mq 4625	AREA N.10
<p>Abitanti esistenti -10 Abitanti insediabili nel recupero - Abitanti insediabili per la nuova edificazione 10 Totale abitanti insediabili 20</p> <p>Indice territoriale esistente Indice territoriale in progetto Indice fondiario in progetto 0,396 mc/mq.</p>	
<p>Destinazioni ammesse: residenza ed annessi Tipologia edilizia: fabbricati isolati o case a schiera Rapporto di copertura max sul lotto netto: - costruibile 40% libera 30% a verde 30 %</p> <p>Altezza massima mt. 6,50 (incrementabile fino a mt. 9.00 sul fronte a valle nei terreni in pendenza)</p> <p>Piani fuori terra n. 2</p> <p>Distanze: dalle strade m. 6,00 o fili edilizi preesistenti Dai confini m. 5,00 (a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m.3,00) Dai fabbricati: m. 10,00</p>	
<p>NOTE:</p> <p>Gli interventi di nuova costruzione si attuano previa convenzione finalizzata all'adeguamento della viabilità di accesso, in conformità alla cartografia di Piano. Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Relazione geologica Tecnica allegata alla variante strutturale n. 1</p>	

Aree residenziali	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq. 1350 Superficie fondiaria mq 775	AREA N.11
<p>Abitanti esistenti - Abitanti insediabili nel recupero - Abitanti insediabili per la nuova edificazione 6 Totale abitanti insediabili 6</p> <p>Indice territoriale esistente Indice territoriale in progetto Indice fondiario in progetto 0,80 mc/mq.</p>	
<p>Destinazioni ammesse: residenza ed annessi Tipologia edilizia: fabbricati isolati Rapporto di copertura max sul lotto netto: - costruibile 40% libera 30% a verde 30 %</p> <p>Altezza massima mt. 4,50 Piani fuori terra n. 1</p> <p>Distanze: dalle strade m. 6,00 o fili edilizi preesistenti Dai confini m. 5,00 (a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m.3,00) Dai fabbricati: m. 10,00</p>	
<p>NOTE:</p> <p>Gli interventi di nuova costruzione si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato, esteso all'intera area individuata in cartografia, con dismissione delle aree a servizi (parcheggio, verde) e ampliamento stradale, in conformità alla cartografia di Piano.</p> <p>Gli interventi devono prevedere opere di mitigazione ambientale, consistenti nella realizzazione di una alberatura a macchia e/o quinta, nell'ambito dell'area di pertinenza. Nelle sistemazioni esterne, è consentito l'utilizzo di opere di sostegno con altezza non superiore a metri 1.00, da realizzarsi preferibilmente con l'impiego di tecniche di ingegneria naturalistica.</p> <p>Gli interventi devono prevedere opere di mitigazione ambientale, consistenti nella realizzazione di quinte e/o macchie di alberatura, nell'ambito dell'area di pertinenza. L'altezza massima è da considerarsi come riferita al piano strada, a sistemazione avvenuta. Il progetto del nuovo intervento edificatorio dovrà confrontarsi con il contesto e, in particolare, con la presenza della piccola chiesa di San Rocco, dimostrando una complessiva coerenza e mettendo in atto gli opportuni interventi di mitigazione. A questo scopo il progetto dovrà essere corredato di tavole illustrative degli aspetti ambientali, con rappresentazioni tridimensionali, e con una documentazione fotografica completa da più punti di osservazione, onde darne rappresentazione da diversi con visivi.</p> <p>Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Relazione geologica Tecnica allegata alla variante strutturale n. 1</p>	

Aree residenziali	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq. 765 Superficie fondiaria mq 655	AREA N.12
<p>Abitanti esistenti - Abitanti insediabili nel recupero - Abitanti insediabili per la nuova edificazione 5 Totale abitanti insediabili 5</p> <p>Indice territoriale esistente Indice territoriale in progetto Indice fondiario in progetto 0,70 mc/mq.</p>	
<p>Destinazioni ammesse: residenza ed annessi Tipologia edilizia: fabbricati isolati o case a schiera Rapporto di copertura max sul lotto netto: - costruibile 40% libera 30% a verde 30 %</p> <p>Altezza massima mt. 4,50</p> <p>Piani fuori terra n. 2 Distanze: dalle strade m. 6,00 o fili edilizi preesistenti Dai confini m. 5,00 (a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m.3,00) Dai fabbricati: m. 10,00</p>	
<p>NOTE:</p> <p>Gli interventi di nuova costruzione si attuano attraverso permesso di costruire convenzionato, esteso all'intera area individuata in cartografia, con dismissione delle aree a servizi (parcheggio, verde) e ampliamento stradale, in conformità alla cartografia di Piano.</p> <p>Gli interventi devono prevedere opere di mitigazione ambientale, consistenti nella realizzazione di quinte e/o macchie di alberatura, nell'ambito dell'area di pertinenza. L'altezza massima è da considerarsi come riferita al piano strada, a sistemazione avvenuta. Il progetto del nuovo intervento edificatorio dovrà confrontarsi con il contesto e, in particolare, con la presenza della piccola chiesa di San Rocco, dimostrando una complessiva coerenza e mettendo in atto gli opportuni interventi di mitigazione. A questo scopo il progetto dovrà essere corredato di tavole illustrative degli aspetti ambientali, con rappresentazioni tridimensionali, e con una documentazione fotografica completa da più punti di osservazione, onde darne rappresentazione da diversi con visivi.</p> <p>Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Relazione geologica Tecnica allegata alla variante strutturale n. 1</p>	

Aree produttive	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq. superficie fondiaria mq 5900	AREA Ri I
superficie edificata mq 1980 superficie edificabile mq 380	
<p>Rapporto di copertura fondiaria 40 % Superficie libera 35% Superficie a verde 25 % Altezza massima 10,50 m. Distanze: da strade 10,00 m.</p> <p>Dai confini mt.5 e nel rispetto del minimo non minore dell'altezza del fabbricato (ribaltamento H max) E' consentita la costruzione a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m. 3,00.</p>	
<p>Destinazioni ammesse: Attività produttive così come definite dall'art. 37 delle norme d'attuazione.</p>	
<p>NOTE:</p> <p>Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Relazione geologica Tecnica allegata alla variante strutturale n. 1</p>	

Aree produttive	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale Superficie fondiaria mq 32200	AREA Ri II
Superficie edificata mq 12819 Superficie edificabile mq 1349	
<p>Rapporto di copertura fondiaria 44 % Superficie libera 36% Superficie a verde 20 % Altezza massima 10,50 m. Distanze: da strade 10,00 m.</p> <p>Dai confini mt.5 e nel rispetto del minimo non minore dell'altezza del fabbricato (ribaltamento H max) E' consentita la costruzione a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m. 3,00.</p>	
<p>Destinazioni ammesse: Attività produttive così come definite dall'art. 37 delle norme d'attuazione.</p>	
<p>NOTE:</p> <p><i>La presente tabella è aggiornata alle modifiche in conformità a quanto previsto dall'allegato A alla deliberazione della Giunta Regionale n. 58-45962 in data 23/05/1995.</i></p> <p>Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Relazione geologica Tecnica allegata alla variante strutturale n. 1</p>	

Aree produttive	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq. superficie fondiaria mq	13070
superficie edificata mq superficie edificabile mq	4680 1593
Rapporto di copertura fondiaria 48 % Superficie libera 27% Superficie a verde 25 % Altezza massima 10,50 m. Distanze: da strade 10,00 m. Dai confini mt.5 e nel rispetto del minimo non minore dell'altezza del fabbricato (ribaltamento H max) E' consentita la costruzione a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m. 3,00.	
Destinazioni ammesse: Attività produttive così come definite dall'art. 37 delle norme d'attuazione.	
NOTE: La presente tabella è aggiornata alle modifiche in conformità a quanto previsto dall'allegato A alla deliberazione della Giunta Regionale n. 58-45962 in data 23/05/1995. Dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui alla Relazione geologica Tecnica allegata alla variante strutturale n. 1	

AREA Ri III

Aree produttive	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq 14100 Superficie fondiaria mq -	AREA Ni.V. (a)
Superficie edificata mq 1390 Superficie edificabile mq 2135	
<p>Rapporto di copertura territoriale 25 % Superficie libera 60% rimanente fondiaria Superficie a verde 40 % rimanente fondiaria Altezza massima 10,50 m. Distanze: da strade 10,00 m. Dai confini mt. 5 e nel rispetto del minimo non minore dell'altezza del fabbricato (ribaltamento H max). E' consentita la costruzione a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m. 3,00.</p>	
<p>Destinazioni ammesse: L'area è individuata come <i>localizzazione commerciale urbano-periferica non addensata</i> di tipo L.2 secondo le definizioni di cui alla DCR 563-13414 e s.m.i. della Regione Piemonte, al principale scopo di ospitare attività rivolte al servizio dei consumatori nel quadro del processo di riqualificazione urbana. Il comune ha previsto gli adeguamenti di cui agli articoli 22 e 29 di tale DCR con propria DCC n. 15 del 29/06/2011, recependo gli indirizzi e i criteri per il rilascio delle autorizzazioni commerciali. Vengono qui pertanto espressamente richiamati i <i>criteri per il rilascio delle autorizzazioni medie strutture di vendita</i>, allegati a tale delibera, con particolare riferimento alle <i>norme per gli insediamenti commerciali</i> di cui alla L.R. 28/99 (artt. da 1 a 12).</p>	
<p>NOTE:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria (A0), di restauro conservativo (A1) e di risanamento conservativo (A2) e ristrutturazione (A3) sui fabbricati esistenti, verranno attuati attraverso permesso di costruire o SCIA. Gli interventi di livello superiore (su fabbricati esistenti, ampliamenti o nuova costruzione) verranno attuati mediante formazione di SUE di iniziativa pubblica, avente come ambito l'intera NiV, in conformità agli art. da 38 a 45 della LR 56/77 e s.m.i. Al proposito si richiama quanto contenuto all'art. 38 delle NTA, in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 35 comma 5.1 – "Indirizzi e criteri di compatibilità" delle NdA del PTP. - Obiettivi del SUE : <ul style="list-style-type: none"> o disegno su mappa catastale della perimetrazione, estesa all'intera zona Ni.V, dei tre comparti attuativi, sulla base del tracciamento, non prescrittivo, formulato in tavola di PRGC, delimitati tenendo conto dell'esistente localizzazione commerciale L2 e delle possibilità di ampliamento della stessa. o Precisazione delle capacità edificatorie di ogni singolo comparto, con la possibilità di perequazioni tra comparti sino al 20% delle quantità indicate nella presente scheda, nel rispetto della superficie massima costruibile nell'ambito dei tre comparti e di un rapporto di copertura massimo fondiario del 50% o Disegno su mappa catastale del campo di edificabilità degli insediamenti produttivi o commerciali 	

ammessi dal PRGC, tenendo conto del divieto di edificabilità nell'ambito della fascia di rispetto del depuratore e dell'area individuata in classe III.

- Individuazione di autonoma viabilità pubblica di accesso al comparto (b), a destinazione artigianale e industriale, attraverso il comparto (c), da attuarsi con eventuale ricorso alle procedure di cui all'articolo 31 della LR 56/77 e s.m.i.
- Individuazione e prescrizioni normative relative alle piantumazioni a verde, al fine di realizzare quinte compensative, anche con alberature di alto fusto
- l'eventuale rettificazione del corso d'acqua deve comportare un conseguente spostamento del vincolo che dovrà essere regolarizzato attraverso variante di PRG;
- prescrizione di individuare il posizionamento delle nuove costruzioni a quote compatibili con la necessità di dissipare le potenziali esondazioni del fosso colatore, come da relazione geologico tecnica di cui alla presente variante, di cui è vietato l'intubamento, le cui caratteristiche e le relative misure, se necessarie, saranno oggetto di approfondimento di tipo idraulico, a corredo del SUE.

In sede di formazione di SUE dovrà venire verificato il soddisfacimento della dotazione di aree a servizi in funzione delle destinazioni d'uso in atto e il progetto, tenendo conto delle dotazioni già esistenti, con esclusione della possibilità di individuare aree a servizi in classe geologica III, fatta eccezione per il verde non attrezzato, per il quale sono solo ammesse opere di recinzione senza l'uso di basamenti in calcestruzzo.

Sempre in sede di SUE potranno essere riequilibrare le aree a servizi, fermo restando il mantenimento degli standard nell'ambito del confine complessivo della NiV.

Aree produttive	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq 9.285 Superficie fondiaria mq 7.428	AREA Ni.V. (b)
Superficie edificata mq - Superficie edificabile mq 2.600	
Rapporto di copertura fondiaria 35 % Superficie libera 40% Superficie a verde 25 % Altezza massima 10,50 m. Distanze: da strade 10,00 m. Dai confini mt. 5 e nel rispetto del minimo non minore dell'altezza del fabbricato (ribaltamento H max). E' consentita la costruzione a confine per i bassi fabbricati con altezza all'estradosso della soletta di copertura inferiore a m. 3,00.	
Destinazioni ammesse: Attività produttive così come definite dall'art. 37 delle norme d'attuazione.	
NOTE: <ul style="list-style-type: none"> - Gli interventi verranno attuati mediante formazione di SUE di iniziativa pubblica, esteso all'intero ambito NiV, in conformità agli art. da 38 a 45 LR 56/77 e s.m.i. Al proposito si richiama quanto contenuto all'art. 38 delle NTA, in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 35 comma 5.1 – "Indirizzi e criteri di compatibilità" delle NdA del PTP. - Obiettivi del SUE : <ul style="list-style-type: none"> o disegno su mappa catastale della perimetrazione, estesa all'intera zona Ni.V, dei tre comparti attuativi, sulla base del tracciamento, non prescrittivo, formulato in tavola di PRGC, delimitati tenendo conto dell'esistente localizzazione commerciale L2 e delle possibilità di ampliamento della stessa. o Precisazione delle capacità edificatorie di ogni singolo comparto, con la possibilità di perequazioni tra comparti sino al 20% delle quantità indicate nella presente scheda, nel rispetto della superficie massima costruibile nell'ambito dei tre comparti e di un rapporto di copertura massimo fondiario del 50% o Disegno su mappa catastale del campo di edificabilità degli insediamenti produttivi o commerciali ammessi dal PRGC, tenendo conto del divieto di edificabilità nell'ambito della fascia di rispetto del depuratore e dell'area individuata in classe III. o Individuazione di autonoma viabilità pubblica di accesso al comparto (b), a destinazione artigianale e industriale, attraverso il comparto (c), da attuarsi con eventuale ricorso alle procedure di cui 	

all'articolo 31 della LR 56/77 e s.m.i.

- Individuazione e prescrizioni normative relative alle piantumazioni a verde, al fine di realizzare quinte compensative, anche con alberature di alto fusto
- l'eventuale rettificazione del corso d'acqua deve comportare un conseguente spostamento del vincolo che dovrà essere regolarizzato attraverso variante di PRG;
- prescrizione di individuare il posizionamento delle nuove costruzioni a quote compatibili con la necessità di dissipare le potenziali esondazioni del fosso colatore, come da relazione geologico tecnica di cui alla presente variante, di cui è vietato l'intubamento, le cui caratteristiche e le relative misure, se necessarie, saranno oggetto di approfondimento di tipo idraulico, a corredo del SUE.

In sede di formazione di SUE dovrà venire verificato il soddisfacimento della dotazione di aree a servizi in funzione delle destinazioni d'uso in atto e il progetto, tenendo conto delle dotazioni già esistenti, con esclusione della possibilità di individuare aree a servizi in classe geologica III, fatta eccezione per il verde non attrezzato, per il quale sono solo ammesse opere di recinzione senza l'uso di basamenti in calcestruzzo.

Sempre in sede di SUE potranno essere riequilibrare le aree a servizi, fermo restando il mantenimento degli standard nell'ambito del confine complessivo della NIV.

Aree produttive	
COMUNE DI CHIUSANO	
Superficie territoriale mq 815 Superficie fondiaria mq 815	AREA Ni.V (c)
Superficie edificata mq - Superficie edificabile mq -	
Rapporto di copertura territoriale - Superficie libera - Superficie a verde - Altezza massima - Distanze: - L'area non è edificabile.	
Destinazioni ammesse: Viabilità pubblica e verde pubblico.	
NOTE: - L'attuazione di quest'area è funzionale alla realizzazione della viabilità pubblica di accesso al comparto (b). Si prevede la formazione di SUE di iniziativa pubblica, esteso all'intera Ni.V, in conformità agli art. da 38 a 45 LR 56/77 e s.m.i. Al proposito si richiama quanto contenuto all'art. 38 delle NTA, in riferimento alle disposizioni di cui all'art. 35 comma 5.1 – “Indirizzi e criteri di compatibilità” delle NdA del PTP.	