

TITOLO I - NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI

ART. 1 - FINALITA' E OBIETTIVI.

La finalità e gli obiettivi del Piano Regolatore Generale Comunale di CUCEGLIO e della PRIMA VARIANTE sono esposti, illustrati e specificati nel fascicolo "Relazione Illustrativa" che fa parte degli elaborati della PRIMA VARIANTE stessa.

ART. 2 - ESTENSIONE, EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE.

Le previsioni e le prescrizioni del Piano Regolatore Generale Comunale di Cuceglio e della PRIMA VARIANTE si estendono all'intero territorio comunale disciplinandone l'uso, la tutela e la gestione attraverso il combinato disposto delle presenti norme, delle tabelle di zona e delle prescrizioni topografiche contenute nelle tavole del Piano.

I rapporti tra la Pubblica Amministrazione e gli operatori Pubblici e Privati nell'attuazione degli interventi sul territorio saranno altresì disciplinati dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi e dal Regolamento Edilizio.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI LA PRIMA VARIANTE AL P.R.G.C.

La PRIMA VARIANTE al Piano Regolatore Generale si compone dei seguenti allegati tecnici:

Elaborati dello stato di fatto:

A : Elaborati geologici	1: 5.000
	1:10.000

Elaborati di progetto:

1 : Inquadramento territoriale	1:25.000
2 : Previsioni di uso del suolo	1: 5.000
3 : Previsioni di uso del suolo	1: 2.000
4 : Sviluppo Nuclei di antica formazione	1: 1.000
5 : Norme Tecniche di Attuazione	
6 : Relazione illustrativa	
7 : Scheda quantitativa dei dati urbani	

In caso di controversa interpretazione fra tavole a scala diversa fa testo la tavola a scala minore.

ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale Comunale e la PRIMA VARIANTE vengono attuati:

- a) con interventi edilizi diretti, assentiti mediante permesso di costruire;
- b) con strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione costituisce presupposto per il rilascio dei successivi permessi di costruire.

Sono Strumenti Urbanistici Esecutivi:

- i Piani Particolareggiati di cui agli artt. 38, 39 e 40 della L.R. 5/12/1977, n. 56 e successive modifiche ed integrazioni - (P.P.E.);
- i Piani per l'Edilizia Economica e Popolare di cui alla L. 18.4.1962 n. 167 e successive modificazioni ed all'Art. 41 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. - (P.E.E.P.);
- i Piani Esecutivi Convenzionati di iniziativa privata di cui agli articoli 43, 44 e 45 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. - (P.E.C.);
- i Piani di Recupero del patrimonio edilizio esistente a norma dell'articolo n. 28 della Legge 457/78 e dell'Art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e s.m.i. - (P.d.R.);
- i Piani per gli Insediamenti Produttivi a norma dell'Art. 42 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. - (P.I.P.);
- i piani tecnici esecutivi delle opere pubbliche ai sensi dell'Art. 47 L.R. 5.12.77 n. 56 e s.m.i., - (P.T.E.);

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi sono individuate dalla PRIMA VARIANTE al P.R.G. che le delimita.

In sede di formazione del Programma di Attuazione - qualora il Comune di Cuceglio ne venga obbligato alla formazione- o con specifiche deliberazioni consiliari, possono peraltro essere assoggettate a Strumento Urbanistico esecutivo, ulteriori parti del territorio; adeguamenti di limitata entità alle delimitazioni di Piano, possono essere apportate senza che ciò costituisca variante secondo le procedure di cui al 6° Comma dell'Art. 17 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.

In sede di attuazione della PRIMA VARIANTE al Piano Regolatore e dei relativi Strumenti Urbanistici esecutivi, il Comune può procedere con deliberazione consiliare alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento 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 di oneri e benefici tra i proprietari interessati; la procedura di formazione di tali comparti è definita dalla Legge Regionale.

ART. 5 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.

Il Programma di Attuazione è adottato ed approvato con le procedure di cui all'Art.37 e gli elaborati di cui all'Art.35 della Legge Regionale 56/77 e successive modifiche ed ha i contenuti di cui all'Art. 34.

ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE - D.I.A.

Gli interventi di trasformazione edilizia o urbanistica di aree ed edifici sono soggetti a permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività ai sensi delle normative legislative e regolamentari vigenti ed ai sensi dell'Art. 7 del Regolamento Edilizio.

6.1 - CARATTERISTICHE DELLE RICHIESTE DEL PERMESSO DI COSTRUIRE.

Il progetto edilizio per gli interventi di manutenzione straordinaria dovrà essere corredato dagli elaborati, atti e documenti di cui all'Art. 7 del Regolamento Edilizio.

Tutti i nuovi interventi, oltre a quelli che incidono in modo rilevante sul terreno di fondazione, siano essi relativi ad opere pubbliche o private da realizzarsi nell'ambito del territorio comunale, dovranno essere corredati da relazione geologica e geotecnica ai sensi del D.M. 11.3.88 - G.U. n. 127 dell'1.6.88.

ART. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).

- 1) La redazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi dovrà garantire la dotazione di tutte le aree per servizi individuate dalla PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. all'interno del comparto. Qualora tale dotazione non sia individuata, ovvero sia individuata soltanto parzialmente, il Piano Esecutivo deve comunque garantire tutta la dotazione richiesta dall'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi a destinazione residenziale devono garantire, di tale dotazione, soltanto gli standards di cui ai punti c) e d) del suddetto articolo, essendo le altre dotazioni soddisfatte nell'assetto generale dal P.R.G.C. vigente e dalla presente PRIMA VARIANTE.
- 2) In sede di redazione di tutti gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, è ammessa la modifica della rete stradale interna indicata dalla presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. facendo salve le connessioni con la viabilità urbana esterna, sempre se documentatamente motivata, senza che ciò costituisca variante allo Strumento Urbanistico Generale.

7.1 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E. ex articoli 38, 39, 40 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

Il Piano Particolareggiato è Strumento Urbanistico Esecutivo redatto dal Comune secondo quanto disposto dagli Artt. 13 e seguenti della Legge 17.8.1942 n. 1150 e s.m.i.

7.2 - PIANO PER L'EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE (P.E.E.P. - ex Artt. 38, 39, 40, 41 L.R. n. 56/77 e s.m.i.).

Il P.E.E.P. è Strumento Urbanistico Esecutivo redatto dal Comune ai sensi della legge 18/4/1962 n. 167 e successive modificazioni.

7.3 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO (P.E.C.).

Il P.E.C. è Strumento Urbanistico Esecutivo redatto dai privati ed approvato dal Comune ai sensi degli Artt. 43 e 44 L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni.

Il P.E.C. può essere:

- di libera iniziativa;
- obbligatorio quando espressamente previsto dal P.R.G. e successive sue varianti o dai P.P.A.

7.4 - PIANO DI RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE (P.di.R.).

Il P.di.R. di cui all'Art. 28 della legge 5.8.78 n. 457 ed all'Art. 41bis L.R. n.56/77 e s.m.i., è Strumento Urbanistico Esecutivo che disciplina gli interventi di mantenimento, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica, necessari per il recupero degli immobili, dei complessi edilizi, degli isolati, delle aree comprese nelle zone di recupero.

Il Piano di Recupero è attuato:

- dai proprietari singoli;
- dai proprietari riuniti in consorzio quando rappresentino, in base all'imponibile catastale, almeno i 3/4 del valore degli immobili interessati;
- dal Comune, nei casi previsti dal citato Art.28 della Legge n. 457/78.

7.5 - PIANO PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (P.I.P.).

Il P.I.P. è Strumento Urbanistico Esecutivo finalizzato sia alla formazione di aree attrezzate di nuovo impianto da destinare ad insediamenti artigianali ed industriali, sia al riordino ed alla riorganizzazione di quelle esistenti.

Il P.I.P. è redatto dal Comune ai sensi dell'Art. 27 della legge 865 del 22.10.1971 ed ha valore di Piano Particolareggiato ai sensi della Legge 17.8.1942 n. 1150 e successive modificazioni.

Il P.I.P. può estendersi esclusivamente su aree destinate dal P.R.G. o successive sue varianti ad insediamenti produttivi.

Gli elaborati, i contenuti e le procedure di approvazione del P.I.P. sono quelli definiti agli Artt. 39, 40 e 42 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

7.6 - PIANO TECNICO ESECUTIVO DI OPERE PUBBLICHE (P.T.E.).

Il P.T.E. di cui all'Art. 47 L.R. n. 56/77 e successive modificazioni, è Strumento Urbanistico Esecutivo finalizzato alla progettazione unitaria di un insieme di opere, attrezzature ed infrastrutture pubbliche di varia natura e fruizione, integrate fra loro.

Il P.T.E. è formato dal Comune o da un consorzio di Comuni, di intesa con gli enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione e l'esecuzione delle singole opere.

ART. 8 - CLASSIFICAZIONI DEI TIPI DI INTERVENTO.

Il Piano Regolatore Generale Comunale e la PRIMA VARIANTE classificano e definiscono i tipi di intervento ammessi all'interno delle aree in cui è suddiviso il territorio comunale.

Le categorie di intervento si riferiscono all'edificio nel suo complesso o alle parti planovolumetriche indicate in cartografia.

Fatte salve le disposizioni e le competenze previste dalla Legge 01/06/1939 n. 1089 e successive modificazioni ed integrazioni per i fabbricati aventi carattere di valore storico-artistico o ambientale, per il recupero del patrimonio edilizio esistente a qualsiasi uso destinato, ovvero per il suo completamento e per l'edificazione di nuovo impianto, i diversi tipi di intervento sono i seguenti:

8.1 - MANUTENZIONE ORDINARIA.

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

OPERE AMMESSE.

A. FINITURE ESTERNE:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purchè ne siano conservati i caratteri originari, tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

Limitati interventi di riparazione sulle parti strutturali; riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Riparazioni e limitati rifacimenti.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Riparazioni e limitati rifacimenti.

E. FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi.
Riparazione e sostituzione delle finiture. Nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) dovranno essere mantenuti i caratteri originari.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

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.

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purchè tali interventi non comportino alterazioni dei locali, aperture nelle facciate, modificazioni o realizzazione di volumi tecnici. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, 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 dei locali, né aumento delle superfici utili.

8.2 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA.

Consiste nelle opere e nelle modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonchè per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari.

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria.

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti, e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purchè strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alla singola unità immobiliare, quali la realizzazione e l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purchè non ne venga modificato l'assetto distributivo, nè che essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva - industriale, artigianale - e/o commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

OPERE AMMESSE.**A. FINITURE ESTERNE:**

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto copertura.

Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

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 ed i caratteri originari.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

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 o la realizzazione di aperture.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Realizzazione o eliminazione di aperture interne o di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad 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 e agricola) e commerciale sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G.

E. FINITURE INTERNE:

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

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

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.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. Gli eventuali 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 necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni di 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.

8.3 - RISANAMENTO E RESTAURO CONSERVATIVO.

Riguarda gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero all'adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Questi interventi riguardano tutti gli edifici per i quali si intendono prevedere possibilità di modificazioni dell'organismo edilizio o delle destinazioni d'uso, nel rispetto dei caratteri tipologici, formali e strutturali.

Si distinguono due tipi di intervento.

RISANAMENTO CONSERVATIVO: finalizzato principalmente al recupero igienico e 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, purchè congruenti con i caratteri degli edifici. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici o parti di edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'Art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i., qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero l'esigenza d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio;

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 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.

Sono assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G. come beni culturali e ambientali esclusivamente da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario. In questi casi l'intervento è finalizzato al recupero dei caratteri tipologici, architettonici e ornamentali dei manufatti, mediante il ripristino e la sostituzione delle finiture e di parti degli elementi strutturali, con l'impiego di tecniche e materiali originari.

8.3.1 RISANAMENTO CONSERVATIVO. OPERE AMMESSE.

A. FINITURE ESTERNE:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazione, manto di copertura. 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, verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto. 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 limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazioni della tipologia. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'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 comporti aumento della superficie utile. 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:

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:

Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e 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.

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-SANTARI:

Realizzazione e 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.

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 e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

8.3.2. RESTAURO CONSERVATIVO.

OPERE AMMESSE.

A. FINITURE ESTERNE:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura.

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 ed orizzontali, scale e rampe, tetto.

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 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, nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri.

Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti 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. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

Restauro e ripristino degli ambienti 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 d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura e la chiusura di porte nei muri portanti, nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'unità immobiliare e dell'edificio.

E. FINITURE INTERNE:

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

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 esse affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

Realizzazione e 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; allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e 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 verticali e per le parti comuni.

8.4 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

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

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Al fine di consentire un maggiore controllo delle trasformazioni urbanistiche in relazione all'entità dell'intervento, si distinguono i seguenti due tipi di ristrutturazione edilizia.

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.

La ristrutturazione di tipo A è prevista, di norma, quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio o qualora si intendano escludere trasformazioni urbanistiche di rilievo o maggiori "carichi urbanistici".

RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO "B".

Ammette anche variazioni di superficie utile mediante il recupero di volumi, da utilizzare ai fini abitativi e non, che attualmente risultano diversamente utilizzati (stalle fienili, portici, magazzini, o simili).

La ristrutturazione di tipo B è prevista qualora non si ritenga necessario conservare l'impianto originario dell'edificio ovvero si intenda consentire l'incremento delle superfici utili con il riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi.

Ambedue i tipi di ristrutturazione possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici.

OPERE AMMESSE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO A.

Principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura
Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto.

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, purchè 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, nonchè 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.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI:

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

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE:

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

E. FINITURE INTERNE:

tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

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, e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi.

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 dagli inquinamenti e sull'igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purchè non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

OPERE AMMESSE PER INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA DI TIPO B.

Principali elementi costitutivi degli edifici.

A. FINITURE ESTERNE:

intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura. Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

B. ELEMENTI STRUTTURALI:

fondazioni, strutture portanti verticali, scale e rampe, tetto.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti (al fine di conseguire l'altezza interna abitabile pari a mt. 2,70 e purchè tale aumento non superi mt. 1,00 l'altezza originaria del fabbricato, misurata all'introdosso dell'ultimo solaio), e delle scale. 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, a alla fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'interno di volumi rustici e quando ciò non sia possibile all'esterno dei fabbricati.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI.

Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

E. FINITURE INTERNE:

Tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi. Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI:

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI:

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purchè non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

8.5 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA.

Riguarda quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbano con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi con la modificazione del disegno dei lotti degli isolati e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono ammessi soltanto previa formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica qualora interessino porzioni di tessuto urbano di antico impianto.

Tali interventi sono comunque finalizzati alla valorizzazione ambientale, al miglioramento funzionale dei Nuclei Storici ed alla integrazione degli interventi con le caratteristiche del tessuto urbano preesistente. A tal fine è ammessa la demolizione totale dei fabbricati privi di interesse storico, artistico e ambientale, che per pari volumetria - o per parte di essa - possono essere ricostruiti anche in altra posizione, purchè all'interno delle aree oggetto dello Strumento Urbanistico Esecutivo.

8.6 - AMPLIAMENTO.

Costituisce intervento di ampliamento quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione planimetrica della superficie utile già edificata, ovvero la chiusura di spazi aperti non costituenti volume, esistenti all'interno della sagoma già configurata degli edifici principali oppure alla costruzione di volumi interrati collegati funzionalmente con l'edificio già esistente.

L'ampliamento è consentito con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive ed attinenti alla destinazione d'uso, fissate per ogni singola area della presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C.

Gli ampliamenti dovranno essere prioritariamente realizzati nei volumi ex agricoli eventualmente presenti e compresi nella sagoma degli edifici principali.

8.7 - SOPRAELEVAZIONE.

Costituisce intervento di sopraelevazione quello di nuova costruzione volto ad aumentare la volumetria esistente attraverso l'estensione in senso verticale del fabbricato esistente.

La sopraelevazione è consentita con l'osservanza delle limitazioni e delle prescrizioni costruttive attinenti alla destinazione d'uso fissate per ogni singola area della presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C.

8.8 - COMPLETAMENTO.

E' l'intervento rivolto alla realizzazione di nuove costruzioni ed opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriali e fondiariae, ai rapporti di copertura ed attuabile con le modalità e secondo i criteri stabiliti dalla presente normativa.

8.9 - NUOVO IMPIANTO.

E' l'intervento rivolto all'utilizzazione di aree inedificate, disciplinato da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti più importanti, alle altezze, alle confrontanze, alle densità territoriale e fondiaria, al rapporto di copertura.

8.10 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE.

E' l'intervento finalizzato alla sostituzione di volumi edilizi in altro modo difficilmente recuperabili ed al rinnovamento ed alla riqualificazione di porzioni di tessuto urbano secondo le indicazioni del presente Piano.

Si attua attraverso la parziale o totale demolizione dell'immobile per ricostruirlo secondo i criteri del Piano stesso, previa approvazione di specifico P.d.R. qualora siano interessati immobili compresi nei Nuclei di antica formazione.

La ricostruzione potrà avvenire mediante il recupero della volumetria demolita, anche con una diversa disposizione planimetrica, purchè nel rispetto di tutti gli altri parametri di zona.

L'intervento di demolizione con ricostruzione non è ammesso sugli edifici gravati da vincoli, anche se non espressamente citati dal P.R.G., nè su quelli che, anche in presenza di indagini più approfondite di quelle di P.R.G., presentino caratteri architettonici, tipologici e documentari di pregio.

8.11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE.

E' l'intervento rivolto al riordino del tessuto urbano attraverso alla liberazione di superficie fondiaria occupata da edifici fatiscenti sotto il profilo statico strutturale e privi di alcun valore documentario-ambientale, per determinare migliori condizioni di igienicità e salubrità ambientale e garantire un più corretto ed organico uso dello spazio urbano.

8.12 - MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO.

Si definisce mutamento di destinazione d'uso l'intervento che ha come scopo l'utilizzo di un immobile, di un'area, o di una porzione di essi, in modo diverso da quello suo originario.

Non sono consentite nuove destinazioni che siano in contrasto con quelle stabilite dal presente P.R.G.C. e non ammissibili dalla legislazione vigente.

Nel caso in cui la modificazione d'uso si attui con l'esclusione di opere edilizie e conformemente con le destinazioni ed entro i limiti consentiti nelle singole aree di P.R.G.C., questa è ammissibile senza assenso edilizio fino al limite di 700 mc. previa comunicazione all'Amministrazione Comunale.

Qualora invece il mutamento di destinazione d'uso si attui con l'esecuzione di opere edilizie, la richiesta di titolo abilitativo per il mutamento di destinazione d'uso deve essere presentata congiuntamente alla domanda relativa al tipo di intervento edilizio da attuare.

Nel caso in cui il cambio di destinazione d'uso interessi una volumetria superiore ai 700 mc., sopra citati, e non siano previste opere edilizie da eseguirsi per consentire la nuova destinazione, questa dovrà essere comunque assentita per mezzo di permesso di costruire.

Il cambio di destinazione d'uso per attività diverse dalla residenza e dai suoi accessori, è ammesso in funzione della possibilità di reperire, all'interno delle aree di pertinenza, adeguati spazi di sosta e parcheggio da asservire alla nuova destinazione, al di fuori delle aree di proprietà pubblica, nella misura indicata dalla Legge 24.03.89, n. 122.

8.13 - INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO CONDONATO.

Sugli edifici e manufatti presenti sul territorio comunale, originariamente sorti senza licenza o concessione edilizia e successivamente fatti oggetto di condono integrale, sono ammessi interventi di cui agli Artt. 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 oltre alla demolizione con ricostruzione (Art. 8.10) con il mantenimento delle volumetrie e delle sagome condonate.

Non sono ammessi gli interventi di ampliamento (Art. 8.6) a qualsiasi titolo e di mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12).

ART. 9 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE - URBANIZZAZIONI:

Contributi, Esecuzione diretta.

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'Art. 9 della Legge n. 10/77 il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza indotta delle spese di urbanizzazione primaria, 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. 5, 6, 10 della L. 28.1.1977 n. 10.

In ogni caso, il contributo da versare per gli interventi nelle zone di sviluppo, in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria, non può essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o per la realizzazione delle opere di cui all'Art. 10 della Legge 28.1.1977 n. 10, e può essere ridotto in proporzione alle opere che il richiedente si impegna ad eseguire direttamente, secondo le modalità fissate dal Comune.

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

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; spazi di sosta e di parcheggio;
- b) impianto municipale di distribuzione idrica;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento;
- d) impianto di illuminazione per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate o di prevista urbanizzazione, gli immobili oggetto di permesso di costruzione di nuovo impianto, dovranno avere in ogni caso accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b) e c) esistenti o in progetto.

ART. 10 - DEFINIZIONI.

10.1 - PARAMETRI URBANISTICI.

I parametri urbanistici attraverso ai quali opera la disciplina degli interventi nelle varie aree di P.R.G.C. sono quelli enunciati al TITOLO III del Regolamento Edilizio.

10.2 - PARAMETRI EDILIZI.

I parametri edilizi, che disciplinano gli interventi edilizi nelle aree di P.R.G.C., sono quelli enunciati al TITOLO III del Regolamento Edilizio.

10.3 - DEFINIZIONI EDILIZIE.

a - Edificio residenziale o di civile abitazione.

E' il fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella di abitazione. Si intende tale anche l'edificio che, in parte, sia destinato ad un uso compatibile con l'abitazione, quale il commercio al minuto, l'attività professionale, l'attività artigianale di servizio non nociva nè molesta.

b - Vano utile e vano accessorio.

Per vano o stanza utile si intende lo spazio coperto, compreso e delimitato da ogni lato da pareti, di qualsiasi materiale, che riceve aria e luce dall'esterno e presenta le dimensioni stabilite dal D.M. 05.07.1975 e precisamente:

- altezza minima utile interna: mt. 2,70
- superficie utile abitabile:
 - per ciascuno dei primi 4 abitanti: mq. 14,00
 - per ciascuno dei successivi: mq. 14,00
- vano/stanza soggiorno: (superf. minima) mq. 14,00
- vano/stanza da letto : (se per due persone) mq. 14,00
(se per una persona) mq. 9,00

Il vano/stanza deve essere provvisto di finestra apribile proporzionata in misura minima pari a 1/8 della superficie del pavimento.

Per vano accessorio si intende quello che, pur non essendo funzionalmente destinato ad abitazione (cantina, soffitta, ripostiglio, disimpegno, bagno, ecc.), fa parte integrante dell'unità abitativa residenziale.

c - Piano seminterrato.

E' la frazione di fabbricato interrata che emerge dal suolo o dal piano di quota del marciapiede per la quota di massima di mt. 1,20 all'intradosso del solaio di copertura.

La parte di fabbricato emergente dal suolo concorrerà alla formazione della cubatura e della superficie coperta.

d - Piano interrato.

E' la frazione di fabbricato totalmente interrata.

Essa è computata nel calcolo del volume e della superficie lorda di pavimento nella parte adibita a laboratori, uffici, magazzini, sale di riunione, palestre, esercizi pubblici o comunque agibili con permanenza anche discontinua di persone; è invece esclusa quella adibita a cantine al servizio delle singole unità immobiliari, ai servizi tecnici dei fabbricati ed al ricovero per autovetture con relativi spazi di manovra ed accesso nelle quantità minime previste dalle presenti Norme e dalle Leggi vigenti in materia.

e - Piano sottotetto - piano mansardato.

E' la parte di edificio compresa tra il solaio del tetto e quello di copertura del piano sottostante.

E' consentito destinare a residenza anche il piano sottotetto alle seguenti condizioni:

- che il relativo volume sia incluso nel computo della cubatura al fine del rispetto dell'indice di fabbricabilità;
- che l'altezza media interna dei locali e le superfici abitabili siano conformi a quanto previsto in merito dal D.M. del 5.7.1975 con altezza media pari a mt. 2,70, minima non inferiore a mt. 1,50 e media di 2,40 per i locali accessori (bagni, ripostigli, corridoi, ecc);
- che il sottotetto sia collegato funzionalmente con la sottostante parte residenziale dell'edificio.

I sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,80.

f - Superficie da destinare a parcheggio dei veicoli.

E' lo spazio riservato alla sosta temporanea e saltuaria dei veicoli.

Tale area può essere di tipo pubblico, e quindi individuata nelle tavole allegate della presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C., oppure di tipo privato, a norma delle vigenti disposizioni.

g - Superficie da destinare ad autorimessa dei veicoli.

E' lo spazio destinato ad accogliere veicoli per un tempo prolungato.

E' di competenza esclusivamente privata o dell'edificio al quale è strettamente collegato o ad esso asservito. Può essere di due tipi:

- a cielo libero

- interrato o in edificio a se stante.

E' obbligatorio per le nuove edificazioni residenziali, commerciali, direzionali e per le ristrutturazioni che coinvolgono l'intero edificio (fatti salvi i casi di reale impossibilità), nella misura fissata dalle norme di Legge.

h - Edificio ad uso industriale e/o artigianale.

E' un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è costituita da attività classificabili come produttive secondarie; esso è comprensivo delle porzioni da destinare ad uffici, silos, magazzini e depositi, locali di esposizione e rappresentanza.

i - Edificio ad uso agricolo.

E' un fabbricato esistente o previsto per il quale la destinazione d'uso in atto o prevista è quella propria delle attività agricole in genere; esso è comprensivo delle porzioni da destinare all'allevamento del bestiame, a fienile, tettoia, magazzino, alla conservazione e trasformazione dei prodotti agricoli purchè facenti parte del medesimo complesso agricolo, al deposito delle attrezzature e dei macchinari necessari al normale svolgimento dell'attività agricola.

Complesso agricolo è l'insieme dei fabbricati che formano l'azienda agricola; esso comprende la residenza del conduttore dell'attività agricola e della sua famiglia.

l - Volume tecnico.

E' la parte o porzione di fabbricato non destinata alla funzione specifica di esso o agli usi ad esso collegabili, e preordinata invece ad accogliere impianti tecnologici, o loro parti, o parti strutturali dell'edificio, il cui uso è parte funzionalmente integrativa e/o migliorativa degli impianti o strutture già esistenti o previste nel fabbricato stesso (es. ascensore, montacarichi, canne di ventilazione, ecc.).

m - Pertinenze.

Le aree individuate dal P.R.G.C. vigente e dalla presente PRIMA VARIANTE come superficie edificabile costituiscono le aree di pertinenza territoriale e fondiaria degli edifici realizzati.

Un'area di pertinenza si definisce saturata quando gli edifici costruiti hanno utilizzato il massimo del volume edificabile consentito dai singoli indici.

Ai fini dei calcoli degli indici prescritti dal P.R.G.C. e dalla PRIMA VARIANTE deve considerarsi come area di pertinenza di un edificio già esistente, l'area di proprietà alla data di adozione del progetto preliminare della presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C.

Ai fini dell'applicazione dell'Art. 8 della legge 29.3.1982, n. 94, ed ai fini del regolare sviluppo urbano del Comune, si definiscono edifici pertinenziali -nell'applicazione della presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.- i manufatti che, conformemente alle norme urbanistiche stabilite per ciascuna area (superficie coperta, volumetria, altezza, distanze e confrontanze) con riferimento all'unità immobiliare principale, costituiscono elemento di completamento della funzione primaria dell'edificio.

n - Abitabilità e agibilità

Tutti gli edifici residenziali e tutti gli edifici o parti di essi destinati ad attività che comportino la permanenza continuativa di persone, devono avere le caratteristiche di abitabilità stabilite dal D.M. 5.7.1975 (G.U. n. 190 del 18/7/1975).

I vani accessori alle attività principali ed in genere i vani che non comportino la permanenza continuativa di persone, sono soggetti al rilascio dell'agibilità.

o - Barriere architettoniche.

I progetti relativi alla costruzione di nuovi edifici, alla sistemazione delle aree viarie e pedonali, ovvero alla ristrutturazione di interi edifici esistenti, devono essere redatti in osservanza alle disposizioni delle leggi vigenti in materia.

TITOLO II - PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI

ART. 11 - AREE DI P.R.G.C.

Le aree in cui il P.R.G. approvato e vigente e la presente PRIMA VARIANTE articolano il territorio comunale sono le seguenti:

- 1) Aree le cui destinazioni d'uso, presenti e previste dal P.R.G.C. e dalla PRIMA VARIANTE, sono pubbliche, destinate a servizi sociali e ad attrezzature di interesse locale o di interesse generale;
- 2) Aree nelle quali il P.R.G.C. e la PRIMA VARIANTE confermano e/o prevedono insediamenti a carattere prevalentemente residenziale;
- 3) Aree in cui si confermano e/o si prevedono insediamenti a carattere commerciale, terziario, artigianale e produttivo in genere;
- 4) Aree agricole;
- 5) Aree turistico-ricettive e turistico sportive esistenti e previste;
- 6) Aree che in osservanza di disposizioni di Legge vigenti, risultano sottoposte a regime di inedificabilità ovvero a particolari vincoli.

ART. 12 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO.

Sono le aree vincolate, ai sensi della legislazione vigente (Art. 41 quinquies L. 1150/42 - Art. 17 L. 765/67 - D.M. 2/4/68 n. 1464 - Artt. 21 e 22 L.R. n. 56/77 e s.m.i.), a destinazioni d'uso preordinate ad assicurare la dotazione di servizi sociali, e di attrezzature pubbliche e di uso pubblico richiesta dalle vigenti norme e dalle esigenze del Comune di Cuceglione.

Le destinazioni d'uso sono:

- aree destinate alle opere di urbanizzazione primaria di cui al p.to 1 Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione secondaria a carattere locale e generale di cui al p.to 2 Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;
- aree destinate alle opere di urbanizzazione indotta di cui al p.to 3 Art. 51 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.;

ART. 13 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATO.

13.1 - AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.

Sono le parti di territorio individuate cartograficamente nel P.R.G.C. vigente e nella presente PRIMA VARIANTE, nelle quali è confermata o prevista la destinazione prevalente alla residenza. La compatibilità con le altre destinazioni d'uso è comunque disciplinata dalle norme specificamente dettate per ogni zona.

Sono in ogni caso escluse dalle aree residenziali le attività e gli usi delle stesse se nocivi, rumorosi, fastidiosi o comunque ritenuti dal Sindaco incompatibili con la residenza, sentita la Commissione Edilizia e, per gli aspetti igienico-sanitari, l'ASL competente.

Il P.R.G.C. e la presente PRIMA VARIANTE, suddividono e classificano le aree a destinazione residenziale in conformità agli articoli seguenti.

13.1.1 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: A1 - A2 - A3 - A4. AREA DEL SANTUARIO: ASA.

AREE A1, A2, A3, A4.

Il P.R.G.C. vigente individua -e la presente PRIMA VARIANTE le conferma- quattro aree -A1, A2, A3, A4- all'interno delle quali non vi sono edifici e complessi di importanza storico-artistica ed ambientale.

In queste aree sono compresi però edifici che, pur privi di valore storico-artistico o ambientale, contribuiscono a formare il tessuto storico del Comune.

Questi immobili possono essere oggetto, con rilascio di permesso di costruire, esclusivamente di interventi di:

- manutenzione ordinaria;
- manutenzione straordinaria solo se finalizzata alla realizzazione o integrazione di servizi igienici e sanitari o di impianti tecnici, ed al mantenimento delle condizioni di usabilità;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo "A", senza alterazione dell'impronta e dell'altezza dei fabbricati.

Previa predisposizione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.d.R.) di iniziativa privata o pubblica estesi ad ambiti significativi del tessuto edificato, anche se non espressamente individuati dal P.R.G. vigente e dalla PRIMA VARIANTE ma riferiti a contesti edificati che presentino unitarietà tipologica e unico momento costruttivo, edificazioni a corte chiusa o semiaperta comprendenti edifici principali, cortili ed edifici accessori, ambiti edificati omogenei gravati da aggiunte di epoca recente e che necessitino di riorganizzazione funzionale, i tipi e le modalità di intervento saranno definiti dai Piani stessi.

In questi casi, gli interventi consentiti sono quelli di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione edilizia di tipo "B" e demolizione con ricostruzione (in questo caso, l'intervento dovrà essere giustificato da un'adeguata perizia tecnica che attesti l'impossibilità di procedere al recupero) anche quando esse comportino una diversa impronta dei fabbricati, nel rispetto peraltro degli allineamenti stradali esistenti e della volumetria originale, di edifici o parti degli stessi degradate o funzionalmente inutilizzabili; le altezze consentite, in tal caso, sono quelle degli edifici preesistenti, con modeste modificazioni -ove necessario- per l'adeguamento alle altezze minime regolamentari dei vani.

Il Piano di Recupero dovrà quindi garantire e dimostrare la congruità e la compatibilità dell'intervento rispetto all'intorno; a questo scopo, il Sindaco può stabilire che gli interventi richiesti siano estesi anche alle parti visivamente, strutturalmente e funzionalmente legate all'intervento stesso (fronti, cornicioni, androni, scale, ed altre simili).

Per gli interventi di restauro conservativo, le disposizioni in materia igienico sanitaria riguardanti l'altezza minima e la superficie di ventilazione dei locali abitabili, potranno essere derogate a giudizio dei competenti Uffici dell'ASL.

Particolari prescrizioni per gli interventi nelle aree "A".

Tutti gli interventi realizzabili ai sensi del presente articolo debbono essere attuati nel rispetto delle condizioni e della qualità ambientale proprie degli spazi pubblici, nonché delle partiture architettoniche delle cortine e dei volumi esistenti, evitando impatti visivi arbitrari o contrastanti con le connotazioni storicamente consolidate del tessuto urbano; tali criteri debbono essere osservati anche per quanto riguarda i materiali di copertura, di facciata e di finitura, i coronamenti, le zoccolature, le aperture, specialmente quelle dei negozi e delle vetrine, le pavimentazioni degli androni e dei cortili.

In particolare, tutti gli interventi che comportino il rinnovo degli elementi di finitura, dovranno attenersi ai seguenti criteri:

- (a) finiture delle facciate: intonaco per esterni al civile a grana fine colorato in colori tradizionalmente in uso, con zoccolatura limitata al piano terreno degli edifici per l'altezza massima di mt. 0,80 in lastre di pietra naturale a spacco o bocciardata, a lastre regolari con dimensioni lineari non inferiori a mt. 0,40; soglie e davanzali di pietra naturale come allo zoccolo, con esclusione di marmi lucidati, oppure in muratura intonacata;
- (b) cornicioni, ove aggettanti, con passafuori in legno a vista, eventuale tavolato sottotegole in legno a vista; sono inoltre consentiti cornicioni in muratura sagomata in pietra artificiale o intonacati, secondo i profili tradizionali;
- (c) balconi: orizzontamenti in pietra naturale o artificiale o in legno con eventuali modiglioni di sostegno in analogo materiale; ringhiere a giorno in profilati di ferro pieno con ripresa dei motivi decorativi originari, ove ricostruibili o preesistenti, oppure a disegno semplice a bacchette verticali. In ogni caso sono vietati balconi aggettanti su suolo pubblico ad altezza inferiore a mt. 4,00.
- (d) coperture: manto di copertura in coppi (sono consentiti sistemi di sostegno del manto di tipo ondulato a lastre a condizione che non siano visibili dall'esterno) con pendenza preesistente o comunque congruente con il tipo di tegola prescritto;
- (e) serramenti esterni: per i locali di abitazione di legno biaccato; per i locali commerciali al piano terreno sono consentiti serramenti in acciaio o alluminio colorato con esclusione dell'alluminio naturale anodizzato a colori chiari; persiane in legno biaccato, con esclusione delle avvolgibili, se non preesistenti. Le aperture carraie, preferibilmente risolte ad arco, e gli ingressi pedonali, saranno chiusi da portoni e portoncini dello stesso materiale preesistente, eseguiti secondo i modelli tradizionalmente presenti;
- (f) gronde e pluviali: in rame naturale (con esclusione di rame verniciato con vernici conservanti trasparenti) o in lamiera zincata colorata. Sono consentiti i gambetti in ghisa colorata nel tratto finale dei pluviali. Sono esclusi i canali di gronda ricavati nel cornicione. E' prescritto l'uso di idonei paraneve.
- (g) camini, teste di camino: è prevista la conservazione delle tipologie originarie e l'eventuale ripristino di elementi anomali; nel caso di nuova costruzione o di sostituzione di elementi non originari sono prescritte canne in muratura a vista con mattoni pieni comuni o intonacate, coperture in cotto o lastre di pietra naturale. Sono invece esclusi i prefabbricati in cemento;
- (h) eventuali recinzioni: dovranno essere del tipo a giorno in profilati di ferro a disegno semplice su zoccolo in muratura intonacata o rivestita in pietra naturale a taglio regolare, copertina superiore in analogo materiale, zoccolo altezza massima cm. 80, altezza totale mt. 2,20; potranno essere del tipo a muro pieno solo nel caso di preesistenza, nel qual caso saranno eseguite in muro intonacato con copertina in pietra naturale o in coppo con altezza massima di mt. 2,20. Eventuali altezze massime diverse da quelle prescritte saranno ammesse in ragione di necessità di allineamenti a elementi contigui.
- (i) pavimentazione di aree esterne private: potranno essere a ciottoli, in pietra naturale a lastre regolari (con esclusione dell'"opus incertum"), in blocchetti di porfido, quadroni di cemento con finitura superficiale di ghiaietto lavato, blocchetti autobloccanti tipo porfido;
- (j) tetti piani: consentiti unicamente se preesistenti nei bassi fabbricati interni dei quali non si preveda la demolizione; dovranno essere trattati con manti impermeabilizzanti e con finitura pavimentata con lastroni di cemento granigliato, o ricoperti da manto vegetale.

Tutti i materiali dovranno essere specificati nei disegni di progetto, corredati da relazione descrittiva e giustificativa delle scelte effettuate; la loro scelta è comunque sottoposta al parere della Commissione Edilizia che potrà richiedere la campionatura ed eventuali modifiche motivate a meglio orientare gli interventi rivolti al recupero ambientale.

L'attuazione degli interventi è altresì subordinata al rispetto delle seguenti ulteriori norme:

1. la valutazione di abitabilità di eventuali sottotetti sarà verificata caso per caso dal Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, in sede di esame del progetto edilizio, in relazione alla altezza media (non inferiore a 2,70 mt.) e alla superficie finestrata (non inferiore a 1/8 della superficie del pavimento), ed alla specifica conformazione dei locali; nel caso di non idoneità all'uso abitativo, potranno essere assentite esclusivamente destinazioni accessorie da indicarsi in modo specifico negli atti amministrativi;
2. i sottotetti non abitabili di nuova edificazione non potranno avere altezza media superiore a mt. 1,80;
3. E' vietata la realizzazione di bassi fabbricati all'interno dei cortili.

Destinazioni d'uso ammesse nelle aree di tipo "A".

Nelle aree A1, A2, A3 e A4, è destinazione d'uso propria la destinazione residenziale.

E' consentito il recupero alla residenza dei volumi esistenti non residenziali espressamente individuati sulla cartografia (TAV. n. 4 - 1:1.000), purchè dotati o dotabili delle caratteristiche igienico-sanitarie di abitabilità.

L'uso di parti di edifici a fini non residenziali è disciplinato dai successivi commi del presente articolo.

Le attività ricettive, i ristoranti, nonchè per il tempo libero, associazioni e clubs, potranno occupare il 100% della superficie utile catastale interessata purchè siano garantite le aree minime per parcheggio richieste a norma di Legge.

Le attività di commercio al minuto (purchè aventi superficie di vendita inferiore a 150 mq.), terziarie, direzionali, uffici, credito, potranno occupare, oltre ai piani terreni anche i primi piani, mentre le attività artigianali di servizio -purchè compatibili con la residenza- potranno occupare esclusivamente i piani terreni.

Sono altresì ammesse, se già esistenti, altre destinazioni d'uso purchè compatibili con la residenza o ad essa di supporto.

Negli interrati dei fabbricati esistenti od oggetto di ricostruzione e nel sottosuolo di aree di loro pertinenza, sono ammesse utilizzazioni complementari alle destinazioni previste nei piani fuori terra dell'edificio, come cantine, depositi e autorimesse.

Le dotazioni di parcheggi di cui all'Art. 21 della L.R. n.56/77 e s.m.i., si intendono soddisfatte dalle aree destinate a parcheggio pubblico, tranne che per gli interventi di nuovo insediamento o di ampliamento di attività commerciali o terziarie, nonchè per gli interventi realizzati mediante Strumento Urbanistico Esecutivo, nel qual caso dovranno essere reperiti spazi per parcheggio nella misura minima di Legge.

AREA DEL SANTUARIO: ASA.

E' un'area espressamente individuata dal P.R.G. vigente e confermata dalla presente PRIMA VARIANTE all'interno della quale sorge il Santuario della Beata Vergine Addolorata, i cui tipi di intervento ammessi sono specificati al successivo Art. 13.1.2.

Su tale area, ogni intervento deve essere orientato al restauro dell'immagine ed al reinserimento del bene stesso nel proprio contesto ambientale, con il rispetto delle seguenti prescrizioni:

- dovrà essere effettuato il restauro delle masse arboree esistenti, con il consolidamento e la manutenzione delle essenze;
- è fatto divieto di abbattere alberi, se non per conseguire gli obiettivi di cui sopra e comunque con l'autorizzazione dei Competenti Uffici;
- le aree libere, le pavimentazioni, i sentieri e le attrezzature esterne, dovranno essere recuperate con criteri di organicità e congruenza con le preesistenze.

13.1.2 - EDIFICI VINCOLATI.

ELEMENTI CARATTERISTICI DI FACCIATA.

MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-DOCUMENTARIO.

Il Piano Regolatore approvato e vigente e la presente PRIMA VARIANTE individuano, con apposita simbologia, edifici o parti di essi qualificabili quali beni culturali-ambientali di valore storico-artistico e più precisamente:

- Il Convento della Beata Vergine Addolorata;
- La Chiesa Parrocchiale di San Pietro in Vincoli;
- La Chiesa della Beata Vergine Maria presente alle Cascine Cuffia.

Questi immobili possono essere oggetto esclusivamente di interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo oltre agli interventi di cui all'Art. 26 della Legge n. 47/1985.

Impongono inoltre vincoli, espressamente individuati in cartografia sulla TAV. n. 4 di "mantenimento dei caratteri di facciata" su porzioni di edifici siti in via Vittorio Emanuele II, in via XX Settembre, all'interno di una corte in via Umberto I, ed in via Pezza per i quali è fatto obbligo del mantenimento del fronte edificato che costituisce "cortina edilizia" e divieto degli interventi di cui all'Art. 8.10.

Per queste porzioni di edifici quindi, è imposto l'obbligo di mantenimento integrale degli elementi caratterizzanti i prospetti, sia attualmente in vista che eventualmente nascosti, appartenenti all'antico tessuto edificato.

13.1.3. - EDIFICI ABBANDONATI.

Negli edifici esistenti abbandonati, rurali o civili, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento conservativo (Art. 8.3.1), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) e mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12) in residenziale secondo i disposti della L.R. n. 9 del 20.04.2003; sono altresì consentiti ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti pari al 20% della volumetria esistente qualora questi fabbricati non siano dotati di volumi rustici da recuperare. In quest'ultimo caso e' in ogni modo consentito un ampliamento di 35 mq. di S.U. anche al di fuori della volumetria esistente.

13.1.4 - AREE SATURE: AS1-AS2-AS3-AS4-AS5-AS6-AS7-AS8-AS9-AS10-AS11-AS12 AS13-AS14-AS15-AS16-AS17-AS18-AS19-AS20-AS21-AS22-AS23-AS24-AS25- AS26-AS27-AS28-AS29-AS30-AS31-AS32.

Sono parti di territorio edificato ed urbanizzato che non consentono una ulteriore previsione di insediabilità che possa rientrare nel programma di dimensionamento del Piano, bensì modesti ulteriori interventi di ampliamento peraltro non quantificabili ma atti a soddisfare le sentite esigenze di sdoppiamento dei nuclei familiari.

Gli interventi ammessi hanno quindi quasi esclusivamente lo scopo di garantire un buono stato di conservazione agli edifici esistenti.

I tipi di interventi ammessi sono:

la manutenzione ordinaria (Art.8.1), la manutenzione straordinaria (Art.8.2), il restauro e risanamento conservativo (Art.8.3), la ristrutturazione edilizia (Art.8.4) di tipo "A" e tipo "B", la demolizione con ricostruzione secondo gli indici fondiari di zona (Art. 8.10), il mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12) in residenziale secondo i disposti della L.R. n. 9 del 20.04.2003.

Sono altresì ammessi ampliamenti (Art. 8.6), sopraelevazioni (Art. 8.7) fino ad un massimo di due piani fuori terra, del 20% dei volumi esistenti -"una tantum"- per interventi di miglioramento igienico-funzionale e completamenti (Art. 8.8), fino al raggiungimento degli indici edificatori delle singole aree riportati nelle allegate tabelle e comunque con un massimo di 500 mc.; gli ampliamenti ed i completamenti potranno avvenire, per quanto attiene alle distanze tra fabbricati e dai confini, a norma di Codice Civile.

E' inoltre consentito recuperare a residenza ed alle destinazioni con essa compatibili i volumi attualmente non residenziali.

Sono inoltre consentiti anche modesti interventi di sopraelevazione fino al raggiungimento delle altezze interne minime indispensabili al fine dell'abitabilità dei locali residenziali ottenuti a seguito dell'intervento. Qualora non siano possibili questi interventi, sono concessi ampliamenti ad usi residenziali, pari a mq. 40 di s.u. all'interno della corte del fabbricato oggetto di intervento, a distanza mai inferiore a quanto prescritto dal Codice Civile.

Per gli edifici non residenziali ed ospitanti attività artigianali non nocive o moleste ed attività commerciali, **nonché attività agricole svolte da imprenditore agricolo a titolo principale**

ovvero coltivatore diretto¹, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione edilizi con possibilità di ampliamento - preferibilmente attraverso il recupero di volumi e/o superfici esistenti- "una tantum" pari al 20% della superficie utile esistente, con un minimo comunque consentito di 60 mq. di s.u. e nel rispetto dei seguenti parametri:

- rapporto di copertura: 50% dell'area pertinenziale;
- altezza massima: pari all'esistente;
- distanza dai confini: a norma di Codice Civile;
- per le attività commerciali, superficie massima di vendita inferiore a mq. 150.

Le attività ricettive, i ristoranti, nonché per il tempo libero, associazioni e clubs, potranno occupare il 100% della superficie utile catastale interessata, purchè siano garantite le aree minime per parcheggio richieste a norma di Legge.

Le attività di commercio al minuto, terziarie, direzionali, uffici, credito, potranno occupare, oltre i piani terreni, anche i primi piani.

Le attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, purchè compatibili con la destinazione residenziale prevalente, potranno occupare soltanto i piani terreni.

Le attività artigianali di servizio alla residenza ed alla persona, i magazzini per attività agricola, svolta da imprenditore agricolo a titolo principale ovvero coltivatore diretto, destinati al deposito di macchinari agricoli ed altri locali ad uso deposito, purchè compatibili con la destinazione prevalente, potranno occupare i piani terreni ed avere una superficie massima di 150 mq.²

Per gli edifici ospitanti invece attività in contrasto con la destinazione residenziale, sono previsti e consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

E' ammessa la realizzazione di autorimesse private ai sensi della Legge 24.3.1989, n. 122.

Particolari prescrizioni per le aree:

- **AS2, AS5, e AS31:** all'interno delle porzioni di queste aree, ricadenti nella fascia di rispetto del pozzo dell'acquedotto ed espressamente individuate con apposita simbologia sulla cartografia (TAV. n.3), sono vietate tutte le attività di cui al 2° Comma dell'Art. n. 6 del D.P.R. n. 236/88;
- **AS23, AS26, AS29, AS30 e AS31:** in queste aree, classificate dalla presente PRIMA VARIANTE "sature" a seguito dell'avvenuta attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.E.C.) individuati dal P.R.G.C. vigente, sono fatti salvi i parametri attuatori indicati dal suddetto P.R.G.C. ed i contenuti delle convenzioni edilizie stipulate.

13.1.5 - AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO: PS1-PS2.

Sono le parti di territorio quasi totalmente edificato e dotate delle opere di urbanizzazione, che -per il grado di compromissione esistente- permettono unicamente, con l'edificazione di alcuni lotti liberi, la definizione ed il completamento della zona residenziale.

I tipi di intervento ammessi sono:

la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), l'ampliamento (Art. 8.6), la sopraelevazione (Art. 8.7), il completamento (Art. 8.8), la nuova costruzione (Art. 8.9) e la demolizione con ricostruzione delle volumetrie esistenti (Art.8.10), il mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12) in residenziale secondo i disposti della L.R. n. 9 del 20.04.2003. Gli interventi di ampliamento, sopraelevazione, completamento, e nuova costruzione sono soggetti a permesso di costruire con i parametri riportati, per ogni area, nelle relative tabelle allegate alle presenti norme. E' comunque consentito l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 20%, ai fini di risanamento igienico e di riordino funzionale, anche quando tale superficie ecceda le limitazioni di copertura e di volumetria previste, ed esclusivamente per gli edifici uni e bifamiliari.

¹ Come modificato con deliberazione Consiglio Comunale n. 25 del 28.05.2007

² Come modificato con deliberazione Consiglio Comunale n. 25 del 28.05.2007

Oltre alla residenza, sono ammesse -nel limite massimo del 30% della superficie utile- le attività terziarie pubbliche e private ed attività varie quali:

- uffici pubblici;
- uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
- banche e istituti di credito, attività finanziarie e di assicurazione;
- esercizi alberghieri ed extralberghieri, ristoranti, bar ed esercizi pubblici, locali per associazioni, spettacoli e telecomunicazioni;
- attrezzature commerciali al minuto con superficie di vendita inferiore a 150 mq., attività artigianali di servizio alla residenza e alla persona purchè non nocive o moleste, e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area;
- **per attività agricole svolte da imprenditori agricoli a titolo principale ovvero coltivatori diretti, magazzini per deposito di macchinari agricoli ed altri locali ad uso deposito con superficie massima di 150 mq. e nel rispetto delle tabelle di zona;**³
- servizi ed attrezzature private di pubblico interesse.

E' ammessa inoltre la realizzazione di autorimesse ad uso privato nella misura di cui alla Legge 24.3.1989, n. 122.

13.1.6 -AREA PARZIALMENTE SATURA O DI COMPLETAMENTO CON STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (P.E.C.). PS1 PEC.

E' una parte di territorio con caratteristiche pressochè identiche a quelle di cui all'articolo precedente: quasi totalmente edificata e dotata delle opere di urbanizzazione.

La trasformazione dei lotti liberi compresi nell'area, è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi (P.E.C.) estesi -a livello di progetto di massima urbanistico atto a dimostrare l'ottimale utilizzo dei lotti liberi ed assunto con atto deliberativo comunale- all'intero ambito edificabile. Ne è possibile l'attuazione mediante la formazione di porzioni di S.U.E., purchè queste risultino opportunamente correlate con le parti rimanenti dell'intera area assoggettata a P.E.C.

I tipi di intervento ammessi con permesso di costruire sono:

la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), l'ampliamento (Art. 8.6), la sopraelevazione (Art. 8.7), il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali (Art. 8.12) secondo i disposti della L.R. n. 9 del 20.04.2003.

Gli edifici esistenti e le loro aree di pertinenza -valutate con estensione adeguata alla volumetria esistente, in rapporto agli indici di zona prestabiliti- non concorreranno alla formazione del S.U.E. e verranno di conseguenza "stralciati"; in questo caso gli interventi ammessi saranno quelli relativi agli Artt. 8.1, 8.2, 8.3 e 8.4.

I tipi di intervento ammessi con S.U.E sono:

il completamento (Art. 8.8), la nuova costruzione (Art. 8.9) e la demolizione con ricostruzione delle volumetrie esistenti (Art.8.10).

Gli interventi di cui agli Artt. 8.6, 8.7, 8.8 e 8.9 precedenti, avverranno con i parametri riportati, per ogni area, nelle relative tabelle allegate alle presenti norme. E' comunque consentito l'ampliamento "una tantum", in misura non superiore al 20%, ai fini di risanamento igienico e di riordino funzionale, anche quando tale superficie ecceda le limitazioni di copertura e di volumetria previste, ed esclusivamente per gli edifici uni e bifamiliari.

Oltre alla residenza, sono ammesse le attività terziarie pubbliche e private ed attività varie quali:

- uffici pubblici;
- uffici privati per l'espletamento di arti e professioni;
- banche e istituti di credito, attività finanziarie e di assicurazione;

³ Come modificato con deliberazione Consiglio Comunale n. 25 del 28.05.2007

- esercizi alberghieri ed extralberghieri, ristoranti, bar ed esercizi pubblici, locali per associazioni, spettacoli e telecomunicazioni;
- attrezzature commerciali al minuto con superficie di vendita inferiore a mq. 150, attività artigianali di servizio alla persona ed alla residenza purchè non nocive o moleste, e comunque che non rechino intralcio alla normale organizzazione delle funzioni residenziali dell'area;
- servizi ed attrezzature private di pubblico interesse.

E' ammessa inoltre la realizzazione di autorimesse ad uso privato nella misura di cui alla Legge 24.3.1989, n. 122.

13.1.7 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON PERMESSO DI COSTRUIRE: C1 - C2 - C3 - C4 – C5 – C6 – C7 – C9 – C10.

(C8: stralciata in sede di istruttoria regionale)

Sono costituite dai lotti di terreno interstiziali posti in aree urbanizzate, che concorrono a definire e saturare l'edificazione dell'ambito urbano.

Vi sono ammessi gli interventi di cui all'Art. 8.9 delle presenti norme, nel rispetto dei parametri riportati nelle allegate tabelle, a distanza dai cigli stradali mai inferiore a mt. 10,00 e fatte salve eventuali diverse prescrizioni graficamente espresse dalla presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. o deroghe per allineamenti o parziali ampliamenti delle sedi stradali.

Oltre a quella residenziale, le altre destinazioni ammesse sono:

- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonchè le attività del tempo libero, ed attività associative.

La dotazione di parcheggi privati dovrà rispettare i disposti della Legge 24.03.89, n. 122.

Per l'attuazione di queste aree è richiesta la convenzione ai sensi del 5° comma dell'Art. 49-L.R.n.56/77 e s.m.i., esclusivamente quando non sia completamente garantito il completo utilizzo, da parte dei richiedenti, dei lotti individuati o quando si rendano necessari modesti interventi di ampliamento o rettifica delle sedi stradali.

Il convenzionamento del permesso di costruire è comunque obbligatorio per le aree:

- C5: per garantire una accurata verifica di stabilità dell'insieme opera/terreno, anche in rapporto ai muri di sostegno esistenti. La convenzione dovrà quindi essere integrata da specifica indagine geotecnica.
- C9: al fine di ottenere un prodotto edilizio che si integri al meglio con l'andamento collinare del lotto, le nuove edificazioni dovranno essere disposte **in modo tale che i colmi non superino la quota massima del terreno naturale e disposte secondo la pendenza dello stesso quanto più possibile nella porzione inferiore del versante collinare**⁴. Il progetto dovrà inoltre evitare ulteriori accessi carrai dalla strada provinciale e prevedere l'allargamento della sede stradale esistente oltrechè un'adeguata area a parcheggio sul fronte strada;
- C10: al fine di evitare ulteriori accessi stradali dalla strada provinciale;

13.1.8 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON S.U.E.: PEC1-PEC2.

Sono parti di territorio già totalmente urbanizzate nelle quali è prevista una nuova insediabilità residenziale, sia per lo sviluppo socio-economico del Comune e per la crescita naturale di nuovi residenti, sia per colmare i fabbisogni insediativi pregressi della popolazione già residente.

Esse sono destinate all'edificazione residenziale ivi compresi gli accessori alla residenza.

Altre destinazioni ammesse sono:

- attività commerciali al minuto, limitatamente ai piani terreni, non in edifici autonomi e con superficie di vendita inferiore a mq. 150;
- uffici privati per arti e professioni, per attività finanziarie e di assicurazione, nonchè le attività per il tempo libero e le attività associative.

⁴ Modifica ex officio introdotta con D.G.R. 40-3476 del 24.07.2006

L'attuazione di queste aree è subordinata alla formazione di Strumenti Urbanistici Esecutivi Convenzionati (P.E.C.) ai sensi dell'Art. 44 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche e integrazioni, estesi all'intera superficie individuata cartograficamente.

Questi piani esecutivi, unitariamente progettati ed approvati, potranno essere attuati anche per parti, purchè queste, opportunamente correlate fra di loro, non siano dimensionalmente inferiori al 50% della superficie territoriale dell'intero P.E.C., con tolleranza in più o in meno, del 10%.

Gli interventi dovranno rispettare i parametri edificatori di cui alle tabelle allegate, ad una distanza dai cigli stradali non inferiore a mt. 5,00 e mt. 10,00 secondo le indicazioni grafiche della presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. vigente.

All'interno di tali S.U.E. dovranno essere individuate e reperite aree a parcheggio pubblico nella misura indicata dalla L.U.R. n. 56/77 e s.m.i. ed a verde, nella misura del 50% di quanto richiesto dalla Legge stessa poichè lo standard per questo tipo di servizio è già elevato.

Le rimanenti quote per standards a servizi di cui all'Art. 21 della L.U.R., saranno invece monetizzate sulla base di computi metrici analitici.

I parcheggi ad uso privato saranno dimensionati a norma della Legge 24.03.89, n. 122.

Prescrizioni particolari per l'area "PEC 2":

L'attuazione dello S.U.E. deve garantire la realizzazione del tracciato viario di nuovo impianto secondo l'indicazione cartografica perentoria fornita dalla presente PRIMA VARIANTE anche per la porzione relativa all'attraversamento dell'adiacente area a destinazione produttiva "DNI".

13.1.9 - VERDE PRIVATO.

Gli spazi liberi risultanti nelle singole aree residenziali, ad attuazione avvenuta delle aree stesse, sono da mantenersi o destinarsi ad orto ed a giardino e devono restare libere da qualsiasi costruzione o manufatto.

Nel caso di complessi edilizi, è consentito il raggruppamento delle aree a verde privato relative a più fabbricati, purchè l'organizzazione e la localizzazione delle stesse venga definita mediante apposito progetto.

13.1.10 - BASSI FABBRICATI.

Sono considerati bassi fabbricati le costruzioni aperte o chiuse, che si elevano per un'altezza non superiore a mt. 2,50, misurata dal piano di campagna sistemato alla gronda più alta e con il colmo parallelo al lato maggiore. Sono vietati i sistemi di copertura a tetto piano.

Ne è ammessa l'edificazione esclusivamente sui lotti di pertinenza degli edifici esistenti alla data di adozione della presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. vigente e nel rispetto delle prescrizioni contenute nelle presenti N.T.A. relativamente alle aree in cui vengono realizzati. La superficie massima consentita è comunque pari a mq. 25 utili.

I bassi fabbricati sono computati nella superficie coperta ma non nel volume emergente qualora costituiscano accessori alle abitazioni o autorimesse private; per le destinazioni relative a quest'ultimo caso, i nuovi interventi saranno dimensionati secondo la Legge 24.3.1989, n. 122.

La loro realizzazione avverrà nel rispetto delle distanze dai confini come prescritto per gli altri fabbricati o delle seguenti ulteriori prescrizioni:

- in aderenza ai fabbricati esistenti sul confine;
- a confine nel caso di sostituzione edilizia senza mutamento della disposizione planimetrica del demolito;
- sul confine stesso previo accordo scritto tra i confinanti, nel rispetto delle prescrizioni di Codice Civile nel caso di nuovo intervento.

Dovranno inoltre comunque integrarsi in modo organico ed armonico nel contesto in cui vengono ad inserirsi.

13.1.11 - AREA PER ATTIVITA' RICETTIVE ESISTENTI: AR.

E' un'area cartograficamente individuata all'interno della quale vengono svolte attività ricettive e di ristoro.

In tale area sono consentite le seguenti attività:

- ricettiva di ristorazione, bar;
- la residenza del titolare;
- impianti ed attrezzature connesse all'attività ricettiva di ristorazione quali sale all'aperto, tettoie, pergolati, ecc.;
- ricreative.

In tale area sono ammessi, per gli edifici esistenti, gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) e di mutamento di destinazione d'uso (Art.8.12).

Dovrà essere garantita una dotazione di aree da destinare a parcheggio pubblico ai sensi Art. 21 L.R. n. 56/77 e s.m.i.

I parcheggi privati saranno dimensionati ai sensi della Legge n. 122/89.

13.1.12 - AREA ATTREZZATA PER PROTEZIONE CIVILE, FIERE, MANIFESTAZIONI, SPETTACOLI: APC.

E' un'area localizzata ad Est del concentrico che, viste le caratteristiche di marginalità al nucleo abitato, al facile accesso provenendo dalla Strada Provinciale tra le vie Chioso e S.Orso ed al grado di urbanizzazione, viene destinata dalla presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. vigente, ad essere predisposta all'utilizzo ad usi collettivi.

Essa è destinata ad accogliere:

- le attrezzature occorrenti in caso di interventi urgenti derivanti da calamità naturali, vista anche la possibile predisposizione all'atterraggio di elicotteri;
- strutture di interesse generale e pubblico;
- manifestazioni tipo fiere e mercati.

Per quanto attiene alle strutture di interesse generale, quali ad esempio locali ad uso direzionale e di magazzino per attrezzature e mezzi per la Protezione Civile e relativi servizi, locali per le feste patronali e le manifestazioni enogastronomiche e relativi servizi, questi dovranno attenersi alle tipologie costruttive già presenti in zona ed ai seguenti parametri:

- superficie massima coperta complessiva: mq. 600 (incrementabili a mq. 1.000 esclusivamente sulla base dei programmi di sviluppo della Cantina Sociale del Canavese);
- altezza massima pari ad 1 p.f.t. con altezza di mt. 7,50 al colmo con questo disposto longitudinalmente con divieto di tetti piani;
- distanza tra i fabbricati non inferiore a mt. 20,00.

Il suo ulteriore grado di urbanizzazione avverrà a seguito della formazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (P.T.E.) **redatto secondo i disposti dell'art. 47 della L.R. 56/77⁵**.

13.1.13 - AREA PER ATTIVITA' AGROTURISTICHE: AAT.

E' un'area individuata dal P.R.G.C. vigente e confermata dalla presente PRIMA VARIANTE, in prossimità della Frazione Cascine Cuffia.

Attualmente sull'area esistono fabbricati ad uso sia residenziale che agricolo i quali, a seguito della destinazione che il Piano assegna all'area in oggetto, potranno essere destinati ad ospitare attività agroturistiche, nel rispetto dei disposti della L.R. 15.4.85 n. 31, titolo IV.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale;

⁵ Modifica ex officio introdotta con D.G.R. 40-3476 del 24.07.2006

- agricola;
- ricettiva extra-alberghiera e di ristorazione, bar;
- sportiva.

I tipi di intervento ammessi sono:

la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) con possibilità di ampliamento "una tantum" del 30% del volume esistente per interventi non solo di miglioramento igienico-funzionale ma di adeguamento alle necessità della struttura agroturistica, demolizione con ricostruzione della volumetria demolita (Art. 8.10), mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12) in residenziale secondo i disposti della L.R. n. 9 del 20.04.2003. **Sono inoltre ammessi gli interventi di cui al successivo art. 13.3 (aree a destinazione agricola: E) realizzati da imprenditore agricolo o coltivatore diretto, con i parametri stabiliti nell'articolo stesso.**⁶

Gli interventi di ampliamento dovranno avvenire nel rispetto delle tipologie costruttive esistenti e con gli allineamenti -relativamente alle altezze- ai fabbricati esistenti.

E' inoltre consentita la realizzazione di autorimesse ad uso privato ai sensi della Legge 24.3.1989, n. 122.

13.1.14 - AREA PER ATTIVITA' SPORTIVE IPPICHE - IPPOGRIFO: ASI.

E' un'area agricola che il Piano individua in località Cascina Grecia, nel settore Ovest del territorio comunale di Cuceglio, ai confini con i Comuni di San Giorgio Canavese ed Agliè.

Su una porzione di essa viene esercitata, dalla data di adozione del P.R.G.C., attività di sport ippici. Il Piano Regolatore nel confermare questa attività prevede, con la presente normativa, un potenziamento della stessa ai fini del conseguimento della qualifica di "Scuola Federale" da parte della Federazione Italiana Sport Equestri.

E' presente inoltre una pista a fondo erboso per il decollo e l'atterraggio di piccoli aerei da turismo, regolarmente autorizzata dal Ministero dei Trasporti - Direzione Generale Aviazione Civile e Navigazione che il presente P.R.G. intende confermare.

Tutti gli interventi dovranno avvenire con la formazione di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.) esteso all'intera area ASI individuata in cartografia e da attuarsi anche per parti la cui quantificazione verrà stabilita in convenzione.

I tipi di intervento ammessi sono:

la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), l'ampliamento (Art. 8.6), la sopraelevazione (Art. 8.7), la nuova costruzione (Art. 8.9), la demolizione con ricostruzione delle volumetrie demolite (Art. 8.10) e il mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12).

Gli interventi di sopraelevazione avverranno nel rispetto delle altezze massime e degli allineamenti alle gronde dei fabbricati adiacenti o prospicienti quelli oggetto di sopraelevazione. Tutti gli interventi dovranno rispettare e confermare le tipologie ed i materiali presenti in loco.

Le destinazioni d'uso ammesse sono:

- residenziale;
- ricettiva e turistica: albergo, casa-albergo (residence), ristorante, bar, club, o altre simili;
- di intrattenimento (conferenze, attività didattiche, centri benessere, ricreativi o altri simili);
- sportiva (campi sportivi, maneggi, piscina, tennis, o altri simili);
- agricola: stalle e scuderie, fienili, depositi e impianti tecnologici legati alla conduzione dell'azienda;
- commerciale (riferita a prodotti alimentari tipici o artigianali; aree esterne a destinazione mercatale);
- artigianale (trasformazione prodotti agricoli ed ortofrutticoli);
- agricola (stalle, fienili, magazzini, depositi, e simili).

⁶ Come modificato con deliberazione Consiglio Comunale n. 49 del 14.11.2007

Gli interventi di nuovo impianto avverranno non alla luce di parametri edilizi da applicarsi alla superficie dell'area ASI, bensì determinati alla luce delle reali esigenze dell'azienda conduttrice e per il raggiungimento dei fini anzi esposti e più precisamente:

1. per la residenza, è consentita la realizzazione dell'abitazione per il titolare e/o custode nella quantità massima di mq. 400 in edifici ad un massimo di 2 piani fuori terra;
2. per il settore alberghiero/paralberghiero, secondo i disposti delle LL.RR. n. 31/85 e n. 14/95: è consentita la realizzazione di una struttura per residence non eccedente **4.000** **3.000**⁷ mc., da realizzarsi in edifici ad un massimo di 2 piani fuori terra;
3. per il settore della ristorazione: è consentita la realizzazione di locali ristorante, bar e relativi servizi per un massimo di 550 mq. utili, da realizzarsi, ove non fosse possibile il recupero delle volumetrie esistenti, anche in edifici autonomi ad un massimo di 1 p.f.t. ed altezza massima alla gronda pari a mt. 3,50;
4. per il settore commerciale: è consentita la realizzazione di locali per la commercializzazione dei prodotti agricoli ed ortofrutticoli, con un massimo di mq. 150 di superficie di vendita da realizzarsi in edificio ad un piano fuori terra con altezza massima alla gronda pari a mt. 3,50;
5. per il settore artigianale: è consentita la realizzazione di locali per la trasformazione dei prodotti agricoli ed ortofrutticoli, con un massimo di mq. 200 di superficie coperta da realizzarsi in edificio ad un piano fuori terra con altezza massima alla gronda pari a mt. 3,50;
6. per le attività di intrattenimento, connesse all'attività aziendale: è consentita la realizzazione di locali con un massimo di mq. 450 di superficie coperta da realizzarsi in edificio ad un piano fuori terra con altezza massima alla gronda pari a mt. 3,50;

6bis) le quantità ammesse ai precedenti punti 3), 4), 5) e 6) non possono complessivamente superare i 1.000 mq. di superficie coperta;⁸

7. per il settore sport equestri: è consentita la realizzazione di un maneggio coperto per l'espletamento degli sport equestri nei periodi invernali. La superficie massima consentita è fissata in 1.500 mq. coperti oltre alle necessarie superfici per servizi, alla condizione che le principali linee architettoniche si adeguino a quelle degli edifici esistenti e ne ripropongano di conseguenza i caratteri rurali. L'altezza massima è fissata in mt. 4,50 alla gronda; è inoltre consentita la realizzazione di tribune spettatori e tribune giurie, da realizzarsi anche eventualmente in edifici autonomi, per un totale di 4.000 mc., sempre alle condizioni di cui sopra;
8. per il settore sport: è consentita la realizzazione di campi per il gioco del tennis e di piscine oltre alle relative strutture di supporto (spogliatoi e servizi igienici in misura adeguata alle dimensioni degli impianti sportivi e secondo quanto richiesto dalle specifiche normative del settore e comunque da precisare e definire in sede di convenzione);
9. per l'attività agricola aziendale, è ammessa la realizzazione di tutti quei manufatti relativi alla conduzione dell'azienda stessa quali fienili, magazzini, depositi macchinari ed attrezzature;
10. previa individuazione grafica negli elaborati dello S.U.E. e parere della competente A.S.L., è consentita la realizzazione di un cimitero per piccoli animali domestici **nel rispetto di quanto stabilito nella L.R. 39 del 7.4.2000 e relativo Regolamento di Attuazione (DPGR n. 5/R del 22.5.2001);**⁹
11. è consentita inoltre la realizzazione di autorimesse in misura adeguata alle dimensioni dei suddetti interventi e comunque secondo i disposti della Legge n. 122/89.

⁷ Modifica ex officio introdotta con D.G.R. 40-3476 del 24.07.2006

⁸ Modifica ex officio introdotta con D.G.R. 40-3476 del 24.07.2006

⁹ Modifica ex officio introdotta con D.G.R. 40-3476 del 24.07.2006

Gli interventi di cui ai precedenti punti 1., 2., 3, e 5. **6. e 8.**¹⁰ potranno avvenire esclusivamente ad avvenuta infrastrutturazione dell'area "ASI" per quanto attiene all'impianto di fognatura ed all'adeguamento o potenziamento della rete viaria di accesso all'area stessa.

Tutte le nuove edificazioni dovranno rispettare le distanze minime di mt. 10,00 dai confini e, se civili, di mt. 50,00 dalle stalle; dovranno rispettare inoltre le distanze minime dall'aviosuperficie così come richiesto dal Ministero dei Trasporti-Aviatazione Civile, in conformità a quanto eventualmente previsto dalle norme vigenti in materia, al fine di garantire le indispensabili misure di sicurezza e la compatibilità con le destinazioni d'uso e le attività ammesse dal presente articolo oltretchè salvaguardare le aree boscate esistenti.

Le complessive quantità di progetto, stabilite per le varie destinazioni d'uso, devono essere realizzate con il prioritario recupero di tutti i volumi esistenti; le cubature ammesse al punto 3) sono unicamente per destinazione ricettiva e in nessun caso possono essere convertite in uso residenziale; le superfici di cui ai punti 1), 3), 4), 5) e 6) si intendono comprensive di eventuali spazi di pari destinazione compresi nei volumi esistenti. Le nuove volumetrie di progetto dovranno essere organicamente inserite nel contesto edilizio ed ambientale esistente, realizzate con modelli aggregativi, materiali e tipologie tipiche degli insediamenti rurali dell'area canavesana; dalle trasformazioni edilizie sono escluse le zone boscate presenti nell'area, la cui tutela dovrà essere espressamente richiamata nella convenzione dello SUE previsto. La collocazione dei nuovi edifici derivanti da tutti gli interventi di completamento e nuovo impianto ammessi ai punti 1), 2), 3), 4), 5), 6) e 11) dovrà essere limitata agli spazi immediatamente contigui agli edifici esistenti o, al più, agli immediati dintorni, in modo da configurare nel complesso, a capacità edificatoria esaurita, un insediamento compatto confrontabile per impianto con quello dei nuclei rurali. Ogni eventuale significativa modifica alle prescrizioni del presente articolo, con riferimento particolare alle quantità ed alle destinazioni d'uso, costituisce variante strutturale al PRGC.¹¹

13.1.15 - AREA PER ATTIVITA' CINOFILE: AAC.

E' un'area localizzata ad Est del concentrico in prossimità del campo sportivo esistente.

Su quest'area viene attualmente svolta l'attività di addestramento del cane da pastore tedesco secondo lo statuto della S.A.S. – Società Amatori Schaferunde.

Il P.R.G.C. vigente e la presente PRIMA VARIANTE, nel confermare la presenza di questa attività tutt'altro che nociva o molesta e pienamente compatibile con il vicino campo sportivo, ne regolamentano la continuità e l'incremento.

Per i manufatti esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4).

Oltre a questi interventi, è consentito l'ampliamento (Art. 8.6) ed il nuovo impianto (Art. 8.9), oltre alla demolizione con ricostruzione delle volumetrie demolite (Art. 8.11). Tali interventi saranno possibili solo ad avvenuta riduzione della fascia di rispetto cimiteriale.

I nuovi interventi, relativi a:

- locali per depositi attrezzature;
- locali per servizi igienici e spogliatoi;
- locali per uffici;
- tettoie per la sosta del pubblico, delle giurie e dei concorrenti;

avverranno nel rispetto dei seguenti parametri e comunque a scomputo delle volumetrie esistenti:

- | | |
|--|--------------|
| - Indice di utilizzo fondiario: | 0,30 mc./mq. |
| - Rapporto di copertura: | 30% |
| - Altezza massima (1 p.f.t.), alla gronda: | mt. 4,50 |
| - Distanza dai confini: | mt. 5,00 |
| - Distanza dalle strade: | mt. 10,00 |

¹⁰ Modifica ex officio introdotta con D.G.R. 40-3476 del 24.07.2006

¹¹ Modifica ex officio introdotta con D.G.R. 40-3476 del 24.07.2006

Gli interventi di nuovo impianto sono subordinati alla realizzazione di parcheggi ad uso pubblico nella misura di mq. 750 (mq. 25 per ogni partecipante alle manifestazioni con una media accertata di 30 partecipanti).

13.1.16 - NORME PROGETTUALI PER LE AREE RESIDENZIALI.

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: A1, A2, A3, A4.

AREA DEL SANTUARIO: ASA.

Tutti gli interventi edilizi dovranno attenersi alle "particolari prescrizioni" elencate all'Art. 13.1.1 delle presenti Norme.

AREE SATURE: AS.

Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere assoggettati a queste ulteriori prescrizioni:

- 1) Balconi, realizzati con soletta piena in legno, pietra o c.l.s. (spessore massimo cm. 15) e con i limiti di cui all'Art.13.1.1 p.to c);
- 2) Ringhiere e parapetti: con disegno di tipo tradizionale presente in zona, in legno o ferro pieno, con esclusione degli scatolati, ammessi unicamente nelle aree AS1, AS2, AS5, AS14, AS19 e AS20;
- 3) Le coperture ed i volumi da esse sporgenti, devono essere considerati elemento architettonico di conclusione dell'intero edificio e pertanto la loro realizzazione deve rispondere a precise previsioni di progetto mediante il coordinamento dei diversi elementi e materiali delle facciate e delle coperture stesse. Queste dovranno essere munite di adeguati canali di gronda e di pluviali, con divieto al ricorso di elementi in plastica se posti in vista all'esterno delle facciate. Come materiali di copertura, dovranno usarsi coppi alla piemontese su sottostante orditura con passafuori in legno, tegole portoghesi o simili, purchè tonde;
- 4) Sugli edifici prospicienti il suolo pubblico o di uso pubblico, è consentito il rivestimento con zoccolo di pietra naturale a tutt'altezza con altezza media dal piano stradale non superiore a mt. 1,00, con divieto di impiego di mattonelle di pietra squadrata o ad opus incertum;
- 5) Serramenti: sono consentiti preferibilmente in legno biaccato o naturale. Materiali diversi, realizzati con finitura simile al legno, dovranno comunque essere assentiti dalla C.E.; gli oscuramenti -di identico materiale-unicamente mediante gelosie, persiane e/o antoni ; per le attività commerciali, anche in metallo a colori opachi.
- 6) Per le tinteggiature degli esterni, dovranno usarsi i colori già presenti in zona con esclusione, salvo preventiva autorizzazione da parte del Sindaco, di pitture, decorazioni figurative ed ornamentazioni in genere; è consentita inoltre la realizzazione di facciate in mattoni lavorati "a vista" con esclusione di quelli sabbiati;
- 7) In tutte le aree libere, con esclusione di quelle ad uso agricolo, è consentita la pavimentazione con materiali duri resistenti delle parti adibite al transito e parcheggio di veicoli; i materiali consentiti sono il ciottolato, il porfido rosso o elementi del tipo autobloccante (solo con disegno del tipo porfido o ciottolo);
- 8) Le recinzioni delle aree fronteggianti suoli pubblici o di uso pubblico, devono avere aspetto decoroso ed intonato all'ambiente a giudizio della Civica Amministrazione alla quale è riservata la facoltà di uniformare il tipo delle recinzioni e di prescriberne particolari altezze e materiali. Sono previste recinzioni a siepe viva, a cancellata di altezza totale massima non superiore a mt. 2,50 comprensiva di cm. 90 di zoccolo, a parete piena con altezza massima di mt. 2,00 solo se in allineamento ad altre così esistenti o se divisorie tra proprietà private (Art. 52 del Regolamento Edilizio).
- 9) E' consentito il collocamento di insegne o cartelli di qualsiasi tipo, materiale e tecnica esecutiva previa autorizzazione del Sindaco e sentita la C.E.

AREE PARZIALMENTE SATURE: PS.

Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali impiegati, dovranno essere assoggettati alle medesime prescrizioni di cui sopra attinenti le "AREE SATURE AS" ad esclusione:

- 2) Per le ringhiere si potrà far uso di elementi in ferro scatolato;
- 3) I solai dei tetti potranno essere realizzati in C.A., per cui non è d'obbligo la realizzazione di passafuori in legno;
- 8) Non è consentita la realizzazione di recinzioni a parete piena;

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON PERMESSO DI COSTRUIRE: C.

AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON S.U.E.: P.E.C.

Gli interventi previsti in queste aree, relativamente a quanto concerne i materiali, dovranno essere assoggettati alle medesime prescrizioni di cui alle "AREE PARZIALMENTE SATURE" ad esclusione:

- 1) Spessore delle solette dei balconi: senza limite;
- 2) Ringhiere e parapetti: di qualsiasi forma, disegno e materiale, anche di muratura piena, intonacata o rivestita;
- 3) Materiali di copertura: è consentito anche l'uso di tegole di cemento nei colori in uso, e, se con pieghi ad interessi superiori a 30 cm., della lamiera di rame o acciaio e di fibra di cemento. Non è comunque consentito l'uso di guaine a caldo;
- 4) Sono consentite zoccolature anche di altro materiale e dimensione;
- 5) E' consentito anche l'uso di serramenti metallici in ferro o alluminio colorati, purchè non metallizzati. E' inoltre consentito l'impiego di serramenti in p.v.c., soprattutto per quanto attiene gli elementi per oscuramento che possono essere del tipo avvolgibile;
- 6) Per le pavimentazioni è consentito l'uso di asfalto oltrechè di elementi autobloccanti nel disegno, forme e dimensioni tradizionali offerte dalla produzione;
- 7) Sono vietate le recinzioni a parete piena ed in c.l.s. prefabbricato a disegni vari; sono invece consentite in c.l.s. prefabbricato a barre verticali ed in rete metallica.

NORME SUGLI SBANCAMENTI E MURI DI SOSTEGNO.

I muri di sostegno devono rispettare le caratteristiche indicate all'Art. 43 del Regolamento Edilizio e risultare esattamente in progetto ed essere con questo approvati.

I muri di sostegno delle terre, sia all'interno della proprietà sia lungo le sedi stradali, dovranno essere esternamente eseguiti con gli stessi materiali suggeriti per le singole aree di cui sopra.

13.2 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.

Sono le parti del territorio destinate ad accogliere le attività produttive ed i relativi servizi.

In queste aree, oltre ai manufatti destinati ad accogliere gli impianti produttivi, sono consentite le attrezzature destinate alle attività di servizio per la gestione aziendale ed i servizi sociali per i dipendenti, le attrezzature pubbliche o di pubblico interesse per attività collettive.

Sono comunque confermate le situazioni di fatto esistenti.

13.2.1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO: D.

La permanenza delle attività produttive esistenti è ammessa, sia nel contesto urbano che in quelli al di fuori di questo, alla precisa condizione che l'impianto non rechi molestia e che si trovi in prossimità delle urbanizzazioni primarie.

In queste aree non sono consentiti mutamenti di destinazione d'uso dell'esistente a favore di nuovi insediamenti operanti nel settore dei trattamenti di rifiuti industriali o comunque considerate nocive o moleste.

Lo smaltimento dei rifiuti solidi e delle acque di risulta delle lavorazioni dovrà essere conforme alle disposizioni di Legge vigenti. Il Sindaco può imporre, in applicazione delle Leggi vigenti e assegnando congruo termine, la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico, idonee a garantire, a giudizio dell'A.S.L. competente, l'eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive e lo scarico delle acque reflue in modo tale da evitare inquinamenti.

Le acque ad uso produttivo non possono essere captate da pozzi pubblici e privati senza specifica autorizzazione da parte del Comune che deve, prima di consentire il prelevamento, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l'intero territorio comunale.

Nelle aree di cui al presente articolo, sono ammessi gli interventi volti al mantenimento, al potenziamento ed al riordino delle attività produttive esistenti.

A tal fine, sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art.8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) nonchè quelli di completamento (Art. 8.8) fino a raggiungere -compreso l'esistente- il 50% della superficie fondiaria al netto delle superfici da destinare a servizi.

E' comunque sempre consentita la realizzazione -una tantum- di mq.100 di superficie utile per miglioramenti tecnologici e produttivi, anche in eccedenza al rapporto di copertura previsto, qualora -alla data di adozione della presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C.- risultino già utilizzate le possibilità di completamento stabilite dalle presenti norme.

L'intervento di completamento, mediante permesso di costruire, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Altezza massima: pari al fabbricato esistente;
- Distanze dai confini: mt. 5,00;
- Distanza dalle strade (per nuovi manufatti ed ampliamenti): mt. 10,00;
- Distanza tra fabbricati: mt. 10,00;
- Aree a servizi ai sensi Art. 21 L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.:
 - 20% della S.T. per attività artigianali;
 - 100% della superficie lorda di pavimento per attività commerciali, di cui il 50% a parcheggi pubblici;
 - parcheggi privati: ai sensi Legge 24.3.1989, n. 122.
- Aree a parcheggi privati: ai sensi Legge 24.3.1989, n. 122.
- Abitazione custode e/o proprietario: - una abitazione per un totale massimo di mq. 150 di S.u. per ogni insediamento;

Nel computo della superficie coperta saranno compresi i bassi fabbricati e le tettoie aperte, mentre non saranno computate le pensiline a sbalzo e le strutture per impianti tecnologici.

Per gli impianti esistenti negli ambiti residenziali, quando venga a cessare l'attività produttiva, la presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. ne consente -ai sensi dell'Art. 53 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.- il riuso ai fini residenziali con i parametri urbanistici ed edilizi relativi alle zone in cui essi sono compresi.

Nell'area "D" fronteggiante la strada provinciale per Montalenghe, totalmente attuata a seguito di Strumento Urbanistico Esecutivo (P.E.C.) individuato e normato dal P.R.G.C. vigente, sono fatti salvi i parametri attuatori indicati dal suddetto P.R.G.C. ed i contenuti delle convenzioni edilizie stipulate.

13.2.2 -AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO: DNI 1-DNI 2.

Sono aree volte a nuovi interventi a destinazione produttiva artigianale e industriale che si presentano come una naturale estensione di aree già destinate a questi usi e situate rispettivamente a Sud-Ovest del Concentrico e ad Est dell'area ad usi produttivi "D", sulla sinistra della strada provinciale n. 54 all'ingresso del Comune.

L'attuazione di queste aree è subordinata alla formazione di P.E.C. estesi alle intere superfici individuate cartograficamente; il disegno della viabilità di accesso alle aree è da rispettare, mentre è facoltà degli S.U.E. la scelta di una diversa localizzazione delle aree a parcheggio pubblico rispetto a quelle indicate cartograficamente.

L'attuazione dell'area dovrà avvenire con non meno di due edifici singoli costituenti organismi edilizi unici, nel rispetto dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura (If)-(S.U.L.): 40%
- Altezza massima alla gronda: mt. 10,00;
(o superiore per impianti e sovrastrutture tecniche)
- Distanze dai confini: mt. 5,00;
- Distanza dalle strade: mt. 10,00;
o secondo le indicazioni grafiche di Piano
- Distanza tra fabbricati mt. 10,00;
- Aree a servizi ai sensi Art. 21 L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.:
 - 20% della S.T. per attività artigianali
 - 100% della superficie lorda di pavimento per attività commerciali strettamente connesse alle attività produttive insediate di cui il 50% a parcheggi pubblici;

- Parcheggi privati: ai sensi Legge 24.3.1989, n. 122.
- Aree a parcheggi privati: ai sensi Legge 24.3.1989, n. 122.
- Abitaz. custode e/o propr.: una abitazione per un totale massimo di mq. 95 utili per ogni insediamento;

La finitura degli esterni dei nuovi fabbricati ad uso produttivo dovrà avvenire mediante la tinteggiatura delle facciate degli stessi con pitture per esterni con almeno due tonalità di colore e previo parere della Commissione Edilizia.

In fregio alle strade pedonali e veicolari interne, in sede di formazione di S.U.E., dovrà essere prevista la piantumazione di alberi ad alto fusto di altezza non inferiore a mt. 4,00 al momento della posa, sia interna che esterna alla recinzione e con interasse di piantumazione non superiore a mt. 4,00. Identica barriera verde dovrà essere prevista in sede di formazione di S.U.E. sul fronte Sud Ovest per l'area DNI 1 e Sud per l'area DNI 2, ai rispettivi confini urbanistici delle aree.

Prescrizioni particolari per l'area DNI 1.

Constatata la presenza di una linea di impluvio che attualmente risulta in parte intubata, nella fase di attuazione dello S.U.E. dovranno essere rispettate le seguenti condizioni:

1. la linea di impluvio dovrà essere risagomata con idonea sezione (derivante da idoneo calcolo idraulico **con tempo di ritorno non inferiore ai cento anni¹²**) con la possibilità di essere grigliata superiormente;
2. il tratto intubato dovrà essere riportato a cielo aperto con le caratteristiche di cui al punto precedente;
3. dovrà essere rispettata una fascia di inedificabilità di profondità pari a mt. 5,00 dal ciglio di ogni sponda;
4. preliminarmente al S.U.E., dovrà essere predisposto un progetto -assunto con atto deliberativo comunale- delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie e della viabilità interna che preveda un'adeguata area di manovra;
5. è ammessa esclusivamente la destinazione produttiva artigianale per attività non nocive, rumorose ed ambientalmente compatibili che dovrà essere garantita dall'obbligo di legge relativo alla valutazione dell'impatto acustico in fase di rilascio di permesso di costruire (Art. 10 della L.R. n. 52/2000);

Prescrizioni particolari per l'area DNI 2.

1. **Sono ammesse solo attività non nocive ed ambientalmente compatibili secondo i vigenti disposti di legge in materia;**
2. **L'attuazione dell'area è subordinata alla completa realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria con particolare riferimento all'allacciamento alla rete fognaria comunale.¹³**

13.2.3. AREA A DESTINAZIONE COMMERCIALE: CO.

E' un'area situata ad Ovest del Concentrico comunale che prospetta la circonvallazione in direzione Agliè.

Considerata la modesta superficie dell'area e quindi del futuro intervento a destinazione commerciale su di essa, la presente PRIMA VARIANTE non assoggetta la stessa alla normativa specifica di cui alla L.R. n. 28/1999 e ne prevede l'attuazione mediante permesso di costruire con l'applicazione dei seguenti parametri:

- Rapporto di copertura (If): 50%
- Superf. di vendita massima: mq. 150;
- Altezza massima alla gronda: mt. 7,50;

¹² Modifica ex officio introdotta con D.G.R. 40-3476 del 24.07.2006

¹³ Modifica ex officio introdotta con D.G.R. 40-3476 del 24.07.2006

- Distanze dai confini: mt. 5,00;
- Distanza dalle strade: mt. 10,00;
o secondo le indicazioni grafiche di Piano
- Distanza tra fabbricati: mt. 10,00;
- Aree a servizi ai sensi Art. 21 L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.: 100% della superficie lorda commerciale di cui il 50% a parcheggi pubblici;
- Parcheggi privati: ai sensi Legge 24.3.1989, n. 122.
- Aree a parcheggi privati: ai sensi Legge 24.3.1989, n. 122.
- Abitaz. custode e/o propr.: una abitazione per un totale massimo di mq. 95 utili.

13.3 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA: E.

Sono le parti del territorio destinate, all'esercizio dell'attività agricola e di trasformazione dei prodotti agricoli.

In tali aree sono ammesse:

- Attrezzature connesse con l'esercizio dell'attività agricola (silos, serre, stalle, scuderie e simili, magazzini, locali per la conservazione dei prodotti agricoli, tettoie, bassi fabbricati);
- Impianti di modeste dimensioni, correlati all'entità della produzione dell'azienda agricola atti a permettere la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione del prodotto sempre che gli stessi non risultino molesti e siano ubicati nell'ambito dei centri aziendali esistenti o di nuova formazione;
- La residenza rurale, e pertanto l'abitazione della famiglia dell'imprenditore agricolo, del coltivatore diretto, del dirigente, del custode, a seconda del tipo di conduzione praticata nell'azienda agricola;
- Tutte le attività che non contrastano con gli interessi della agricoltura, quali le coltivazioni intensive di essenze legnose da destinare all'industria, i vivai di fiori e di essenze ornamentali e simili ecc.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse attività estrattive di cava e trasformazione incompatibili con la destinazione agricola. Nell'area produttiva agricola sono ammessi i seguenti interventi:

A)- Nelle costruzioni esistenti già destinate alla residenza agricola sono ammesse la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il risanamento ed il restauro conservativo (Art.8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) nonchè l'ampliamento sia attraverso l'uso dei corpi di fabbrica esistenti, sia realizzando volumetrie aggiunte al di fuori della sagoma esistente; è ammessa altresì la demolizione con ricostruzione dei volumi esistenti (Art. 8.10), anche accorpando le cubature di più edifici demoliti, originariamente costituenti un complesso unitario.

Il volume complessivo destinato alla residenza agricola non potrà tuttavia superare il limite di 1.500 mc. per azienda.

Negli edifici esistenti destinati alle funzioni agricole, quali stalle, magazzini, tettoie, silos e similari vengono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), completamento (Art. 8.8) con possibilità di raggiungere complessivamente nell'area di intervento la superficie massima di copertura di 1/3 della superficie fondiaria direttamente asservita, ed inoltre demolizione (Art. 8.11) e demolizione con ricostruzione (Art. 8.10) in misura pari a quella esistente con possibilità di accorpamento e di traslazione delle nuove costruzioni nel rispetto delle distanze dai confini e dagli altri fabbricati.

B) - E' ammessa l'esecuzione di nuove costruzioni in conformità alle destinazioni d'uso di zona nel rispetto delle norme che seguono.

Il permesso di costruire nuovi edifici destinati ad abitazioni o ad attrezzature agricole può essere ottenuta dagli imprenditori agricoli ai sensi delle Leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle Leggi Regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18.

Il rilascio del permesso di costruire è comunque subordinato al rispetto delle disposizioni contenute nell'Art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i. comma 7° e seguenti ed inoltre alla dimostrazione, con apposita relazione, sullo stato di fatto e sui programmi di sviluppo, della consistenza dei fondi dell'azienda agricola, della reale necessità di nuove costruzioni in funzione della conduzione dei fondi e delle esigenze abitative del nucleo familiare conduttore.

Gli indici di edificabilità fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i seguenti limiti:

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

In ogni caso, la residenza al servizio dell'azienda non deve nel complesso superare il volume di 1.500 mc.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali di cui al comma precedente è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati ed al lordo degli edifici esistenti. L'attestazione comprovante il tipo di coltura in atto, dovrà essere fornita dal proprietario o dal richiedente avente titolo.

La costruzione dei nuovi edifici diversi dalla residenza e necessari al regolare svolgimento dell'attività agricola quali stalle, magazzini, silos, depositi, ecc., è subordinata al rispetto del:

- Rapporto massimo di copertura della superficie direttamente asservita all'intervento pari a 1/3.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti che compongono l'azienda, anche non contigui. Nelle aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi su area ricadente nel territorio comunale, a condizione che l'edificio per la residenza rurale non superi i 1.500 mc.

La possibilità di usufruire a fini edificatori anche degli appezzamenti agricoli non contigui è subordinata alla predisposizione dell'atto di vincolo di tali aree, all'edificazione in questione, atto da registrare e trascrivere nei registri immobiliari.

Tutte le aree, la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono individuate su apposite mappe catastali tenute in pubblica visione dal Comune.

Il Sindaco in sede di rilascio del permesso di costruire, verifica gli indici di edificabilità relativi ai vari appezzamenti asserviti che concorrono alla formazione della volumetria, riferiti alle colture in atto.

Nelle strutture esistenti alla data di adozione della presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. è ammesso - "una tantum" - un incremento della superficie coperta pari al 20% dell'esistente, nel rispetto dei parametri dell'area agricola, e del Codice Civile per quanto attiene alle distanze.

E' consentita la realizzazione delle stalle anche di tipo industriale alle seguenti distanze:

- Dal confine dell' area agricola alle aree residenziali: mt. 400;
- Dalle case sparse di abitazione e dagli edifici aventi destinazione d'uso impropria rispetto a quella agricola: mt. 100;
- Dalla residenza del proprietario o del conduttore: mt. 20,00;

In ogni caso, può essere richiesta dal Sindaco in fase di rilascio del permesso di costruire, la creazione di cortine verdi composte da alberi di medio e alto fusto, tra le aree residenziali e le stalle di nuovo impianto.

Negli edifici esistenti nelle aree agricole, non destinati all'agricoltura nè alla residenza rurale, e negli edifici rurali abbandonati, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4), demolizione con ricostruzione (Art. 8.10) e il mutamento di destinazione d'uso ai fini residenziali (Art. 8.12) secondo i disposti della L.R. n. 9 del 20.04.2003; sono altresì consentiti ampliamenti nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dei fabbricati esistenti. Qualora gli edifici non siano dotati di rustici, è consentito l'ampliamento del 20% della S.U. residenziale -una tantum- anche all'esterno della volumetria esistente e comunque sempre nel rispetto delle caratteristiche tipologiche dell'esistente. Per questi edifici è inoltre consentita la realizzazione di tettoie e/o boxes-auto -questi ultimi anche fuori terra- dimensionati ai sensi della Legge n. 122/89.

Negli edifici a destinazione agricola è consentito il mutamento della destinazione da agricola a residenziale, ad attività per il tempo libero e attività turistico-ricettive, previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore a norma del 10° comma dell'Art. 25 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., nonchè nel caso di cui al comma che precede.

Nelle aree agricole è fatto divieto -in assenza di autorizzazione- a procedere a spianamenti o altri movimenti di terra al fine di conseguire maggiori superfici coltivabili e a realizzare recinzioni se non relativamente alle aree di stretta pertinenza dei fabbricati esistenti o in progetto e sui lotti destinati a colture specializzate ove potranno essere eseguite esclusivamente con rete metallica supportata da sostegni in legno, ferro o cls direttamente infissi nel terreno.

E' inoltre concessa, per il ricovero dei mezzi agricoli e solo sui fondi coltivati a vigneto della dimensione minima di mq. 1.000, la realizzazione di piccoli manufatti in muratura con copertura a falde e rivestimento in coppi nella misura massima di mt. 2,50 x 3,00 con un'altezza massima alla gronda più alta pari a mt. 2,50.

TUTELA DELLA AREE BOScate.

Il P.R.G.C. individua -e la presente PRIMA VARIANTE conferma- con apposita simbologia, aree agricole con destinazione boschiva in atto.

Per queste aree, gli interventi relativi ai cambi di coltura e ai tagli boschivi, dovranno attenersi ai disposti di cui agli Artt. n. 30 e 56 della L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.

13.4 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA DI SALVAGUARDIA: ES1 - ES2.

Le aree agricole ES1, si presentano come aree, anche se di notevoli dimensioni, con caratteristiche di interstizio e marginali al tessuto edificato del Capoluogo e della frazione Cascine Cuffia.

Possiedono quindi caratteristiche di sicuro interesse futuro, vista la presenza di urbanizzazioni o la facilità di realizzazione delle stesse, ai fini di espansione residenziale. Alla luce di queste considerazioni, per queste aree, il Piano Regolatore vigente e la presente PRIMA VARIANTE si sentono in dovere di ipotizzarne un uso diverso da quello agricolo e con la presente normativa ne propone un'azione di salvaguardia edificatoria anche ad usi agricoli.

Sono quindi ammessi, esclusivamente per gli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, ristrutturazione edilizia e mutamento di destinazione d'uso di cui all'Art. 8 delle presenti norme, oltre all'ampliamento del 20% della volumetria esistente e alla realizzazione di box ed autorimesse private nella misura consentita dalla Legge n. 122/89; sono altresì consentite recinzioni realizzate esclusivamente con rete metallica supportata da sostegni in legno, ferro o cls direttamente infissi nel terreno.

Le aree ES2, presentano le stesse caratteristiche delle precedenti ma relative all'attività sportiva ippica IPPOGRIFO di cui al precedente Art. 13.1.14. Al fine di evitare, anche se quasi impossibili viste le dimensioni dei lotti in questione, nuovi interventi agricoli generici che sicuramente potrebbero recare intralcio all'attività sportivo-ippica, il Piano Regolatore vigente e la presente PRIMA VARIANTE assegnano a queste piccole aree la caratteristica di aree di salvaguardia anche da futuri interventi edificatori rurali.

13.5 - AREA AGRICOLA SPECIALE: EAS.

E' un'area situata ad Ovest del Concentrico con accesso dalla strada Roncallo all'interno della quale viene svolta attività di allevamento di ovini e caprini e produzione di formaggi tipici.

Vista la sua localizzazione, la presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. ne conferma la destinazione e ne consente interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) nonché di completamento (Art. 8.8) fino a raggiungere -compreso l'esistente- il 25% della superficie fondiaria al netto delle superfici da destinare a servizi.

Questi interventi, assentibili mediante permesso di costruzione, dovranno attenersi ai disposti di cui ai commi 1-2-3-4-5 dell'Art. 13.2.1 delle presenti N.T.A. ed attuati con i seguenti parametri:

- Altezza massima pari al fabbricato esistente;
- Distanze dai confini: mt. 5,00;
- Distanza dalle strade:
- (per nuovi manufatti ed ampliamenti): mt. 10,00;
- Distanza tra fabbricati: mt.10,00;
- Area a servizi ai sensi art. 21 L.U.R. n. 56/77 e s.m.i.:
 - 20% della S.T. per attività artigianali;
 - 100% della superficie lorda di pavimento per attività commerciali, di cui il 50% a parcheggi pubblici;
 - Parcheggi privati: ai sensi Legge 24.03.1989, n. 122.
- Aree a parcheggi privati: ai sensi Legge 24.03.1989, n. 122

Nel computo della superficie coperta saranno compresi i bassi fabbricati e le tettoie coperte, mentre non saranno computate le pensiline a sbalzo e le strutture per impianti tecnologici.

ART. 14 - INTERVENTI IN AREE A VINCOLO O IN ZONE DI RISPETTO.

Oltre alle aree destinate a soddisfare gli standards di cui agli Artt. 21 e 51 della Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e s.m.i., sono individuati dal P.R.G.C. vigente e dalla presente PRIMA VARIANTE i seguenti ulteriori vincoli, con prescrizioni per ognuno di essi in appresso riportate.

14.1 - FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE.

A protezione della viabilità esistente e prevista e degli incroci stradali, al di fuori dei centri e dei nuclei abitati, sono stabilite fasce di arretramento, l'ampiezza delle quali risulta direttamente correlata alla sezione stradale corrispondente ed è evidenziata sulle cartografie del P.R.G.C. vigente e dalla presente PRIMA VARIANTE..

In ogni caso, le fasce di rispetto non potranno avere ampiezza inferiore a quanto disposto dal Nuovo Codice della Strada (D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 e s.m.) e dal relativo Regolamento di Attuazione, alla luce della specifica perimetrazione dei centri abitati e secondo la tabella seguente:

Fuori dai centri
abitati

All'interno di zone edificab.
o trasformab. con S.U.E.

	FABBRICATI	RECINZIONI	FABBRICATI	RECINZIONI
A: Autostrade	60	5	30	3
B: Extraurb. principali (Statali, Regionali)	40	5	20	/
C: Extraurb. secondarie (Provinciali)	30	3	10	2
D: Extraurb. di scorrim.	/	/	/	2
E: Extraurb. di quartiere	/	/	/	/
F: Extraurbane locali	20	3	/	/
-: Strade vicinali o poderali di tipo F	10	/	/	/

In esse è fatto divieto di procedere a nuova edificazione sia essa di tipo residenziale che produttivo, industriale, commerciale o agricolo.

Sono ammessi, all'interno delle fasce di rispetto stradale, impianti per la distribuzione del carburante, compresi eventuali locali per l'assistenza meccanica e di ristoro per gli utenti della strada, a condizione che non comportino intralcio alla circolazione e che distino mt. 100 da ogni tipo di incrocio o immissione veicolare.

Nel caso in cui la fascia di rispetto sia già interessata da edifici esistenti, nel confermare la loro destinazione d'uso la presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. consente i seguenti interventi:

- a) Negli edifici residenziali non in contrasto con la destinazione di zona: la manutenzione ordinaria (Art. 8.1), la manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro ed il risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) nonché l'ampliamento per sistemazioni igieniche e tecniche, nella misura massima del 20% della volumetria esistente con un massimo di 90 mc., sul lato opposto a quello prospettante il nastro stradale. Negli edifici residenziali in zona agricola destinati a residenza non rurale sono ammessi gli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4 dell'Art. 8 delle presenti Norme;
- b) Per gli edifici o complessi agricoli non più funzionanti e/o abbandonati è ammesso il recupero a residenza dei volumi esistenti attraverso interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) e mutamento di destinazione d'uso (Art. 8.12). Nelle operazioni di ristrutturazione dovranno essere eliminate le tettoie e le parti di superfetazione che prospettano verso il nastro stradale;
- c) Negli edifici o complessi agricoli funzionanti sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), ristrutturazione (Art. 8.4) ed ampliamento della residenza in relazione alle esigenze di funzionalità igieniche e tecniche; tale ampliamento dovrà essere attuato con le modalità e i limiti di cui al punto a) del presente articolo. Non è consentito l'ampliamento di strutture ed attrezzature destinate all'attività agricola;
- d) Negli edifici a destinazione artigianale esistenti, sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), il restauro e risanamento conservativo (Art. 8.3), la ristrutturazione edilizia (Art. 8.4) con possibilità di mutamento delle destinazioni d'uso nel rispetto degli standards previsti dall'Art. 21 punti 2) e 3) della L.R. 56/1977 e successive modificazioni. Nelle fasce di rispetto stradale non sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti.

E' inoltre possibile, nelle fasce di rispetto stradale, costruire nuove recinzioni a giorno, ad una distanza non inferiore a quanto prescritto dal Nuovo Codice della Strada e dal suo Regolamento di

Attuazione dal ciglio stradale qualora non sia già stato precostituito un allineamento sul fronte strada; in tale caso, è ammesso raccordare tale allineamento anche a distanza inferiore.

Le suddette recinzioni dovranno avere una base di contenimento di altezza non superiore a mt 0,90 e la parte aperta sovrastante non dovrà essere superiore a mt. 1,60.

Qualora debbano prevedersi accessi carrai, l'apertura di questi dovrà essere arretrata ad almeno mt. 5,00 dal ciglio stradale e l'accesso dovrà essere opportunamente raccordato.

La fascia di terreno compresa tra il ciglio stradale e la recinzione dovrà essere mantenuta in buon ordine e facilmente accessibile; resta in ogni caso vietato piantumare con alberi ad alto fusto ad una distanza inferiore a mt. 6,00 dal ciglio stradale.

In prossimità di incroci, il Comune ha facoltà di richiedere uno smusso o un arrotondamento in misura adeguata dei due lati formanti l'angolo.

Le recinzioni permanenti e già esistenti, alla data di adozione del presente P.R.G.C., poste a distanza inferiore a mt 3,00 dal ciglio stradale e non costituenti allineamento, possono essere oggetto del solo intervento di manutenzione ordinaria.

Le recinzioni a carattere non permanente devono essere arretrate a mt. 3,00 dal ciglio stradale.

Nelle fasce di rispetto stradale è consentito ricavare aree da destinare a parcheggio e sosta degli autoveicoli purchè queste siano raccordate in modo organico e sicuro alla viabilità su cui gravitano secondo le prescrizioni dettate dal Comune.

14.2 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.

La cartografia del P.R.G.C. vigente e della presente PRIMA VARIANTE individua la zona di rispetto del Cimitero, così come approvata con decreto del Medico Provinciale n. 1296 del 15.06.1981; eventuali riduzioni, autorizzate ed approvate secondo le procedure previste dalla Circolare n. 16/URE del 9.12.1987, saranno direttamente applicabili, costituendo automatica variante allo Strumento Urbanistico.

Nelle aree di rispetto cimiteriale è fatto divieto di procedere a nuova edificazione di qualsiasi tipo; sono consentiti gli interventi necessari alla realizzazione di parcheggi, aree di sosta, aree a verde pubblico attrezzato, ed aree a parco nonchè la conduzione delle colture dei fondi agricoli.

Negli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3) nonchè di ristrutturazione edilizia (Art. 8.4). E' consentita inoltre la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n. 122/89.

14.3 - AREE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO E FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA¹⁴.

In tali parti del territorio, secondo le prescrizioni dello specifico allegato alla presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C., sono ammessi interventi di nuova edificazione alla esplicita condizione che non alterino l'equilibrio idrogeologico della zona.

Anche per gli edifici esistenti in tale area, si conferma la destinazione d'uso in atto e/o prevista dalla PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. al momento dell'adozione della stessa ed ogni intervento è condizionato al rilascio dell'autorizzazione da parte del Presidente della Giunta Regionale a norma dell'Art. 30 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Sono consentiti infine gli interventi di cui all'Art. 31 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Per i corsi d'acqua e i fossi colatori, anche con sedime non demaniale, si stabilisce una fascia minima di rispetto non inferiore a 5 metri. Per il Rio Molinatto la fascia di rispetto minima è di 10 metri.¹⁵

¹⁴ Modifica ex officio introdotta con D.G.R. 40-3476 del 24.07.2006

¹⁵ Modifica ex officio introdotta con D.G.R. 40-3476 del 24.07.2006

14.4 - FASCE DI RISPETTO DEI DEPURATORI.

In tali aree cartograficamente individuate dal P.R.G.C. vigente e dalla presente PRIMA VARIANTE è fatto divieto di realizzare nuove costruzioni al di fuori di quelle eventualmente destinate agli impianti medesimi.

A protezione di tali opere fissata la fascia di rispetto di mt. 100.

Per gli edifici esistenti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), manutenzione straordinaria (Art. 8.2), risanamento e restauro conservativo (Art. 8.3) nonché di ristrutturazione edilizia (Art. 8.4). E' consentita inoltre la realizzazione di autorimesse private dimensionate ai sensi della Legge n. 122/89.

14.5 - FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE.

A protezione degli esistenti elettrodotti sono state cartograficamente individuate fasce di rispetto proporzionate alla portata degli stessi.

In tali ambiti ed in quelli determinati da linee minori non cartograficamente individuati, devono essere rispettate le norme di settore vigenti.

14.6 - FASCIA DI RISPETTO DELL'ACQUEDOTTO.

A protezione delle opere di presa dell'acquedotto, sono previste fasce di rispetto, della profondità di mt. 200 nelle quali trovano applicazione le norme di settore vigenti.

Negli edifici esistenti in tali ambiti sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria (Art. 8.1), di manutenzione straordinaria (Art. 8.2), di restauro e di risanamento conservativo (Art. 8.3) e di ristrutturazione edilizia (Art. 8.4).

Nelle fasce di rispetto dell'acquedotto sono ammessi ampliamenti degli edifici esistenti nel rispetto del D.P.R. del 24.05.1988, n. 236.

14.7 - FASCE DI RISPETTO IMPIANTI GAS METANO.

Esistono vincoli di mt. 20,00 per lato relativamente alla cabina di riduzione presente sulla provinciale n. 54 quasi ai confini comunali con il Comune di Montalenghe e di mt. 11,50 per lato relativamente alla rete completamente interrata del gasdotto presente nella porzione ad Est del territorio comunale.

14.8 - BIOTOPO "MORENA DESTRA DI IVREA".

Si tratta di una porzione di territorio comunale collinare, opportunamente individuata cartograficamente, ricadente nell'area "Scarmagno-Torre Canavese", sito di Importanza Comunitaria denominato "*Morena destra di Ivrea*" all'interno della quale gli interventi dovranno tenere conto della Direttiva 92/43 CEE HABITAT – IT1110047 relativamente alla valenza naturalistico-ambientale dei siti di importanza comunitaria e delle zone speciali di conservazione.

14.9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO.

Su tutto il territorio comunale, oltre alle prescrizioni contenute negli elaborati geologici del piano e delle presenti N.T.A. relative ad aree specifiche, sono da osservare le seguenti prescrizioni, puntualmente indicate da ARPA Piemonte:

- 1) Dovranno essere integralmente rispettate le indicazioni contenute negli studi geologici redatti dai professionisti estensori degli studi geologici ed idraulici;
- 2) Tutti i corsi d'acqua, sia pubblici sia privati, non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari di varia forma o sezione, subire restringimenti d'alveo e rettifiche del loro naturale percorso, è fatto inoltre divieto assoluto di edificare al di sopra dei corsi d'acqua intubati; è comunque possibile la regimazione a cielo aperto mediante strutture grigliate;
- 3) Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua, anche nelle zone di testata tramite riporti vari;

- 4) Nel caso di corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche, deve essere garantita la percorribilità delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- 5) Dovranno essere garantite costantemente la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, naturali o artificiali, pubblici o privati, limitrofi agli insediamenti previsti, verificando le sezioni di deflusso, soprattutto per i tratti d'alveo intubati, adeguando quelle insufficienti;
- 6) Nelle zone acclivi o poste alla base di ripidi versanti (classe III di acclività) una particolare attenzione dovrà essere posta nella regimazione delle acque superficiali che andranno captate, regimate e convogliate in impluvi naturali; dovrà essere costantemente garantita la manutenzione di eventuali muretti a secco limitrofi agli insediamenti previsti verificando il loro stato di conservazione;
- 7) Qualora siano necessari sbancamenti di scarpate e/o riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii, verificata mediante specifica relazione geologica;
- 8) Nel caso siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto (non inferiori all'altezza della scarpata) dall'orlo della stessa;
- 9) Le nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti, in maniera tale che la larghezza della sezione di deflusso "a rive piene" misurata a monte non sia in alcun modo ridotta, a prescindere dalle verifiche di portata;
- 10) Non sono ammessi nuovi interventi edificatori interrati nelle zone di pianura al di sotto della quota di massima escursione della falda freatica;
- 11) Il ricorso all'innalzamento artificiale del p.c., al fine di evitare possibili coinvolgimenti dei nuovi manufatti in fenomeni di inondazione, è permesso qualora sia accertato che tale intervento non provochi innalzamenti anomali del livello idrico nel corso di eventi di piena tali da provocare maggiori danni nelle aree adiacenti;
- 12) Con riferimento al P.A.I. si richiamano, per un rigoroso rispetto, i disposti di cui all'art. 18 comma 7 delle N.t.A. del P.A.I. stesso;
- 13) Si richiamano le prescrizioni del D.M. 11/03/1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", evidenziando l'obbligatorietà di tali norme che "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica".

ART. 15 - STANDARDS E LIVELLO DEI SERVIZI.

Il P.R.G.C. vigente e la presente PRIMA VARIANTE definiscono la quantità delle aree destinate ai pubblici servizi di interesse locale secondo i disposti dell'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le dotazioni di aree a standard verranno verificate in sede di formazione degli strumenti urbanistici esecutivi e, qualora il Comune ne venisse obbligato alla formazione, dei P.P.A.

E' comunque sempre possibile al Comune concedere la monetizzazione di quote di aree per servizi quando la loro dismissione non risulti funzionale alle effettive necessità o alla organica distribuzione delle attrezzature sul territorio comunale, con esclusione delle aree per parcheggio e per verde che dovranno essere sempre garantite in loco, secondo le quantità minime previste dalla Legge per le varie destinazioni d'uso.

15.1 - SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI A LIVELLO COMUNALE.

Le aree che con il P.R.G.C. vigente e con la presente PRIMA VARIANTE vengono destinate o confermate a servizi sociali e ad attrezzature a livello comunale vengono adibite agli usi atti a garantire il pieno soddisfacimento dei fabbisogni della popolazione relativamente alle necessità della vita nella collettività.

Il P.R.G.C. vigente e la presente PRIMA VARIANTE nel richiamare a questi fini i disposti dell'Art. 21 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni dimensionano progettualmente le aree a tale scopo destinate distinguendole in:

- aree espressamente vincolate e puntualmente localizzate;
- aree non espressamente vincolate nè puntualmente localizzate dal P.R.G.C., da dismettere in occasione dell'attuazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi nelle quantità stabilite dall'Art. 21 della Legge Regionale; la loro delimitazione planimetrica ed il loro definitivo assetto sono definiti dallo S.U.E.

L'edificazione nelle aree per servizi ed attrezzature sociali è soggetta al rispetto delle disposizioni di settore proprie di ogni tipo di attrezzatura, nel rispetto comunque degli arretramenti e degli allineamenti stabiliti dal Piano.

15.2 - IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI. IMPIANTI TECNOLOGICI.

Nell'ambito del territorio comunale è sempre ammessa l'edificazione di cabine e manufatti ad esse assimilabili per l'erogazione di pubblici servizi (TELECOM, ENEL, ACQUEDOTTO, GAS, ecc.) anche in deroga a quanto previsto dal P.R.G.C. vigente e dalla PRIMA VARIANTE.

Per gli edifici esistenti destinati al settore dei servizi di urbanizzazione primaria o ad altri assimilabili, gli interventi ammessi sono volti al mantenimento e conservazione del patrimonio edilizio in atto, attraverso agli interventi di cui ai punti 8.1, 8.2, 8.3, 8.4, 8.10, 8.11, dell'Art. 8 delle presenti Norme.

Gli interventi di cui ai punti 8.6, 8.7, 8.8, 8.9, dell'Art. 8 delle presenti Norme, potranno essere realizzati nel rispetto delle distanze dai confini e con i vincoli di altezza relativi alle zone in cui tali impianti insistono.

ART. 16 - REGOLAMENTO EDILIZIO ED ALTRE NORME URBANISTICHE O EDILIZIE.

Le norme del vigente Regolamento Edilizio ed ogni altra disposizione comunale rilevante ai fini urbanistici od edilizi, che contrastino con le presenti Norme Tecniche di Attuazione abrogano e/o sostituiscono le presenti disposizioni.

ART. 17 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI.

Per quanto non previsto dalle presenti norme, si applicano, poiché compatibili, le disposizioni della legge Urbanistica Nazionale di cui alla Legge 17/8/1942 n.1150 e successive modifiche ed integrazioni nonché le disposizioni di cui alla Legge Regionale 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 18 - TABELLE DI ZONA.

Le tabelle recanti i parametri edificatori e le prescrizioni di ogni singola zona, allegate alle presenti Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante e sostanziale delle norme medesime.

TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI

ART. 19 - DECADENZA DEI VINCOLI.

I vincoli derivanti da elettrodotti, acquedotti ed altri impianti per la somministrazione di servizi, ancorchè non risultanti dalle tavole della presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C., decadono con la rimozione delle cause che avevano determinato i vincoli stessi.

ART 20 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA.

Ogni disposizione e norma della disciplina urbanistico-edilizia vigente nel Comune che risulti in contrasto sia con le presenti Norme Tecniche di Attuazione che con quanto cartograficamente previsto sulle Tavole della presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. è da queste sostituita.

Nel periodo di salvaguardia ai sensi dell'Art. 58 della L.R. 5/12/1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, disposizioni e norme in contrasto con la presente PRIMA VARIANTE al P.R.G.C. adottata sono sospese salvo quanto previsto dal 5 comma dell'Art. 85 della L.U.R.

ART. 21 - DEROGHE.

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni delle presenti norme unicamente per impianti pubblici, di uso pubblico o di interesse pubblico, limitatamente alle altezze e al numero di piani eventualmente prescritti, alle tipologie edilizie ed alla edificabilità fondiaria.

I poteri di deroga di cui ai precedenti commi sono esercitati con le procedure stabilite dalle vigenti leggi.

ART. 22 - COSTRUZIONI TEMPORANEE.

Non è ammessa la realizzazione di costruzioni temporanee o precarie ad uso abitazione.

Non è consentito l'uso di aree come deposito a cielo aperto di mezzi di qualsiasi genere, fuori dalle zone artigianali, fatta eccezione per depositi connessi all'attività agricola.

ART. 23 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRIMA VARIANTE AL P.R.G.C.

La presente PRIMA VARIANTE al Piano Regolatore Generale Comunale entra in vigore al momento dell'esecutività della Delibera di approvazione formulata dalla Giunta Regionale.

TABELLE DI ZONA

INDICE

TITOLO I - NORME E PRESCRIZIONI URBANISTICHE GENERALI	1
ART. 1 - FINALITA' E OBIETTIVI	1
ART. 2 - ESTENSIONE, EFFICACIA E CAMPO DI APPLICAZIONE.....	1
ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI LA PRIMA VARIANTE AL P.R.G.C.	1
ART. 4 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	2
ART. 5 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE.....	2
ART. 6 - PERMESSO DI COSTRUIRE - D.I.A.	2
ART. 7 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (S.U.E.).....	3
ART. 8 - CLASSIFICAZIONI DEI TIPI DI INTERVENTO.....	4
ART. 9 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEL PERMESSO DI COSTRUIRE - URBANIZZAZIONI:	13
ART. 10 - DEFINIZIONI.....	13
TITOLO II - PRESCRIZIONI URBANISTICHE PARTICOLARI	17
ART. 11 - AREE DI P.R.G.C.....	17
ART. 12 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PUBBLICO.	17
ART. 13 - AREE PER DESTINAZIONI D'USO PRIVATO.	17
13.1 - AREE A DESTINAZIONE RESIDENZIALE.	17
13.1.1 - NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE: A1 - A2 - A3 - A4.....	18
AREA DEL SANTUARIO: ASA.	18
13.1.2 - EDIFICI VINCOLATI.	20
ELEMENTI CARATTERISTICI DI FACCIATA.	20
MANUFATTI DI INTERESSE STORICO-DOCUMENTARIO.	20
13.1.3. - EDIFICI ABBANDONATI.	21
13.1.4 - AREE SATURE: AS1-AS2-AS3-AS4-AS5-AS6-AS7-AS8-AS9-AS10-AS11-AS12	21
AS13-AS14-AS15-AS16-AS17-AS18-AS19-AS20-AS21-AS22-AS23-AS24-AS25-	21
AS26-AS27-AS28-AS29-AS30-AS31-AS32.	21
13.1.5 - AREE PARZIALMENTE SATURE O DI COMPLETAMENTO: PS1-PS2.....	22
13.1.6 -AREA PARZIALMENTE SATURA O DI COMPLETAMENTO CON	23
STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (P.E.C.). PS1 PEC.....	23
13.1.7 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON PERMESSO.....	24
DI COSTRUIRE: C1 - C2 - C3 - C4 - C5 - C6 - C7 - C9 - C10.....	24
(C8: <i>stralcia in sede di istruttoria regionale</i>).....	24
13.1.8 - AREE LIBERE DI COMPLETAMENTO RESIDENZIALE CON S.U.E.: PEC1-	24
PEC2.....	24
13.1.9 - VERDE PRIVATO.	25
13.1.10 - BASSI FABBRICATI.	25
13.1.11 - AREA PER ATTIVITA' RICETTIVE ESISTENTI: AR.	26
13.1.12 - AREA ATTREZZATA PER PROTEZIONE CIVILE, FIERE,	26
MANIFESTAZIONI, SPETTACOLI: APC.	26
13.1.13 - AREA PER ATTIVITA' AGROTURISTICHE: AAT.	26
13.1.14 - AREA PER ATTIVITA' SPORTIVE IPPICHE - IPPOGRIFO: ASI.	27
13.1.15 - AREA PER ATTIVITA' CINOFILE: AAC.	29
13.1.16 - NORME PROGETTUALI PER LE AREE RESIDENZIALI.....	30
13.2 - AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	31
13.2.1 - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI E DI	31
COMPLETAMENTO: D.....	31
13.2.2 -AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI DI NUOVO IMPIANTO: DNI 1-DNI 2.	32
13.2.3. AREA A DESTINAZIONE COMMERCIALE: CO.....	33
13.3 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA: E.	34
13.4 - AREE A DESTINAZIONE AGRICOLA DI SALVAGUARDIA: ES1 - ES2.....	36
13.5 - AREA AGRICOLA SPECIALE: EAS.	37
ART. 14 - INTERVENTI IN AREE A VINCOLO O IN ZONE DI RISPETTO.	37
14.1 - FASCE DI ARRETRAMENTO STRADALE.....	37
14.2 - FASCE DI RISPETTO CIMITERIALE.	39
14.3 - AREE DI RISPETTO IDROGEOLOGICO E FASCE DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	39
14.4 - FASCE DI RISPETTO DEI DEPURATORI.	40
14.5 - FASCE DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE.....	40
14.6 - FASCIA DI RISPETTO DELL'ACQUEDOTTO.....	40
14.7 - FASCE DI RISPETTO IMPIANTI GAS METANO.....	40

14.8 - BIOTOPO “MORENA DESTRA DI IVREA”	40
14.9 - PRESCRIZIONI PARTICOLARI DI CARATTERE GEOLOGICO	40
ART. 15 - STANDARDS E LIVELLO DEI SERVIZI.....	41
15.1 - SERVIZI E ATTREZZATURE SOCIALI A LIVELLO COMUNALE	41
15.2 - IMPIANTI PER L'EROGAZIONE DI PUBBLICI SERVIZI	42
IMPIANTI TECNOLOGICI	42
ART. 16 - REGOLAMENTO EDILIZIO ED ALTRE NORME URBANISTICHE O EDILIZIE.....	42
ART. 17 - RIFERIMENTI LEGISLATIVI.....	42
ART. 18 - TABELLE DI ZONA.....	42
TITOLO III - NORME TRANSITORIE E FINALI.....	43
ART. 19 - DECADENZA DEI VINCOLI.....	43
ART. 20 - ADEGUAMENTO DELLA DISCIPLINA URBANISTICO - EDILIZIA.....	43
ART. 21 - DEROGHE.....	43
ART. 22 - COSTRUZIONI TEMPORANEE.....	43
ART. 23 - ENTRATA IN VIGORE DELLA PRIMA VARIANTE AL P.R.G.C.	43
TABELLE DI ZONA.....	44