

COMUNE DI CASTELLETTO CERVO

VARIANTE PUNTUALE
AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE
(Legge Regionale 05.12.77 n. 56 Legge Regionale 29.07.97 n. 41 art. 1 comma 4)

PROGETTO DEFINITIVO

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

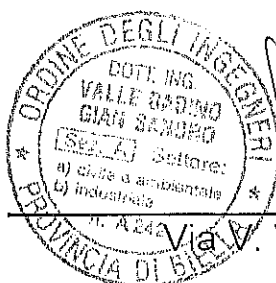
ELABORATO AGGIORNATO AL PROGETTO DEFINITIVO DELLA VARIANTE PARZIALE 1/2020
REDATTA DALL'ARCH. GIULIO CARTA E APPROVATA CON D.C.C. N° 18 IN DATA 08.05.2023

Dicembre 2003
Rev. 02
Settembre 2007

REGIONE PIEMONTE, DIREZIONE DAO800
PROGRAMMAZIONE STRATEGICA,
POLITICHE TERRITORIALI ED EDILIZIA
COPIA CONFORME ALL'ORIGINALE

IN DATA, 19 MAG 2008

APPROVATO CON D.G.R. N° -47-8299-
L. DIRIGENTE
ARCH. ANDREA MARINI



VALLE Ing. GIAN SANDRO

Via V. Veneto 20 – 13040 Buronzo (VC) – tel. 0161-851453

Regione Piemonte
ASL 12

Provincia di Biella
COMUNE DI CASTELLETTO CERVO

Piano Regolatore Generale:

elaborato PR.b a seguito del parere del C.U.R.

**NORME
DI
ATTUAZIONE**

- Adottate dal Comune con Deliberaz. C.C. n°del.....

Variante puntuale: data della stesura luglio 2003

-Ing. Valle Gian Sandro

IL SEGRETARIO COMUNALE V.R.
(Dott.ssa Cristina Debi)



VARIANTE PUNTUALE 07/2003**- PREMESSE -**

1. La planimetria di tutto il territorio comunale, suddivisa in n° 5 tavole (Tav. 1 – Tav. 2 – Tav. 3 – Tav. 4 – Tav. 5), in cui si stabiliscono gli usi e i vincoli del suolo, in questa sede è stata informatizzata.
L'informatizzazione si basa su planimetrie catastali.
Le equivalenti precedenti planimetrie di piano, erano state elaborate manualmente con errori di riporto dei confini catastali. Ciò comporta piccole differenze fra planimetrie vigenti e planimetrie attualmente redatte in sede di Variante.
Pertanto si precisa che vincoli e previsioni per gli usi, sono riferite ai singoli lotti, le cui dimensioni sono definite catastalmente.
Parimenti le fasce dei vincoli sono da riportare su planimetria catastale, informatizzata.
2. Parametri urbanistici ed edilizi.
Per parametri urbanistici ed edilizi si fa riferimento esclusivamente ai dati riportati sul Regolamento Edilizio del comune di Castelletto Cervo, regolarmente approvato con D.C.C. n° 38 del 27 Novembre 2002, e con relativa pubblicazione sul B.U.R.
Inoltre i dettami dello stesso Regolamento edilizio, costituiscono integrazione, modifica di tutte le presenti Norme di Attuazione.
3. In tutta la stesura delle presenti Norme, i termini "Concessione Edilizia" ed "Autorizzazione", sono da intendersi sostituiti da "Permesso di Costruire" e "D.I.A." (Denuncia Inizio Attività).



IL SEGRETARIO COMUNALE I.R.C.

Luigi Dondi

SOMMARIO:

<u>TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag. 8
CAPO 1° - ASPETTI DEL PIANO	pag. 8
Art. 1.1.1. Applicazione ed arco temporale di validità del piano	pag. 8
Art. 1.1.2. Elaborati costituenti il piano	pag. 9
Art. 1.1.3. Funzione degli elaborati di piano e delle norme	pag. 10
CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI	pag. 11
Art. 1.2.1. Parametri urbanistici	pag. 11
Art. 1.2.2. Parametri edilizi	pag. 12
Art. 1.2.3. Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 13
Art. 1.2.4. Definizioni	pag. 14
<u>TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</u>	pag. 16
Art. 2.0.1. Generalità	pag. 16
CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO	pag. 17
Art. 2.1.1. Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag. 17
Art. 2.1.2. Manutenzione ordinaria (MO)	pag. 19
Art. 2.1.3. Manutenzione straordinaria (MS)	pag. 20
Art. 2.1.4. Restauro e risanamento conservativo (RC)	pag. 21
Art. 2.1.5. Ristrutturazione edilizia (RE)	pag. 24
Art. 2.1.6. Demolizione con o senza successiva ricostruzione (D)	pag. 27
Art. 2.1.7.a Ampliamento (A)	pag. 28
Art. 2.1.7.b Sopraelevazione (S)	pag. 28
Art. 2.1.8. Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)	pag. 29
Art. 2.1.9. Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva – terziaria – agricola (NCp)	pag. 30
Art. 2.1.10. Nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (Nca)	pag. 31

CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

pag. 33

- | | | |
|-------------|-----------------------------------|---------|
| Art. 2.2.1. | Ristrutturazione urbanistica (RU) | pag. 33 |
| Art. 2.2.2. | Completamento urbanistico (CU) | pag. 34 |
| Art. 2.2.3. | Nuovo impianto | pag. 35 |

CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

pag. 36

- | | | |
|-------------|--|---------|
| Art. 2.3.1. | Modifica di destinazione d'uso degli edifici | pag. 36 |
| Art. 2.3.2. | Modifica di destinazione d'uso del suolo | pag. 37 |
| Art. 2.3.3. | Sistemazione del suolo e del luogo | pag. 38 |
| Art. 2.3.4. | Coltivazione di cave | pag. 39 |
| Art. 2.3.5. | Recinzioni e muri di contenimento | pag. 40 |

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

pag. 42

- | | | |
|-------------|------------|---------|
| Art. 3.0.1. | Generalità | pag. 42 |
|-------------|------------|---------|

CAPO 1° - USI PUBBLICI

pag. 43

- | | | |
|-------------|---|---------|
| Art. 3.1.1. | Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale | pag. 43 |
| Art. 3.1.2. | Aree per impianti urbani | pag. 45 |
| Art. 3.1.3. | Aree per la viabilità | pag. 46 |
| Art. 3.1.4. | Area per distributore di carburante | pag. 46 |

CAPO 2° - USI RESIDENZIALI

pag. 47

- | | | |
|-------------|-----------------------------------|---------|
| Art. 3.2.1. | Nuclei di antica formazione (NAF) | pag. 47 |
| Art. 3.2.2. | Aree edificate (AER) | pag. 50 |
| Art. 3.2.3. | Aree di completamento (AC) | pag. 53 |

CAPO 3° - USI PRODUTTIVI

pag. 54

- | | | |
|-------------|---|---------|
| Art. 3.3.1. | Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC) – Impianti in zone improprie | pag. 54 |
| Art. 3.3.2. | Aree singole destinate a nuovi impianti produttivi (N.I.P.) | pag. 56 |



IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)
(Dott.ssa Cristina Dondoli)

CAPO 4° - USI AGRICOLI pag. 57

Art. 3.4.0.	Generalità	pag. 57
Art. 3.4.1.	E1 – Aree agricole marginali - Incolti	pag. 59
Art. 3.4.2.	E2 – Aree a prato e prato-pascolo permanenti – Aree a seminativo	pag. 61
Art. 3.4.3.	E3 – Aree boscate – Baraggia Biellese	pag. 62
Art. 3.4.4.	E4 – Terreni ad elevata produttività - Risaia	pag. 63
Art. 3.4.5.	E5 – Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate	pag. 64
Art. 3.4.6.	Nuclei rurali, cascine, attrezzature ed impianti agricoli con presenze extra-agricole	pag. 65
Art. 3.4.7.	Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati	pag. 67
Art. 3.4.8.	Aree libere interstiziali entro il territorio urbano	pag. 68

TITOLO IV – VINCOLI pag. 69

Art. 4.0.1.	Generalità	pag. 69
-------------	------------	---------

CAPO 1° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI pag. 70

Art. 4.1.1.	Natura dei vincoli	pag. 70
Art. 4.1.2.	Opere e interventi particolari in aree vincolate	pag. 71

CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI pag. 72

Art. 4.2.1.	Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)	pag. 72
Art. 4.2.2.	Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale e ambientale	pag. 73

CAPO 3° - VINCOLI LEGALI pag. 74

Art. 4.3.1.	Richiamo alle leggi vigenti	pag. 74
Art. 4.3.2.	Zona di rispetto cimiteriale	pag. 75
Art. 4.3.3.	Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali	pag. 76
Art. 4.3.4.	Fascia di rispetto della ferrovia	pag. 77
Art. 4.3.5.	Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.	pag. 78
Art. 4.3.6.	Fascia di rispetto dei gasdotti	pag. 79
Art. 4.3.7.	Fascia di rispetto dei corsi d'acqua	pag. 80
Art. 4.3.8.	Fascia di rispetto per opere di captazione, di acque potabili e per depuratori fognari	pag. 80



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Donati)

TITOLO V – ATTUAZIONE DEL PIANO

pag. 81

Art. 5.0.1. Generalità

pag. 81

**CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI
PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO**

pag. 82

Art. 5.1.1. Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

pag. 82

Art. 5.1.2. Strumenti urbanistici esecutivi

pag. 83

Art. 5.1.3. Intervento edilizio diretto

pag. 84

Art. 5.1.4. Modalità di intervento

pag. 85

Art. 5.1.5. Opere di urbanizzazione e area urbanizzata

pag. 86

- SCHEDE SPECIFICHE PER AREE DA SOTTOPORRE A P.E.C.

pag. 87

- APPENDICE

pag. 90

grafici illustrativi di alcuni aspetti delle Norme di Attuazione
 Schede specifiche per aree singole da assoggettare a PEC.

Art. 6 Norme tecniche di Attuazione per gli insediamenti commerciali
 (n.4 pagine)

Art. 7 Normativa Geologica (n.5 pagine)

IL SEGRETARIO COMUNALE
 (Dott.ssa Cristina Pardi)



TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.1. – Applicazione ed arco temporale di validità del Piano

Ai sensi della Legge 17/08/1942 n°1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n°56 del 5 dicembre 1977, con le modifiche ed integrazioni apportate dalla Legge Regionale n°50 del 20/05/1980, la disciplina urbanistica della totalità del territorio, interessato dal P.R.G., viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti di chiunque effettui interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n°56/77.

In attesa dell'approvazione del primo Piano Territoriale Comprensoriale, le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale di cinque anni (a norma dell'art. 82 della Legge Regionale n°56/77).

All'atto dell'approvazione del Piano Territoriale Comprensoriale il P.R.G. sarà adeguato alle previsioni dimensionali e strutturali da esso indicate.

AL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)
(Dott.ssa Cristina Dondi)



Art. 1.1.2. – Elaborati costituenti il Piano

Gli elaborati di P.R.G.C., sono quelli previsti dall'art.14 della L.R. 56/77.

Allegati tecnici :

- 1) Indagine Geologico – Tecnica
Studi geologico-tecnici inerenti verifiche di compatibilità idro-geologica ed idraulica P.R.G.C. ai sensi della Circolare n.7/LAP/96, condivisa dalla Regione Piemonte.
- 2) Elaborati urbanistici
Tav.1 – Tav.2 – Tav.3 – Tav.4 – Tav.5
Rilevamento del patrimonio edilizio
Consumo ed usi del suolo e destinazione d'uso degli edifici.
Infrastrutture, usi pubblici e vincoli.
Usi agricoli
Perimetrazioni
Con riferimenti riportati in relazione per addensamenti di insediamenti commerciali (D.Leg.vo 31/03/98 – L.R. 28/99).
Piano Commerciale secondo modifiche del D.C.R. 24.03.2006 n.5910831
- 3) Norme di attuazione
- 4) Relazione, con allegata Analisi di Compatibilità Ambientale (V.I.A L.R. n°40 del 14/12/1998 art.20)
- 5) Tavola e relazione per vincoli di "Zonizzazione Acustica" (L.R. 52/2000, D.G.R. 6/08/2001 n°85 – 3802)



IL SEGRETARIO COMUNALE IR
(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 1.1.3. – Funzioni degli elaborati di piano e delle norme

- a) gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione.
- b) le norme di attuazione definiscono contenuti degli interventi previsti ed ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e di gestione del piano.

CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 1.2.1. – Parametri urbanistici

Si fa riferimento ai dati riportati dal Regolamento Edilizio del Comune di Castelletto Cervo, regolarmente approvato.



IL SEGRETARIO COMUNALE (R.S.)
(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 1.2.2. – Parametri edilizi

Si fa riferimento ai dati riportati dal Regolamento Edilizio del Comune di Castelletto Cervo, regolarmente approvato.

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)
(Dott.ssa Giustina Dondi)



Art. 1.2.3. – Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.

I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.

L'utilizzazione a scopo edificatorio di una data superficie su cui si applicano i parametri urbanistici ed edilizi, ed anche l'utilizzazione di un certo volume su cui si determina un intervento di incremento volumetrico o superficiale, "una tantum", esclude ogni richiesta successiva di riutilizzazione delle medesime superfici o volumi; restando, invece, utilizzabili le eventuali quantità residue non consumate. Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.



IL SEGRETARIO COMUNALE IR

(Dot.ssa Cristina Dondi)

Art. 1.2.4. – Definizioni

Destinazioni d'uso degli edifici :

- è quella indicata nella richiesta di **Permesso di Costruire** o di **D.I.A.** e nei relativi atti tecnici;
- per gli edifici già costruiti la destinazione d'uso è quella indicata nella licenza edilizia o nella concessione ed edificare;
- le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrata nelle planimetrie di piano (allegati tecnici);
- in caso di incertezza o di imprecisione, si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alla tipologia edilizia dell'immobile.

Edifici esistenti costituenti volume :

- quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura;
- sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della Legge 765/1967.

Unità immobiliari :

- è la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, ecc).

Unità locale :

- l'impianto o corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato (stabilimento, laboratorio, miniera, ufficio, negozio e simili) in cui viene effettuata la produzione o distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

Nucleo familiare :

- è l'insieme di persone registrato presso l'anagrafe comunale; partecipano al nucleo familiare i conviventi.

Abitante insediabile :

- per "abitante insediabile" si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi edificabili in base al rapporto teorico 1 ab. = 1 vano utile, ed attribuendo mediamente ad ogni vano 100 mc. di volume.



CAPOCOMUNE COMUNALE R.P.
(Dott.ssa Cristina Dondoli)

Carico urbanistico :

- è dato dal volume delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie per soddisfare le esigenze di un insediamento.

Locale abitabile :

- nell'ambito della residenza, si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona (definizione ISTAT 1981);
- in ogni altro caso si definisce "locale abitabile" ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (laboratorio, ufficio, negozio, ecc.)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa [Signature])

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 2.0.1. – Generalità

Per tipi di intervento di cui al presente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazione d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo; in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.

Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi degli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per i singoli edifici è esposta al successivo TITOLO 3 – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO -.

La Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), composta per ciascun Comune con le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, è chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti a **Permesso di Costruire**. Il rilascio dei **Permessi di Costruire** è regolato dalle vigenti leggi statali (D.P.R. n°380 del 06/07/2001) e regionali, che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti Norme, **e come riportato su Regolamento Edilizio**.

Ogni intervento fra quanti esposti al presente titolo può comportare la richiesta contestuale di sistemazione dell'intera area asservita all'edificio, con eventuale rimozione di edifici (o parti di essi), costruzioni, manufatti, accumuli di materiali, ecc. e/o con sistemazione di tutto quanto sia considerato dal Sindaco, sentita la C.I.E., in contrasto con interessi pubblici espressi anche attraverso il decoro dell'ambiente del paesaggio.

IL SEGRETARIO COMUNALE R.P.
(Dott.ssa Cristina Dondi)



CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO (Art.3 L D.P.R. 06/07/2001 n°380) (L. 457 del 05/08/78 art. 31) (Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5/SG/URB del 27.04.84)

Art. 2.1.1. – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione; pertanto :

- a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di :
 - deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti, quali : portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali;
 - eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
 - le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.
- b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di :
 - sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominanti all'intorno;
 - eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

Appartiene ai compiti della Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente Capo 1° nell'esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti agli interessati per un'applicazione attiva e non formalistica delle presenti norme.

Gli interventi edilizi che si prevedono per il patrimonio edilizio esistente sono :

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in :
 - restauro conservativo (RC1)
 - risanamento conservativo(RC2)



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)

- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in :
 - ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale (REA)
 - ristrutturazione edilizia con recupero di volumi di rustici e sopraelevazione massima di 1 metro dell'imposta e colmo della copertura (REB)
 - ristrutturazione tipo "C" e sostituzione edilizia (SE)

Gli interventi di natura urbanistica sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica – RU – sono descritti al CAPO 2 successivo.

In particolare, e facendo riferimento alla individuazione ed alla classificazione dei beni culturali ambientali da salvaguardare, contenuta nelle planimetrie di P.R.G., per gli edifici "dotati di elevato valore storico-ambientale" l'unico intervento ammesso è di tipo RC1; mentre per quelli "dotati di valore documentario della tradizione insediativi" gli interventi ammessi sono solamente di tipo MO, MS, RC1, RC2; tali edifici sono graficamente individuati nelle planimetrie di piano in scala 1:2000. Per tutti gli altri edifici sono ammessi i tipi d'intervento sopra elencati.

Per gli edifici di interesse storico-artistico, compresi negli elenchi di cui alla Legge 1089/39 e 1497/39, sono ammessi esclusivamente gli interventi di tipo RC1, **secondo il D.Lvo n°490 del 29/10/1999 e secondo D.Lgs. 22/01/2004 n° 42 parte terza (Codice dei beni culturali e del paesaggio), in sostituzione delle Norme abrogate.**



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 2.1.2. – Manutenzione ordinaria (MO)

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

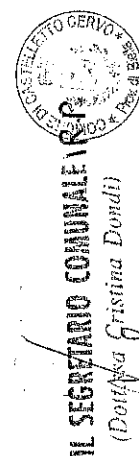
(art. 13 comma 3 lettera a) della L.R. 56/77).

Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesto Permesso di Costruire; essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti. Deve comunque essere data comunicazione preventiva al Comune, per iscritto, per gli accertamenti del caso (D.I.A.).

Sono considerate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

- sostituzione dei manufatti di finitura (serramenti, camini, ecc.) con altri di tipo analogo, che non comportino modifiche architettoniche del fabbricato;
- sostituzione degli apparecchi igienico-sanitari e di cucina, con adeguamento alle relative canalizzazioni;
- rifacimento o adeguamento degli impianti tecnologici;
- rifacimento degli intonaci, rivestimenti, tinteggiature, interni ed esterni; salvo (per questi ultimi) negli immobili ricadenti nei centri storici e nei nuclei di antica formazione, nonché negli immobili classificati di valore storico-ambientale-documentario all'esterno dei nuclei stessi, che sono considerati "manutenzione straordinaria";
- rifacimento dei pavimenti interni;
- rifacimento dei manti di copertura secondo l'uso locale con i materiali preesistenti, senza modifica di forma, inclinazione e struttura.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5 /SG/ URB del 27. 04 .1984



Art. 2.1.3. – Manutenzione straordinaria (MS)

“Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempreché non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso”.

(art. 13 comma 3 lettera b) della L.R. 56/77).

Per l'esecuzione di tali interventi valgono i dettami del D.P.R. 06/07/2001 n° 380 e del D.lvo 29/10/1999 n° 390.

Sono di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

- installazione di servizi igienico-sanitari e delle relative canalizzazioni per le abitazioni prive di servizi (migliorie igieniche e funzionali) purché tale installazione non comporti aumenti di volume (V) o di superficie lorda utile (Sa);
- demolizione e costruzione di murature non portanti e di tramezzature;
- consolidamento delle strutture portanti;
- installazione di impianti tecnologici;
- rifacimento degli intonaci, rivestimenti, tinteggiature esterne nei centri storici e nei nuclei di antica formazione;
- sostituzione del manto di copertura senza modifica di forma e di inclinazione;
- consolidamento e rifacimento di solette senza spostamenti ed alterazioni di forma;
- sottomurazioni, creazione di intercapedini e di vespai per consolidare e risanare le strutture verticali.

Nel caso di interventi che hanno come oggetto parti esterne dell'edificio è fatto divieto di modificare dimensioni, conformazioni, materiali con le eccezioni seguenti:

- i materiali dei manti di copertura sono passibili di eventuale modifica per l'adeguamento ai tipi predominanti nell'insediamento; sono vietate coperture in lamiera ondulata a vista, amianto cemento in vista, materiali plastici e translucidi; con eccezione per gli edifici produttivi ma comunque, anche per essi, in modo da ottenere coperture omogenee; la precisazione dei manti di copertura ammessi è fatto caso per caso in rapporto alle situazioni circostanti con riferimento ai casi considerati compatibili; può comunque sussistere il divieto di modificare il tipo di materiale esistente.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5 /SG/ URB del 27.04.1984

IL SEGRETARIO COMUNALE (Dott.ssa Cristina Donati)

Art.2.1.4 – Restauro e risanamento conservativo (RC)

“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 consentono destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio “.

(Art.13 comma 3 lettera C) della L-R-56/77).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesto il permesso di costruire, semplice o convenzionato, assoggettato ai contributi di cui all'art.3 della Legge 10/77, ad eccezione dei casi elencati all'art.9 della stessa Legge.

Sono previste due sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti :

RC1 : Restauro conservativo

RC2 : Risanamento conservativo

I contenuti delle due sottocategorie sono:

RC1- Restauro conservativo

Comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'organismo.

Sono pertanto di restauro conservativo il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni :

- Ripristino e consolidamento delle coperture con materiali e tecniche originarie o ad esse affini (non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo);
- Consolidamento, comprese le sottomurazioni, e rifacimento ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne, con mantenimento del posizionamento e dei caratteri originari;
- Consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali e creazione di vespai, senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- Consolidamento, con i materiali originali, dei rivestimenti, decorazioni ed intonaci esterni (con mantenimento integrale delle murature faccia-vista)

nonché quelli interni ove costituiscono testimonianza di valore storico o artistico;

- Consolidamento e rifacimento dei collegamenti originali verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici);
- Inserimento degli impianti tecnologici (riscaldamento ed impianti igienico-sanitari) senza che per questi ultimi si produca una sostanziale compromissione dei caratteri distributivi dell'edificio, utilizzando quindi anche la ventilazione forzata;
- Ripristino delle aperture esterne originarie e chiusura di eventuali aperture contrastanti con il disegno originario: ripristino delle logge;
- Eliminazione di corpi aggiunti in epoche successive che risultino in contrasto architettonico con l'edificio principale;
- Ripristino degli spazi esterni con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo.

Nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale vengono individuati quegli edifici per i quali, dato l'elevato valore storico-ambientale, l'unico tipo di intervento ammesso è il restauro conservativo.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5 /SG/ URB del 27.04.1984

RC2 – Risanamento conservativo

Comporta essenzialmente il mantenimento dei caratteri d'insieme dell'originario organismo architettonico, con l'eliminazione di elementi di contrasto, pur fatta salva la possibilità di interventi di rinnovo e trasformazione dell'impianto distributivo.

Sono pertanto di risanamento conservativo il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni :

- sostituzione di materiali di copertura con manti di cotto, di tipo valutare per ogni singolo caso in rapporto al contesto;
- consolidamento, ivi comprese le sottomurazioni e rifacimenti, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne;
- modifiche o rifacimento delle strutture portanti verticali interne dei locali, senza modificare l'altezza dell'edificio;
- consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, senza sostanziale modifica delle quote di imposta e conservando di norma gli orizzontamenti a volta;
- consolidamento e ripristino con materiali, forme e colori originari, o analoghi a quelli del tessuto edilizio circostante, dei rivestimenti esterni, nonché dei decori artistici interni; solo sigillature dei giunti per murature facciavista;



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott.ssa Cristina Donati)

- ripristino dei corpi scala; è ammessa la traslazione di scale all'interno dell'organismo edilizio allo scopo di migliorarne i caratteri distributivi; essa non deve comunque comportare modifiche esterne dell'edificio;
- inserimento degli impianti tecnologici di riscaldamento e igienico sanitari con eventuale ricavo di nuove aperture conformi a quelle originarie;
- modificazioni alle tramezzature interne, in relazione alle opere di cui al punto precedente e in relazione alla necessità di una diversa distribuzione interna connessa alle funzioni cui il fabbricato è destinato;

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5 /SG/ URB del 27.04.1984



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott.ssa Cristoforo Dondi)

Art.2.1.5 – Ristrutturazione edilizia (RE) – (D.lvo 27/12/2002 n° 301)

“Interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti”.

(art. 13 comma 3 lettera d) della L.R. 56/77).

Sono previste due sottocategorie di intervento, intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti edilizi a cui si riferiscono; le sottocategorie sono le seguenti:

REA – 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 volumi.

REB – ristrutturazione edilizia di tipo B – ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5 /SG/ URB del 27.04.1984

REA – Ristrutturazione edilizia senza aumento di superfici e volumi.

Opere ammesse:

- Finiture esterne: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio;
- Elementi strutturali: 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, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni purchè specificamente prevista dagli strumenti urbanistici.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni: deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

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

- Tramezzi e aperture interne: sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
- Finiture interne: rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: 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 necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5 /SG/ URB del 27.04.1984

REB – Ristrutturazione edilizia con possibili variazioni di superficie utile e recupero di volume.

Nei casi di interventi in edifici con destinazione residenziale, appartengono a tale categoria il complesso delle opere di cui al punto REA precedente, con in più quanto ai punti che seguono, e con riferimento orientativo ai grafici indicati in Appendice, e nel rispetto dei parametri di cui al Capo 2° delle presenti norme:

- Finiture esterne: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
- Elementi strutturali: consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.



IL SEGRETARIO COMUNALE V.P.
(Dott.ssa Crisina Dondi)

- Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterni: valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
- 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.
- Finiture interne: rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.
- Impianti ed apparecchi igienico-sanitari: realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
- Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici: installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.
- Incrementi piano – volumetrici : possibilità di recupero di superfici e volumi dei rustici esistenti; e possibilità di modesta sopraelevazione dell'imposta e del colmo delle coperture (circa m.1).

Nei casi di interventi in edifici con destinazione produttiva e terziaria, appartengono a tale sottocategoria il complesso delle opere già esposte per la sottocategoria REA, oltre ai seguenti:

- a) ampliamento planimetrico o sopraelevazione con forme e materiali ripetitivi e aderenti ai caratteri architettonici dell'edificio preesistente, salvo i casi di completo rifacimento;
- b) eliminazione dei corpi aggiunti aventi caratteri di provvisorietà e ripristino delle aree esterne, con eliminazione e sistemazione di depositi e accumuli di materiali.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5 /SG/ URB del 27.04.1984

SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

"Gli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti e nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dagli strumenti urbanistici e dai regolamenti edilizi".



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Donatella Cristina Dondi)

Art.2.1.6 – Demolizione (con o senza successiva costruzione) (D).

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

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

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

Viceversa gli interventi di sola demolizione che abbiano carattere autonomo, in quanto non realizzati congiuntamente ad altri tipi di intervento, sono soggetti a D.I.A., purchè non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alla legge 1089/1939 e 1947/1939.

Sull'istanza della D.I.A. si forma il silenzio-accoglimento qualora il Sindaco non si sia pronunciato entro 60 giorni dalla presentazione.

Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es.: eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es.: traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale
n.5 /SG/ URB del 27.04.1984

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)



Art.2.1.7a – Ampliamento (A)

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Gli ampliamenti sono eseguiti secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale
n.5 /SG/ URB del 27.04.1984

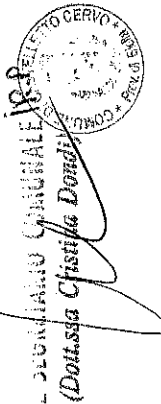
Art.2.1.7b – Sopraelevazione (S)

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato.

Le sopraelevazioni sono eseguite secondo gli indici e le prescrizioni degli strumenti urbanistici, nonché dei regolamenti edilizi, i quali individuano inoltre specifici caratteri dimensionali, architettonici o stilistici, secondo cui devono essere realizzate le opere.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale
n.5 /SG/ URB del 27.04.1984

12. DEPARTAMENTO COMUNICACION
18-8
COMUNIDAD AUTÓNOMA DE VIZCAYA
GOBIERNO REGIONAL
(Dott.ssa Cristiana Dondi)



Art.2.1.8 – Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr).

Le nuove costruzioni di carattere residenziale sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o rese libere in conseguenza di demolizioni, in modo da configurare la formazione di un edificio totalmente nuovo.

Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante concessione con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate per le rispettive aree.

Valgono le seguenti prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie:

- tipologia delle case uni-bifamiliari (villini, casette e simili): forme estremamente semplificate con esclusione di coperture con conformazioni a mansarda e materiali di copertura in fibrocemento; di norma sono preferibili tetti a due o quattro falde con inclinazione media variabile tra il 30% e il **50%** e sono ammessi tetti piani; nel caso di installazione di pannelli solari, l'inclinazione delle falde deve essere connaturata all'installazione di tali apparecchi tecnologici; possono essere ammessi abbaini con caratteristiche conformi alla tradizione locale (vedi grafici indicativi al foglio 9 in Appendice);
- tipologia delle case plurifamiliari (case condominiali e simili): forme estremamente semplificate coerenti alla tecnica costruttiva adottata; sono ammesse le coperture piane senza sporto di gronda, oppure coperture a falde con pendenze analoghe a quelle degli edifici di antica formazione; tipi di copertura diversi sono ammessi nel caso di installazione di pannelli solari, nel qual caso la forma deve essere connaturata all'installazione di tali apparati;
- tutti i nuovi interventi edilizi a destinazione residenziale, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale
n.5 /SG/ URB del 27.04.1984



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art.2.1.9 – Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva – terziaria - agricola (NCp).

Le nuove costruzioni di carattere produttivo o terziario sono conseguenti ad interventi su aree inedificate, o di sostituzione di edifici esistenti totalmente demoliti, in modo da configurare la condizione di nuova costruzione.

Per tali interventi le modalità di attuazione (mediante concessione con o senza piano esecutivo) sono quelle dettate per le rispettive aree.

Circa i caratteri delle tipologie edilizie sono da rispettarsi le seguenti prescrizioni:

- di norma, forme estremamente semplificate, coerenti alla tecnica costruttiva adottata, con divieto di usare nei prospetti elementi decorativi impropri (archi, finestre non regolari, ecc.) e finiture contrastanti con la generalità degli edifici circostanti;
- per le attrezzature agricole, connesse ad edifici esistenti: tetto a doppia falda con manto di tegole di cotto o di cemento scuro, coerenti con la generalità degli edifici circostanti; per le attrezzature e gli edifici di nuovo impianto, per allevamenti industriali, può essere ammesso l'uso di strutture prefabbricate con copertura in fibrocemento; in tal caso devono essere impiegati materiali di tamponamento tradizionali (cotto o pietra faccia vista), con linee architettoniche e coperture di forma e colore non contrastanti con l'ambiente, con l'obbligo di provvedere a schermature perimetrali a verde con alberi di alto fusto di essenze tradizionali (pioppi piramidali nelle aree piane, resinose nelle aree collinari o montane);
- nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione non deve evidenziarsi per caratteri formali del resto del fabbricato, e ciò sia quando è accorpato all'edificio principale sia quando ne è distinto;
- tutti i nuovi interventi edilizi, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui alla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n.5 /SG/ URB del 27.04.1984

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)
(Dott.ssa Cristina Dondi)



Art.2.1.10 – Nuova costruzione di fabbricati e manufatti accessori alla residenza (NCa).

Sono destinate a recepire esigenze e fabbisogni collaterali alle attività residenziali; si tratta quindi di costruzioni principalmente destinate a:

- autorimesse familiari
- laboratori familiari
- depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali d'uso familiare
- ricoveri per animali da cortile.

Le costruzioni in oggetto, se nella misura di una per tipo e per ogni unità immobiliare e se contenute entro i limiti dimensionali prescritti ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia", e cioè non costituiscono volume (V), né superficie lorda utile (Sa), ma solo superficie coperta Sc (vedi art. 1.2.2); ogni eccedenza conta sia come Sa che come V; comunque dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

- superficie massima copribile con autorimessa = $1/3$ SI
- superficie massima copribile con laboratori familiari e simili = mq. 100, con un massimo di $1/3$ SI
- la distanza minima tra i fabbricati è fissata in mt. 5 ridotta a mt. 1,5 in caso di fabbricati di altezza inferiore a mt. 2,50, per i quali la costruzione in confine è ammessa previo accordo registrato e trascritto fra i proprietari.

Le prescrizioni da osservare per l'esecuzione delle costruzioni "in franchigia" sono le seguenti:

a) autorimesse

- la dimensione di ciascuna autorimessa non deve superare i mq. 20 netti, con un'altezza netta all'intradosso della soletta di copertura di ml. 2,50, salvo diversa prescrizione del Comando VV.FF.;
- nei casi di intervento in edifici esistenti, nei nuclei di antica formazione (NAF) sono ammesse se ricavate sotto l'edificio principale, oppure se addossate ad esso con copertura nelle forme e nei modi illustrati nei grafici in Appendice (foglio 10);
- nei casi di interventi in aree edificate (AER), sono ammesse applicando preferibilmente i casi previsti per i nuclei di antica formazione oppure mediante nuova costruzione del tipo di cui al progetto illustrato nel grafico allegato in Appendice (foglio 11);
- nei casi di nuovo edificio, nelle altre aree residenziali (AC-AE), mediante progetto edilizio semplice, le autorimesse sono ammesse se sottostanti all'edificio stesso o inserite organicamente nel suo disegno e nella sua struttura;
- nei casi di strumento urbanistico esecutivo potranno essere previste sia sottostanti agli edifici principali, sia staccate da essi,



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Donato Cristoforo)

purchè concentrate in apposita costruzione interrata o seminterrata con copertura piana attrezzata a giardino, con riporto di terra dello spessore minimo di cm. 60, dolcemente raccordato al terreno circostante;

- nei casi di costruzioni in aree destinate ad attività agricole l'intervento è ammesso nei modi illustrati nel grafico in Appendice (foglio 11).

b) Laboratori familiari, depositi di attrezzi, ricoveri di animali da cortile, tettoie aperte, serre familiari, pannelli solari

- la dimensione complessiva del fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto non può superare i mq. 25 per un'altezza media non superiore a ml. 2,70;
- nei casi di interventi in nuclei di antica formazione di all'art. 3.2.1. seguente, dovranno uniformarsi al progetto ed ai contenuti insediativi illustrati nei grafici allegati in Appendice (fogli 12/13);
- i fabbricati esistenti, purchè debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni solo per adeguarsi alle presenti norme;
- i pannelli solari, e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, sono ammesse sulle aree libere soltanto se collocate in modo da inserirsi nell'ambiente circostante; nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 2.2.1. – Ristrutturazione urbanistica (RU)

“Gli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale”.
(art. 13 comma 3 lett. e) della L.R. 56/77).

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti al CAPO 1° precedente.

Tale intervento dovrà essere preceduto dalla richiesta dell'utente al fine dell'inserimento del P.d.R. sulla cartografia di PRGC ed approvazione del C.C.
L'intervento che prevede il recupero dei volumi esistenti si prefigge esclusivamente di ridisegnare l'impianto urbanistico a seguito dell'accorpamento dei lotti.

La ristrutturazione urbanistica è effettuabile solamente tramite gli strumenti urbanistici esecutivi contemplati all'art. 5.1.2. seguente.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 2.2.2. – Completamento urbanistico (CU)

“Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate”.
(art. 13 comma 3 lett. f) della L.R. 56/77).

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie delle nuove costruzioni, nonché degli interventi ammessi sugli edifici, si rimanda agli articoli contenuti nel Capo 1° precedente.

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto oppure P.E.C.
(art. 5.1.3. seguente).



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 2.2.3. – Nuovo impianto (NI)

"Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate".
(art. 13 comma 3 lett. g) della L.R. 56/77).

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli di cui al Capo 1° del presente Titolo.

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi, ai sensi delle vigenti leggi, ed in base all'art. 5.1.5. successivo.

Connaturato all'intervento edilizio vi è sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo, sia la sistemazione del suolo.



IL SEGRETARIO COMUNALE RP.

(Dott.ssa Cristina Dondi)

CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELL'AMBIENTE E DEL PAESAGGIO

Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici.

Un edificio subisce modifica di destinazione d'uso ogni volta che passa in tutto o in parte da una delle destinazioni ad un'altra dell'elenco seguente:

- uso residenziale
- uso residenziale rurale
- uso accessorio alla residenza
- uso per la produzione agricola
- uso per attività produttive, artigianali ed industriali
- uso per attività terziarie (commerciali-direzionali-turistiche)
- uso per servizi sociali ed attrezzature pubbliche.

La modifica di destinazione d'uso può avvenire anche per singole parti di un medesimo immobile.

Ai fini dell'applicazione del comma 1° dell'art. 48 della L.R. 56/77, in ordine all'ammissibilità di mutamento di destinazione d'uso senza né D.I.A. né permesso di costruire per unità immobiliari non superiori a 700 mc., si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle proprie e ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, con esclusione quindi delle destinazioni in contrasto (vedi Titolo III);
- che ai fini della nuova destinazione non debbano compiersi interventi di carattere edilizio ad eccezione per la manutenzione ordinaria;
- che la nuova destinazione non comporti alcun incremento del carico urbanistico;
- che la nuova destinazione non comporti attività ed usi per i quali la legislazione vigente preveda l'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, ecc.).

Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre il permesso di costruire.

La destinazione d'uso degli edifici, manufatti, aree ed ogni altro immobile deve essere precisata all'atto della richiesta di qualsiasi tipo di intervento e riguarda sia lo stato di fatto sia quello risultante dall'intervento stesso.



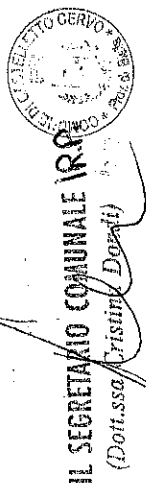
IL SEGRETARIO COMUNALE (R.S.)
(Dott.ssa Cristina Dondoli)

Art. 2.3.2. – Modifica di destinazione d'uso del suolo.

Il suolo subisce modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (e con eccezione dell'avvicendamento delle colture) serve per attività ed usi diversi dai precedenti.

La modifica di destinazione è connaturata al permesso di costruire per gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico di cui ai Capi 1° e 2° del presente Titolo; negli altri casi la disciplina è istituita dagli art. 48, 54, 55 della L.R. 56/77, nonché dall'art. 56 della medesima Legge per quanto attiene agli interventi soggetti ad autorizzazione.

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.S.)
(Dott.ssa Cristina Dotti)



Art. 2.3.3. – Sistemazione del suolo e del luogo.

Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazioni di tutto quanto sia considerato dal Sindaco (sentita la C.I.E.) in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con gli aspetti naturali del contesto.

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio è vietato eseguire consistenti modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con scavi e riporti, così come è vietato compromettere i caratteri sostanziali della viabilità non comunale esistente.



IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)
(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 2.3.4. – Coltivazione di cave.

L'apertura di cave, l'eventuale riattivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive, è disciplinata dalla L.R. 22/11/78 n° 69 e successive integrazioni e modificazioni.

Gli interventi di coltivazione sono soggetti ad apposito Permesso di Costruire ai sensi della Legge 10/77 e art. 55 della L.R. 56/77.

Il Comune può richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino progetto di coltivazione con esatto rilievo topografico in scala 1/200 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo le sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.



IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott.ssa Cristina Donati)

Art. 2.3.5. – Recinzioni e muri di contenimento.

Valgono i dettami del Regolamento Edilizio del Comune di Castelletto Cervo, regolamento che integra in parte le seguenti norme.

Sono previsti i seguenti casi:

a) recinzioni:

- sono effettuabili, tramite permesso di costruire, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al Titolo IV; nei casi di interventi di manutenzione straordinaria di recinzioni esistenti per riportarle alla normativa del presente articolo, o nei casi di nuovo impianto di recinzioni senza opere murarie, il permesso di costruire viene sostituito da D.I.A.;
- nel territorio agricolo le recinzioni saranno preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza totale massima di ml. 2,00; l'eventuale cordolo dovrà avere un'altezza massima di mt. 0,50: le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme; le recinzioni possono riguardare solo edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. o nuovi edifici per fini agricoli produttivi (pascoli, aree per impianti zootecnici o per allevamenti, e simili);
- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml. 2,00, potranno essere costruite da cordolo continuo in calcestruzzo o pietra per una emergenza massima di ml. 0,50; la barriera superiore potrà essere in rete metallica in ferro oppure in cancellata di ferro di semplice fattura. Il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione; nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;
- le recinzioni, nel territorio destinato alla residenza, dovranno essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fatto eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale;
- gli arretramenti minimi sono quelli di cui all'art. 3.1.4. ed ai grafici 14, 15, 16, 17 in Appendice;
- nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difforme dalle presenti norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste, quando ne costituisca un tratto minoritario;
- nell'ambito dei nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. per sostituirli con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro; possono essere ammessi muri di divisione purchè in pietra a



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dot.ssa Cristina Dondi)

vista non più alti di ml. 1,80, e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E., e nei soli tratti di completamento di strutture di tale tipo;

- nei casi di strade collinari con muri di contenimento del terreno a monte dell'altezza media sup. a mt. 1,50, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra prescritti) sulla testata del muro.

b) muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro rincalzo nella parte contro terra con calcestruzzo armato purchè la parte esterna comunque visibile abbia l'aspetto del muro a secco;
- nel caso della nuova costruzione di muri contro terra in aree ove sono presenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso materiale e tipo di lavorazione;
- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato, anche in pannelli prefabbricati, con l'altezza massima di ml. 2,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml. 2,00 con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza massima, oppure con arretramento imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde.



IL SEGRETARIO COMUNALE (R.F.)

(Dot. Cristina Dondi)

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 3.0.1. – Generalità.

Per “usi del suolo” si intendono le utilizzazioni a fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, cui il territorio comunale è preordinato dal piano.

Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo, a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi, ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al Titolo 2 precedente.

Le principali classi di uso del suolo fissate dal piano sono le seguenti :

- usi pubblici
- usi privati residenziali – produttivi – terziari – agricoli

ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d'uso, esposte negli articoli seguenti.

CAPO 1° – USI PUBBLICI

Art. 3.1.1. – Aree per servizi sociali e attrezzature a livello comunale (SP).

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP), nel rispetto degli standards di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

In tali aree SP possono essere realizzati, dietro approvazioni del Consiglio Comunale, da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, attrezzature di uso pubblico del tipo indicato nelle planimetrie del P.R.G., tramite concessione di diritto di superficie e la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione e di servizio delle attrezzature da parte della collettività, e la cessione gratuita dell'immobile al Comune allo scadere della convenzione.

Le destinazioni specifiche previste sono :

a) per gli insediamenti residenziali :

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore a 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 13,50 (salvo strutture eccezionali e limitate), la distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di ml.5,00; nei NAF sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con un'altezza massima di ml. 10,50;
- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi, per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo come al caso precedente per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, è prescritto un indice di utilizzazione territoriale massimo (UT) di 0,50 mc/mq., e fondiario (UF) di 1,00 mc/mq, con una altezza massima di m. 7,50 ed una distanza dai confini pari all'altezza, con un minimo di m.10,00.
- Aree per parcheggi destinati alla creazione di posti – macchina in superficiale, o all'installazione di autorimesse collettive; a queste ultime è da applicare la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune.

b) per gli insediamenti produttivi :

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto;



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dot.ssa Cristina Dondi)

- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ristrutturazione o/e ampliamenti, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di interventi, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- nella comprovata impossibilità di soddisfare totalmente la dotazione di cui dinanzi, si procederà alla monetizzazione della differenza;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale la normativa specifica dell'area.

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;
- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;
- le aree occorrenti dovranno essere reperite nell'area di intervento, ovvero potranno essere reperite nell'ambito di aree vincolate per standard urbanistici a specifica destinazione riferita alla destinazione d'uso che le origina e non quindi su aree ad altro uso;
- in subordine potranno essere reperite su aree a spazio pubblico con destinazione specifica diversa da quella che le origina esclusivamente se presente un sovradimensiono delle previste aree a spazio pubblico nell'ambito prossimo dell'area di intervento (200 m) debitamente certificato dall'ufficio tecnico comunale. Di contro dovranno essere esclusivamente reperite nell'ambito dell'intervento;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77.

Art. 3.1.2. – Aree per impianti urbani.

Si tratta di aree destinabili destinate ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti da Enti pubblici (ENEL, TELECOM, ecc.).

Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti; i parametri edilizi da applicare saranno quelli delle leggi di settore; in ogni caso l'intervento, se svolto da enti diversi dal Comune, è soggetto al Permesso di Costruire, trattandosi di impianti che costituiscono opere di urbanizzazione.



IL SEGRETARIO COMUNALE / R.P.

(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 3.1.3. – Aree per la viabilità.

Per le strade esistenti, la fabbricazione e la recinzione dovranno rispettare le norme di cui ai DD. MM. 1 e 2 Aprile 1968 n° 1404 e 1444 e al D.L. 30/07/92 n° 285 D.P.R. 16/12/92 n° 495 come modificato dal D.P.R. 16/06/96 n° 610.

Art. 3.1.4. – Area per distributore di carburante.

Area localizzata lungo la S.P. Torino – Svizzera come da Variante al P.R.G.C. in data novembre 1992, approvata con D.G.R. 58 – 29648 del 16/11/1993.

L'area deve essere separata con aiuola di larghezza di almeno mt.1,00 in adiacenza alla sede stradale.

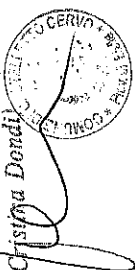
Gli accessi devono essere secondo il vigente "Codice della strada".

Con possibilità di nuove costruzioni e manutenzioni per :

- 1) Pensiline aperte a copertura dei distributori con altezza massima di mt. 6,00.
- 2) Vani per ufficio, servizi, depositi oli, deposito attrezzi, con superficie totale massima di mq. 100 ed altezza massima netta interna di mt. 3,50.

Il tutto in ottemperanza alla normativa specifica vigente.

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.S.)
(Dott.ssa Cristina Dendi)



CAPO 2° – USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. – Nuclei di antica formazione (NAF).

3) Definizione:

agglomerati urbani ove si riscontra la presenza maggioritaria di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria ed edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinare il valore d'insieme e come tali sono normati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Le planimetrie di P.R.G. contengono la delimitazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essa, l'individuazione degli edifici di levato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativi e della cultura locale.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali.

4) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse se non nocive e moleste: residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purchè limitatamente alle preesistenti e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali; artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale;

destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto; per le attività esistenti riscontrate nocive e/o moleste su relazione dell'Ufficio Tecnico (o di tecnico incaricato) e dell'Unità Sanitaria Locale, il Sindaco potrà emettere l'ordinanza per l'esecuzione entro congruo tempo di interventi atti ad eliminare le cause di nocività e molestia.

5) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.

- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
 - restauro conservativo RC1
 - risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:
 - ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (REA)
 - ristrutturazione edilizia (REB)
 - sostituzione edilizia (SE)
- demolizione con o senza ricostruzione (D) art. 2.1.6.
- ampliamento (A) – sopraelevazione (S)
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1. nei casi di intervento con P.d.R. su preventiva autorizzazione del C.C. per la loro formazione.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 2.0.1., con particolare riferimento al 4° comma; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 2.1.1.

E' fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi contemplati nel presente articolo.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso a fini residenziali dei volumi esistenti (rustici o di altri fabbricati accessori accorpati ad edifici residenziali oppure isolati); gli interventi devono consistere unicamente nel restauro, risanamento conservativo, o ristrutturazione di tipo RE. Si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene ai casi particolari e specifiche modalità di applicazione.

6) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) del seguente valore:
 - 20% del volume esistente nel caso di interventi di tipo REB, con un massimo di 300 mc.
 - 25 mq di aumento di superficie utile (Sa) per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti per una sola volta, in ampliamento orizzontale; oppure, in alternativa, sono consentiti 75 mc di soprizzo a condizione che esso interessi l'intera superficie coperta dell'edificio solo per alcuni edifici evidenziati su tav.07 (1:1.000) – indicati con A (ampliamento).
- nel caso della ristrutturazione urbanistica (RU) con P.d.R. l'indice massimo di densità fondiaria è pari all'esistente;

- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti in REB e ricostruzioni in D e RU) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

7) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita ai precedenti artt. 2.1.8. – 2.1.9.
- ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme e di materiali aderenti alla tradizione (vedi grafici illustrativi – fogli 1/10 Appendice);
- l'inserimento di accessori in edifici esistenti viene definito nell'osservanza delle norme di cui al precedente art. 2.1.10. e con l'applicazione di forme e materiali aderenti alla tradizione (vedi grafici illustrativi foglio 12 in Appendice);
- in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, la C.I.E. potrà imporre arretramento o posizionamento dell'accesso o negare il permesso.

Prescrizioni Variante Parziale 1/2020

Oggetto di variante n° 6: in generale si raccomanda di mantenere permeabile quanto più possibile le aree pertinenziali degli edifici interessati alle ristrutturazioni; per quanto attiene ai reflui sarà necessario verificarne le modalità di smaltimento e depurazione. Per la gestione delle acque meteoriche va verificata la possibilità di prevedere una raccolta volta al riutilizzo ad esempio per scopi irrigui o per l'utilizzo negli sciacquoni.



IL SEGRETARIO COMUNALE R. S.

(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 3.2.2. – Aree edificate (AER).

1) Definizione:

Parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri e alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

Il Piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali al fine di evitare rilevanti carichi urbanistici aggiuntivi.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d'interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse: residenza rurale con relativi depositi e stalle, purché limitatamente alle preesistenze e ove non giudicate incompatibili con le attività residenziali, artigianato non nocivo né molesto che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;

destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita la C.I.E. e l'Unità Sanitaria Locale.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
 - restauro conservativo RC1
 - risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:
 - ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (REA)
 - ristrutturazione edilizia (REB)

- demolizione con o senza ricostruzione (D) art. 2.1.6.
- ampliamento (A) art. 2.1.7a.
- sopraelevazione (S) art. 2.1.7b.
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (Nca) art. 2.1.10.
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.

Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al comma 4 dell'art. 2.0.1.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso, per la residenza, di fabbricati ad altro uso purchè debitamente accatastati o autorizzati; in tale possibilità rientrano anche i volumi o le parti di edifici adibiti a funzioni produttive; si rimanda all'art. 2.3.1. per quanto attiene i casi particolari e le specifiche modalità di applicazione.

4) Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto:

- la densità fondiaria è pari all'esistente, con l'eventuale incremento "una tantum" del 10% del volume esistente (V), con un massimo di 300 mc, nel caso di interventi del tipo REA e D, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - IF: indice di densità fondiaria massima = 2,00 mc/mq
 - Q: rapporto di copertura massimo = 40%
 - H: altezza massima = 10,50 ml. o pari all'esistente
 - df: visuale libera minima = 10,00 ml. salvo i casi di sopralzo illustrati nei grafici allegati
- nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia del tipo REB l'incremento "una tantum" potrà raggiungere il 20% del volume esistente (V), con un massimo di 300 mc, nel rispetto dei seguenti parametri:
 - IF: indice di densità fondiaria massima = 2,00 mc/mq
 - Q: rapporto di copertura massimo = 40%
 - H: altezza massima = 10,50 ml. o pari all'esistente
 - df: visuale libera minima = 10,00 ml. salvo i casi di sopralzo illustrati nei grafici allegati
- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile

Nei casi di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo, si applicano i seguenti parametri:

- IT: indice di densità territoriale = 2,00 mc/mq



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)

- IF: indice di densità fondiaria massima = 2,5 mc/mq
- H: altezza massima = 10,50 ml.
- RC: rapporto di copertura massimo = 50%
- Parcheggi (pubblici o di uso pubblico) = 2,5 mq/ab
- Aree a verde e per il gioco e sport
(pubbliche o di uso pubblico) = 12,5 mq/ab
- df: visuale libera minima = 10,00 ml.

- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile

Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi (considerata destinazione in contrasto per le aree AER) è ammesso che tale volume venga trasformato in residenziale mediante strumento urbanistico esecutivo, con verifica degli standards urbanistici da individuare all'interno delle aree assoggettate a S.U.E..

Prescrizioni Variante Parziale 1/2020

Oggetti di variante n° 3 e n° 4: gli interventi ammessi sono da sottoporre al parere della Commissione Locale del Paesaggio.

Oggetti di variante n° 3, n° 4: in generale si raccomanda di mantenere permeabile quanto più possibile le aree pertinenziali degli edifici interessati alle ristrutturazioni; per quanto attiene ai reflui sarà necessario verificarne le modalità di smaltimento e depurazione. Per la gestione delle acque meteoriche va verificata la possibilità di prevedere una raccolta volta al riutilizzo ad esempio per scopi irrigui o per l'utilizzo negli sciacquoni.

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.R.)
(Dott.ssa Cristina Dondoli)



Art. 3.2.3. – Aree di completamento (AC).

1) Definizione:

Aree di norma non edificate, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli insediamenti esistenti, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge. Obiettivo del Piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse:

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi agricoli, laboratori di casa, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private d'interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

destinazioni ammesse: artigianato non nocivo né molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

3) Tipi di intervento ammessi:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr) art. 2.1.8.
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (Nca) art. 2.1.10.

4) Parametri:

- IT: indice di densità territoriale = 1,8 mc/mq
- IF: indice di densità fondiaria massima = 2,5 mc/mq
- H: altezza massima = 10,50 ml.
- Q: rapporto di copertura massimo = 66%
- Parcheggi (pubblici o di uso pubblico) = 2,5 mq/ab
- Aree a verde e per il gioco e sport (pubbliche o di uso pubblico) = 12,5 mq/ab
- df: visuale libera minima = 10,00 ml.

La volumetria massima ammissibile è quella indicata nelle tavole di Piano e nelle schede tecniche allegate alle presenti NTA.

5) Per le aree in Frazione Valle e Canton Canova la vicinanza con le preesistenze con tipologia di origine rurale di vecchio impianto occorre che l'edificabilità avvenga nel rispetto dei seguenti parametri:

- IT, IF, Q e standard = come al precedente par.4
- H: altezza massima = 7,50 ml.
- Copertura in laterizio con tegole di cemento anticlate
- Facciate con intonaco in calce o mattoni pieni



CAPO 3° – USI PRODUTTIVI

Art. 3.3.1. – Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC).

1) Definizione:

parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione; per essi si ammettono, nel periodo di validità del Piano, interventi di manutenzione e di adeguamento dei processi produttivi alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;

destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive quali: commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima di un alloggio ogni unità locale e nelle dimensioni più avanti specificate; **commercio al dettaglio**,

destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, si richiederà tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui, la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria e per esso saranno ammessi solo interventi di manutenzione.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia ristrutturazione edilizia (REB) art. 2.1.5.
- demolizione con o senza ricostruzione (D) art. 2.1.6.
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva o terziaria, purché funzionali ad attività già esistenti (Ncp) art. 2.1.9.

- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS).

4) Parametri:

- IT: indice di densità territoriale = 50%
- IF: indice di densità fondiaria massima = 60%
- Q: rapporto di copertura massimo = ampliamenti sino al 50% della superficie utile coperta sono comunque consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a mq. 1000; ed ampliamenti non superiori a mq. 500 per gli edifici di maggiore dimensione
- H: altezza massima degli edifici = 10,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra i confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte;
- ds: distanza minima tra i fabbricati = 10,00 ml.
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. sub b)
- le residenze ammesse potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 200 mq; la superficie lorda utile dell'alloggio non può comunque superare i 120 mq.



IL SEGRETARIO COMUNALE I.R.P.
(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 3.3.2. – Aree singole destinate a nuovi impianti produttivi (NIP).

Le destinazioni d'uso sono quelle di cui al punto 2 dell'art. 3.3.1.

I parametri sono i seguenti:

- IF: indice di densità fondiaria massima = 50%
- IT: indice di densità territoriale = 40%
- Q: rapporto di copertura massimo = 50% della superficie fondiaria
- H: altezza massima = 12,00 mt. salvo altezze maggiori per impianti speciali
- dc: distanza minima dai confini = pari all'altezza dell'edificio, comunque mai inferiore a mt. 6
- standards urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1. su b)
- recinzioni su strada = a suolo mt. 1,00 e parti superiori a giorno; interne ai lotti come sopra o piene ad h di 2,50 mt max. Si prescrive piantumazione di alberi d'alto fusto più siepe sottostante lungo i confini dei lotti liberi.

Si prescrive inoltre piantumazione di alberi d'alto fusto nelle aree a parcheggio; con minimo di uno ogni 150 m².

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Not. ss. Cristina Dondi)



CAPO 4° – USI AGRICOLI

Art. 3.4.0. – Generalità.

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nella planimetria di Piano e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza specifica destinazione.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli seguenti segue comunque quanto dispone l'art. 25 della L.R. 56/77, con l'avvertenza che eventuali discordanze con il Piano Zonale di Sviluppo Agricolo di cui alla L.R. 20/78 costituiranno automatica "richiesta di variante P.R.G.C." da recepire nelle forme e con le procedure della L.R. 56/77.

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli artt. seguenti, è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1000 mc.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali.


 L. SEGRETARIO COMUNALE V.P.
 (Dot.ssa Cristina Dondi)

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto nelle/con le disposizioni del presente articolo e dei succ. 3.4.1, 3.4.2, 3.4.3, 3.4.5 valgono le prescrizioni della L.R. 56/77 e s.m.i.

IL SEGRETARIO COMUNALE R.P.
(Dott.ssa Cristina Dondi)



Art. 3.4.1. –E1 – Aree agricole marginali - Incolti.

1) Definizione:

Incolti produttivi e sterili, aree a pascolo raso con rocce e detriti.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse:

destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli;

destinazioni ammesse: la residenza rurale.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione art. 2.1.7.
- nuova costruzione di abitazioni rurali (Nc) art. 2.1.8. (per i soggetti e con le procedure dell'art. 25 L.R. 56)
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva (Ncp) art. 2.1.9. (per i soggetti e con le procedure sopra richiamate).

4) Modalità d'intervento:

- Permesso di Costruire;
- D.I.A.

5) Parametri:

- per ogni intervento edificatorio il rapporto di copertura (Q) sul lotto relativo all'intervento non può superare il valore di 1/3 computato al lordo degli edifici esistenti, rustici o residenziali;

- per le attrezzature agricole e zootecniche

- H: altezza massima

= 7,50 ml. salvo
attrezzature tecnologiche
particolari (silos,
serbatoi, ecc.)



IL SEGRETARIO COMUNALE R.P.
(Dott.ssa Cristina Dondi)

- dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml
- distanza dalle strutture di allevamento da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.)
 - = ml. 300 per suini;
 - = ml. 200 per gli avicunicoli (pollame, conigli, colombi, ecc.);
 - = ml. 100 per ogni altro animale;

- per le abitazioni rurali

- If: indice di densità fondiaria = 0,001 mc/mq;
non sono ammesse abitazioni superiori a 500 mc per ogni azienda
- H: altezza massima = 7,50 ml.
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml
- distanza minima fra le abitazioni rurali e attrezzature destinate a ricovero animali = ml. 20 (salvo che nel caso di alpeggi o aziende agricole poste a quota superiore a m 1000 s.l.m.)

- il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti e al lordo degli edifici esistenti;
- è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, con le procedure di cui ai commi 13 e 14 dell'art. 25, L.R. 56/77;
- nel caso di ristrutturazione edilizia (RE) con miglioramento degli impianti igienico-sanitari, è ammesso un incremento volumetrico del 20% per la residenza rurale esistente, per una sola volta; 25 mq di superficie utile, o 75 mc, sono comunque consentiti, nell'osservanza dei disposti di cui all'art. 2.1.1.;
- gli eventuali cambiamenti di classe di colture, e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificate dal Comune in sede di rilascio del permesso, senza che costituiscano variante al P.R.G.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 3.4.2. -E2 - Aree a prato e prato-pascolo permanenti - Aree a seminativo.

1) Definizione:

Aree a prato e prato-pascolo permanente; aree destinate alla produzione foraggiera, all'allevamento del bestiame ed alle attrezzature ed abitazioni agricole.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse:

Vedi punto 2 art. 3.4.1.

3) Tipi di intervento:

Vedi punto 3 art. 3.4.1.

4) Modalità d'intervento:

Vedi punto 4 art. 3.4.1.

5) Parametri:

Vedi punto 5 art. 3.4.1.



IL SEGRETARIO COMUNALE IRP
(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 3.4.3. -E3 – Aree boscate – Aree specifiche della Baraggia Biellese.

1) Definizione:

Boschi cedui e fustaie.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse:

destinazioni proprie: bosco ceduo e fustaia;

destinazioni ammesse: coltivazione industriale del legno, nonché l'insediamento di aziende florovivaistiche con relative strutture.

3) Modalità d'intervento:

Non è ammesso alcun intervento soggetto a permesso di costruire, salvo le attrezzature od impianti (serre, tettoie, ecc.) per colture florovivaistiche (escluse comunque le abitazioni).

4) Parametri:

- alle aree è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole, da utilizzarsi soltanto in accorpamento ad eventuali altre aree agricole, ai fini del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali;
- le costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate E3, ma solo nelle altre aree a destinazione agricola, ove le nuove abitazioni rurali (NCR) siano ammesse;
- sono ammessi interventi di riuso, ai fini di attività agroforestali, di edifici inutilizzati;
- il rapporto di copertura (Q) è quello di cui all'art. 3.4.1. punto 5), fatta eccezione per le serre.

Valgono soprattutto i dettami della Legge istitutiva della Riserva naturale orientata delle Baragge (Zona di Castelletto Cervo) L.R. n.3 del 14.01.1992, con riferimento agli art. 3. e 6.

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)

(Dott.ssa Cristina Dondi)



Art. 3.4.4. -E4 – Terreni ad elevata produttività - risaia.

1) Definizione:

Terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, per colture industriali del legno, nonché aree incolte di recente dismissione dell'uso agricolo e recuperabili.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse:

Vedi punto 2 art. 3.4.1.

3) Tipi di intervento:

Vedi punto 3 art. 3.4.1.

4) Parametri:

- per le attrezzature agricole

Vedi punto 5 art. 3.5.1.

- per le attrezzature florovivaistiche

Valgono i parametri di cui all'art. 3.4.5. successivo

- per le abitazioni rurali

- IF: indice di densità fondiaria = 0,02 mc/mq (salvo per le colture industriali del legno ove IF = 0,01 mc/mq)
- H: altezza massima = 7,50 ml.
- dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.
- Distanza minima fra abitazioni rurali ed attrezzature destinate a ricovero animali = 20 ml.

Per le abitazioni rurali di aziende florovivaistiche ed edifici di esposizione, valgono i parametri previsti dall'art. 3.4.5. successivo.

Per il rapporto di copertura si richiama il punto 5) dell'art. 3.4.1.

Art. 3.4.5. -E5 – Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate.

1) Definizione:

Culture orticole e floricole o fruttivicole (legnose specializzate), esistenti all'aperto o in serra, e nuovi terreni adibiti a tal uso.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse:

destinazioni proprie: colture floricole, orticole all'aperto o in serra, con relative attrezzature d'uso; frutteti razionali a densità d'impianto normale, vigneti;

destinazioni ammesse: la residenza rurale, l'inserimento di edifici attinenti alle attività complementari di stoccaggio, trasformazione e commercializzazione dei prodotti fruttivicoli, nonché edifici per esposizioni floricole.

3) Tipi di intervento:

Vedi punto 3 art. 3.4.1.

4) Modalità di intervento:

- Permesso di Costruire;
- D.I.A.

5) Parametri

- per le serre ed edifici attinenti alle attività complementari

- H: altezza massima = 7,00 ml.; salvo per le serre = 4,50 ml. al colmo
- dc: distanza minima dai confini = 3,00 ml.

- per le abitazioni rurali

- IF: indice di densità fondiaria massima = 0,05 mc/mq (salvo per le colture legnose specializzate ove IF = 0,03 mc/mq)
- H: altezza massima = 7,50 ml.
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml.



Art. 3.4.6. Nuclei rurali, cascine, attrezzature ed impianti agricoli con presenze extra-agricole.

1) Definizione:

Cascine sparse o aggregazioni di cascine con sostanziale permanenza di attività agricole (residenza rurale frammista ad attrezzature quali stalle, silos, serre, magazzini), e dove tali attività prevalgono sugli usi di civile abitazione o comunque extra-agricoli eventualmente presenti.

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

destinazioni proprie: la residenza rurale e le attrezzature quali stalle, silos, serre, magazzini;

destinazioni consentite: quelle di cui al precedente art. 3.2.2. relative alle aree edificate;

destinazioni in contrasto: artigianato di servizio e produzione, fatte salve le attività preesistenti, a condizione che non se ne modifichino la natura produttiva e che esse non siano giudicate nocive e moleste, su parere del Sindaco, sentita la C.E. e l'Unità Sanitaria Locale.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative distinzioni fra:
 - restauro conservativo RC1
 - risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:
 - ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (REA)
 - ristrutturazione edilizia (REB)
- demolizione con o senza ricostruzione (D) art. 2.1.6.
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale rurale (NC)
- nuova costruzione di fabbricati con destinazione di attrezzatura agricola (NC)



- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1.

Nell'ambito degli interventi è da osservare il disposto di cui al comma 4 dell'art. 2.0.1.

4) Modalità di intervento:

- Permesso di Costruire;
- D.I.A.;
- Strumenti urbanistici esecutivi di cui all'art. 5.1.2. seguente, lettere a), c), d), e).

5) Parametri:

- nelle abitazioni per la residenza non rurale gli interventi del tipo REB, D sono ammessi una sola volta, applicando le norme di cui al precedente art. 3.2.2. relativo alle aree edificate; per gli interventi di nuova costruzione di abitazioni agricole il volume massimo edificabile è determinato, per ogni azienda agricola, al lordo degli edifici esistenti ed in base agli indici specifici previsti per ogni appezzamento in ragione della classificazione degli usi agricoli di cui al successivo capo 5°, mentre per le attrezzature agricole non sono previsti indici specifici.
- i parametri di edificazione sul lotto sono:
 - H: altezza massima = 7,50 ml.; fatto salvo altezze maggiori preesistenti
 - dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. (fatte salve minori distanze preesistenti o accordi scritti fra i confinanti, con l'intervento del Comune)

Art. 3.4.7. Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra-agricoli o abbandonati.

Sono previsti i seguenti casi:

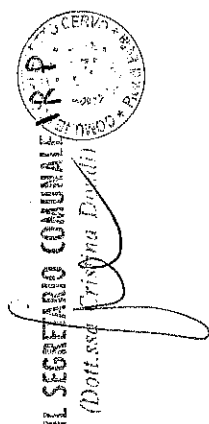
- edifici adibiti ad usi extra-agricoli
Valgono le norme dettate per gli edifici in aree edificate di cui all'art. 3.2.2., con le modalità di intervento edilizio diretto.
- edifici rurali abbandonati, ma riutilizzabili senza cambiamento di destinazione d'uso
La destinazione d'uso è confermata, purchè si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G., autorizzati e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:
 - manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
 - manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
 - restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
 - ristrutturazione edilizia (RE) con ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, per impianti fino a 1000 mq; e non superiore a 500 mq nel caso in cui la superficie complessiva superi i 1000 mq
 - demolizione con o senza ricostruzione (D) art. 2.1.6.
- edifici rurali abbandonati, ma riutilizzabili con il cambiamento di destinazione d'uso
Possono essere trasformati per residenza temporanea (seconda casa) solamente quelli esistenti nelle aree agricole marginali (E1), a prato (E2) e boscate (E3), con modalità di cambiamenti della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1., purchè accatastati e/o autorizzati ed indicati nelle planimetrie di P.R.G.; per essi sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (artt. 2.1.2. e 2.1.3. precedenti), di restauro e risanamento conservativo (art. 2.1.4. precedente); nel caso di edifici obsoleti è ammesso il recupero con la ripetizione delle forme e dei materiali originari; per il manto di copertura è da preferirsi il reimpiego di coppi o lose, mentre nei casi di impossibilità di reimpiego saranno da usarsi le tegole in cemento color cotto anticato; non sono ammesse le recinzioni o manomissioni del suolo circostante anche se intese a realizzare strade o accessi veicolari.
Quanto alla dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi nel territorio agricolo, si rimanda all'art. 5.2.2. seguente, con specifico richiamo al penultimo comma ove si espongono le condizioni per il rilascio di permessi ove mancano alcune opere di urbanizzazione.

Art. 3.4.8. Aree libere interstiziali entro il territorio urbano.

Trattasi di aree di modeste dimensioni, lotti ed appezzamenti compresi nel territorio urbano, ed in particolare nei nuclei di antica formazione (NAF) e nelle aree edificate residenziali (AER) attualmente sgombri da costruzioni e liberi da usi residenziali, produttivi, terziari o pubblici, esistenti o previsti.

A tali aree viene assegnata la destinazione d'uso di giardino, orto, prato, frutteto, con possibilità edificatoria limitata alle costruzioni accessorie consentite nel rispettivo contesto urbano di appartenenza. Le aree stesse, se non incluse nei NAF, possono perciò essere utilizzate per deposito di attrezzi, di legna ed altri materiali d'uso agricolo, o di ricovero per animali da cortile, del tipo illustrato nei grafici in appendice, applicando i parametri del Codice Civile.

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina D'Adda)



TITOLO IV – VINCOLI

Art. 4.0.1. – Generalità

Per vincoli s'intendono le limitazioni e le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela geologica, di salvaguardia di valori storico-ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative, e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.



IL SINDACO COMUNALE
Dott.ssa Cristina Donati

CAPO 1° - VINCOLI IDROGEOLOGICI

Art. 4.1.1. – Natura dei vincoli

Al Piano Regolatore Comunale, si allegano elaborati relativi a studi Geologico-Tecnici, inerenti a verifiche di compatibilità idrogeologica ed idraulica del PRGC, ai sensi della Circolare n. 7/LAP71996, con definizione dei relativi vincoli.

La presenza o l'assenza di vincoli su di una porzione di territorio non esime comunque i soggetti attuatori degli intereventi su tale porzione di adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo, anche attraverso provvedimenti non prescritti o normati.

I vincoli riguardano generalmente porzioni di territorio inedificato; comprende aree interessate da frane, cedimenti del terreno, faglie o frane non stabilizzate, precarie condizioni di stabilità dei pendii; oppure aree con profonde modificazioni antropiche (cave, discariche); oppure aree esondabili di fondovalle, conoidi attivi e comunque non incisi, tratti soggetti ad erosione torrentizia, fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

In tali porzioni di territorio sono ammissibili, oltre alla coltivazione, solamente interventi di recupero ambientale; sono pertanto vietate nuove opere o costruzioni e movimenti di terra; fanno eccezione solo i seguenti interventi di riscontrata pubblica utilità ed a seguito di rigorosi accertamenti geognostici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi, nell'ambito dei requisiti di sicurezza propria, e a non aggravare la situazione di rischio esistente:

- opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime e all'utilizzo delle acque;
- opere attinenti al contenimento e al consolidamento dei versanti;
- opere pubbliche non altrimenti localizzabili, attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia e alle telecomunicazioni;
- attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/1978 n° 69;
- strade al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive, autorizzate ai sensi della L.R. 4/9/1978 n° 57.

Negli edifici preesistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS), mentre gli interventi di ristrutturazione edilizia con ampliamenti possono essere attuati solamente se vi sono adeguate difese da erosioni ed esondazioni.

Per quanto non specificato e/o in contrasto valgono tutte le prescrizioni degli elaborati geologici e geologico-tecnici allegati alla presente variante che si intendono di seguito richiamate.

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)
(Dott.ssa Cristina Donati)

Art. 4.1.2. – Opere e interventi particolari in aree vincolate

a) opere stradali

i progetti di ampliamento o di nuove opere stradali devono essere preceduti da studio geologico sull'area circostante, corredati da relazione geologico-tecnica dettagliata (in base a quanto prescrive la L.R. 4/9/1979 n° 57) realizzati con opportune opere di sostegno o di protezione dei fronti di scavo e di riporto e di smaltimento delle acque raccolte.

b) attività estrattiva

qualsiasi intervento di attività estrattiva deve essere inquadrato sia nel contesto geomorfologico ed idraulico locale che nell'ambito della situazione idrogeologica dell'intero bacino, e strettamente subordinato alle normative tecniche richieste dalla L.R. 22/11/1978 n° 69 ed alla L.R. 4/9/1979 n° 57.

c) opere di rilevante mole

devono essere attuate secondo le indicazioni del D.M. 21/1/1981 – “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 e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione”.



IL SEGRETARIO COMUNALE (A.R.P.)
Cristina Dondi

CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

Art. 4.2.1. – Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)

Si tratta di parti di territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo di cui all'art. 2.3.2., le nuove recinzioni e ogni nuovo altro manufatto.

Le recinzioni esistenti dovranno essere adeguate alle norme del precedente art. 2.3.5. entro 5 anni dall'entrata in vigore del presente P.R.G. I muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria, mentre eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

Per gli eventuali edifici esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) ed il restauro e risanamento conservativo (RC).

Valgono i dati del D.Leg.vo 29/X/1999 n. 490.

Art. 4.2.2. – Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale.

Gli edifici che nelle planimetrie di P.R.G. vengono individuati come beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, possono essere oggetto solo di restauro conservativo (RC1) subordinato al riassetto ambientale anche nell'area di competenza.

I manufatti e le strutture viarie di valore storico, come sopra individuati, potranno essere oggetto di sola manutenzione ordinaria (MO) con l'interdizione alla rimozione di manufatti, alla sostituzione dei materiali, in definitiva all'esecuzione di opere che possano modificare lo stato dei luoghi.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Cosa Cristina Dondi)

CAPO 3° - VINCOLI LEGALI

Art. 4.3.1. – Richiamo alle leggi vigenti.

Vengono denominati vincoli legali quelli derivanti da specifiche disposizioni di leggi vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica a quanto qui previsto, senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G.



IL SEGRETARIO COMUNALE R.P.
(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 4.3.2. – Zona di rispetto cimiteriale.

Si richiamano i disposti dell'art. 27 comma 5° della L.R. 56/77: non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e di ristrutturazione edilizia (REA) senza aumento di volume delle costruzioni esistenti; oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di culture arboree industriali.

Potranno essere rilasciate D.I.A. per serre di tipo leggero (in vetro e struttura metallica) per i soli soggetti di cui alla lettera a) dell'art. 9 della Legge n° 10/77; le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi.

Valgono inoltre i disposti della L.R. 166/2002.



IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)

Valentina Dotti

Art. 4.3.3. – Fascia di rispetto a protezione di nastri o incroci stradali.

Valgono i disposti del D.Leg.vo 30/04/1992
"Nuovo Codice della Strada" – D.P.R. 16/XII/1992
D.P.R. 26/04/1993 e successive.



IL SEGRETARIO COMUNALE \ R.S.

(Dot.ssa Cristina Dondi)

Art. 4.3.4. – Fascia di rispetto della ferrovia.

Per una profondità di ml 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia viene individuata ai lati delle linee ferroviarie una fascia di rispetto; gli edifici ricadenti in essa possono essere soggetti all'ordinaria (MO) e straordinaria (MS) manutenzione, al restauro e risanamento conservativo (RC), alla ristrutturazione edilizia senza ampliamento.

Ogni intervento è regolato dalle disposizioni contenute nel D.P.R. 11/7/1980 n° 753.



IL SEGRETARIO COMUNALE (R.S.)

(Donna Cristina Dondit)

Art. 4.3.5. – Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio del permesso e tutto in ottemperanza alle recenti disposizioni di cui a D.P.C.M. 08/07/2003 in applicazione della Legge n° 36 del 22/02/2001 e della L.R. n° 19 del 03/08/2004.

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.F.)

(Dott.ssa Cristina Dondi)



Art. 4.3.6. – Fascia di rispetto dei gasdotti.

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere, al Comune prima del rilascio del **Permesso di Costruire**.



IL SEGRETARIO COMUNALE (R)
(Dott.ssa Cristina Dondi)

Art. 4.3.7. – Fascia di rispetto dei corsi d'acqua.

Si richiamano le norme di cui all'art. 29 della L.R. n. 56/77, la cui validità va intesa anche per i corsi d'acqua per i quali la fascia non è stata graficamente precisata nella planimetria dei vincoli idrogeologici.

Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione, con rif. al D.Lvo n. 490/1999.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto, si richiama quanto previsto e stabilito dall'art. 29 della L.R. 56/77.

Art. 4.3.8. – Fascia di rispetto per opere di captazione, di acqua potabile e per depuratori fognari.

Si fa riferimento ai dettami della “Nuova legge sulle acque” (D.Lvo 11/05/1999 n°152) così come corretto ed integrato dal D.Lvo 18/08/200 n° 258.

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.F.)
(Dott.ssa C. G. Dondi)



TITOLO V – ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5.0.1. – Generalità

Il P.R.G., qualora il Comune vi sia obbligato, si attua per mezzo di programmi pluriennali di attuazione che coordinano gli interventi strutturali ed infrastrutturali pubblici e privati; definendo, anche in relazione alle leggi vigenti nazionali e regionali, quali interventi sono ammessi in forma diretta (intervento edilizio diretto) e quali interventi sono da comprendere in strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è condizione necessaria per l'intervento.

La specificazione delle modalità d'intervento specifiche per ciascuna area di piano è contenuta negli articoli relativi a ciascun uso di suolo, nel TITOLO III precedente.



IL SEGRETARIO COMUNALE IRP

(Dott.ssa Cristina Dondi)

CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 5.1.1. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)

Definisce l'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.; la sua natura è definita all'art. 33 della L.R. 56/77; i suoi contenuti sono quelli indicati all'art. 34 ed i suoi elaborati all'art. 35, mentre le procedure di formazione e di approvazione, i tempi e la sua efficacia sono definiti agli artt. 36 e 37 della stessa L.R.56/1977.

A titolo integrativo, in merito alle modalità di formazione si adotteranno le seguenti procedure:

- comunicazione alla popolazione (a mezzo degli strumenti ritenuti più adatti) dell'avvio delle operazioni di formazione del P.P.A., evidenziando, se del caso, gli obiettivi del programma e gli indirizzi in ordine alle scelte territoriali ma comunque indicando la durata dell'arco temporale di validità del P.P.A., il termine di presentazione delle richieste preliminari di inclusione nel programma, le documentazioni minime indispensabili da allegarvi;
- consultazioni generalizzate e specifiche con gli interessati circa le conclusioni e le scelte del programma; sottoscrizione delle dichiarazioni di intenti a conferma delle richieste preliminari; comunicazione pubblica delle scelte.

Le richieste di inclusione di intervento nel P.P.A. hanno la sola finalità di rendere note alla pubblica amministrazione le volontà e gli intenti degli operatori; non costituisce quindi titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel P.P.A.



IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)

(Dott.ssa Cassinelli-Dondoli)

Art. 5.1.2. – Strumenti urbanistici esecutivi.

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli artt. 38, 39, 40 della L.R. 56/77;
- b) Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla L. 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77;
- c) Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;
- d) Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della L.R. 56/77;
- e) Piano di Recupero (P. di R.) ai sensi e con i contenuti di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L. 56/77 e successive modificazioni;
- f) Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della L. 865/71.

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77.

Si richiama inoltre la facoltà prevista all'art. 46 della stessa legge relativa ai "Comparti di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia-esproprio ed utilizzazione degli immobili espropriati"; tali comparti sono individuabili in sede di formazione del P.P.A.

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo sono individuate nelle planimetrie del P.R.G., oppure in sede di formazione del P.P.A.

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)

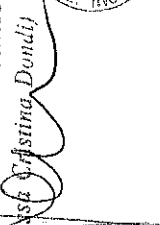


Art. 5.1.3. – Intervento edilizio diretto.

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo, **secondo dettami del D.P.R. 06/06/2001 n° 380 "Testo unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia"**.

Titolo II – Capo II: Permesso di Costruire – Capo III: Denuncia di Inizio Attività, Articoli da 10 a 23.

IL SEGRETARIO COMUNALE R. P. (Dott.ssa Cristina Donidi)



Art. 5.1.4. – Modalità di intervento.

La precisazione delle modalità d'intervento ammesse (Permesso di Costruire – D.I.A. – strumento urbanistico esecutivo) è già stata fornita nel corpo dei Titoli II e III delle presenti norme, per ciascun tipo di intervento.

Si sottolinea quanto espresso all'ultimo comma del precedente art. 5.1.2. secondo cui in sede di formazione del Programma di Attuazione possono essere individuati ulteriori ambiti ove l'attuazione delle previsioni di piano sono da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi.



IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)

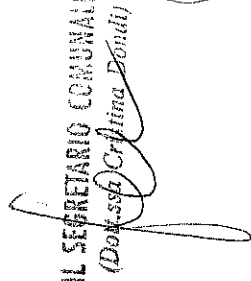
Art. 5.1.5. – Opere di urbanizzazione e area urbanizzata.

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 51 della L.R. 56/77.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere, aventi titolo per consentire l'edificazione:

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, per il collegamento e l'accesso agli edifici; spazi di sosta e parcheggio;
- b) impianti di distribuzione idrica con caratteristiche idonee a far fronte ai fabbisogni indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico: nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modesta entità, ed in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura, è consentito il ricorso alla subirrigazione con due reti separate di acque bianche e nere, quest'ultima preceduta da fossa IMHOFF con pozzetto d'ispezione, nel rispetto delle norme di cui alla Legge 10/5/1976 n° 319;
- d) impianto d'illuminazione pubblica per il sistema viario principale;
- e) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)
(Dott.ssa Carolina Piondi)



SCHEDE TECNICHE SPECIFICHE PER AREE CON PREVISIONE DI INTERVENTI EDIFICATORI ABITATIVI E PRODUTTIVI CHE DEVONO ESSERE ASSOGGETTATI A P.E.C. E PER AREA PER IMPIANTI PRODUTTIVI ESISTENTI "M" – riportata su Tav. 1 -

- PEC 1

- Area residenziale di completamento con planimetria riportata su Tav. 1 (1:2000).
- Limite di cubatura = 6000 mc.
- Vincoli di spazi pubblici e viabilità riportata in planimetria.
- Parametri urbanistici secondo N.A. del P.R.G.C. vigente art. 3.2.3. (AC)

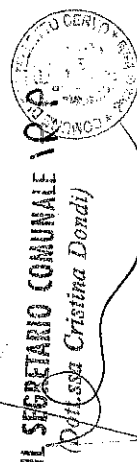
- PEC 2

- Area residenziale di completamento con planimetria riportata su Tav. 1 (1:2000).
- Limite di cubatura = 2500 mc.
- Vincoli di spazi pubblici e viabilità riportata in planimetria.
- Parametri urbanistici secondo N.A. del P.R.G.C. vigente art. 3.2.3. (AC)

- PEC 3

- Area residenziale di completamento con planimetria riportata su Tav. 1 (1:2000).
- Limite di cubatura = 3000 mc.
- Vincoli di spazi pubblici e viabilità riportata in planimetria.
- Parametri urbanistici secondo N.A. del P.R.G.C. vigente art. 3.2.3. (AC)

IL SEGRETARIO COMUNALE V.P.
(Dott.ssa Cristina Dondi)



- PEC 4

- Area residenziale di completamento con planimetria riportata su Tav. 1 (1:2000) destinata a casa di riposo.
- Limite di cubatura = 4000 mc. Per n. 40 abitanti equivalenti.
- Vincoli di spazi pubblici e viabilità riportata in planimetria.
- Parametri urbanistici secondo N.A. del P.R.G.C. vigente art. 3.2.3. (AC)
- Per quest'area si prevede esclusivamente insediamento a carattere sociale o previdenziale, di iniziativa privata con eventuale partecipazione di Ente pubblico in deroga al precedente art. 3.1.1. del Capo 1°. Casa di riposo

- AREA "M" (tavola 1 – scala 1:2000)

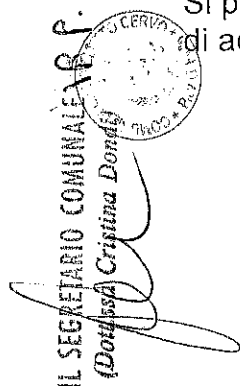
- Su tale area risultano insediati impianti della ditta Mosca Cave, con produzione e stoccaggio di inerti e produzione di calcestruzzi.
- L'area risulta molto estesa per necessità di stoccaggio di accumuli di inerti e di manovra di mezzi.
- Pertanto il rapporto di copertura massimo è limitato a $Q = 10\%$
- Restano invariati gli altri parametri e dettami dell'art. 3.3.1. (IPC)

- PEC 5

- Area per nuovi impianti produttivi (NIP) in adiacenza all'area di impianti produttivi esistenti con planimetria riportata su Tav. 1 (1:2000).
L'inserimento in oggetto è per specifiche richieste di necessità insediative espresse al Sig. Sindaco del Comune di Castelletto Cervo da parte di un accorpamento di imprenditori singoli.

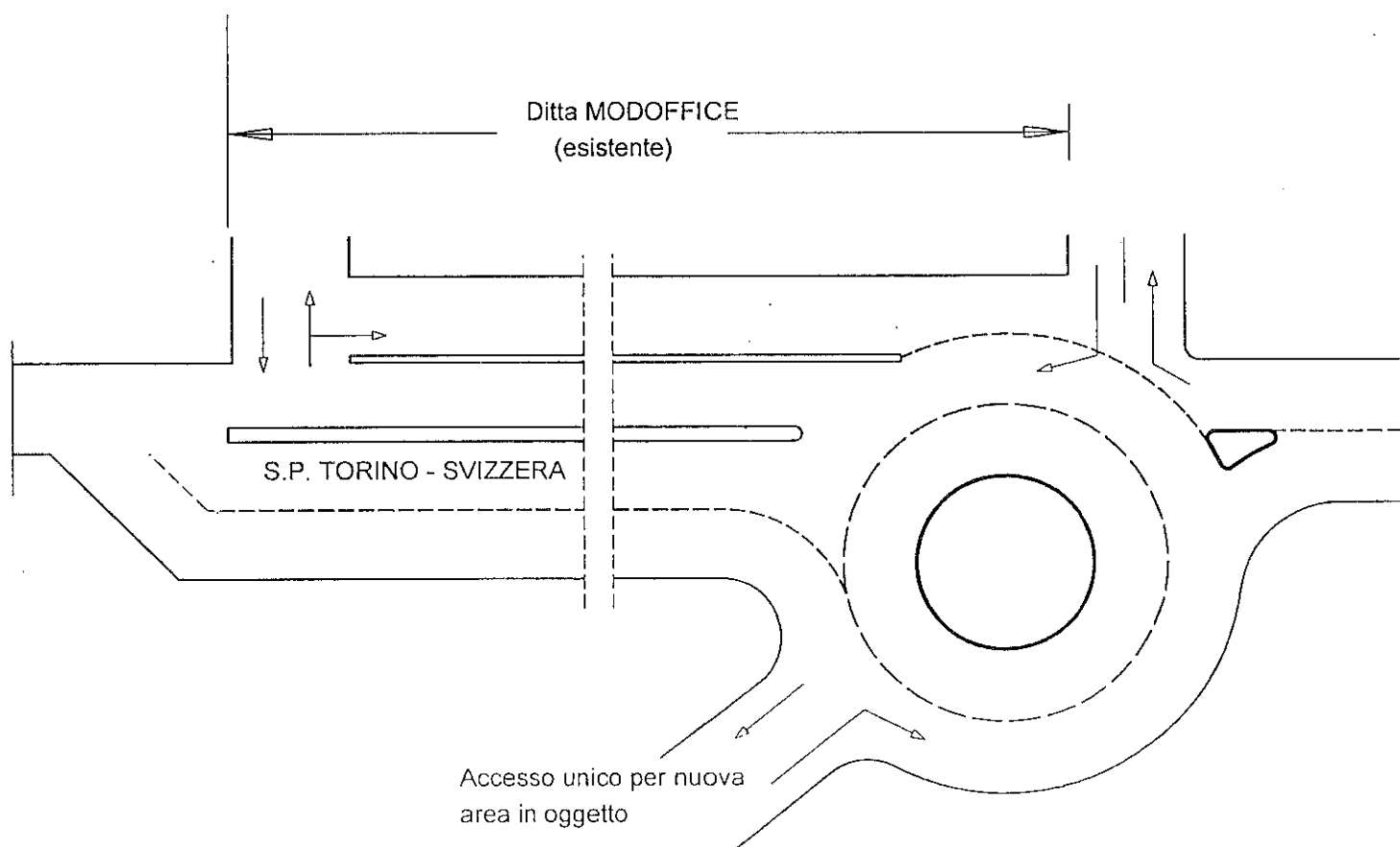
Si prevede di organizzare la viabilità con rotonda alla francese, con unico sbocco di accesso uscita e viabilità interna.

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Donati)



P.E.C. 5

SCHEMA DI ROTONDA DA DEFINIRE IN FASE DI P.E.C.
CON VERIFICA DI NUMERO DI VEICOLI PREVISTI
E RELATIVI DEFLUSSI



IL SEGRETARIO COMUNALE
Christina Bondi

Stampa circolare: COMUNE DI CERVINIA

IL SEGRETARIO COMUNALE V.R.
(Donna Cristina Dondi)

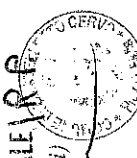


APPENDICE

grafici illustrativi di alcuni aspetti delle Norme di Attuazione

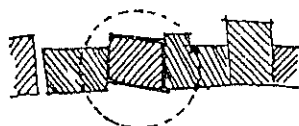
Le indicazioni riportate nei grafici dell'appendice sono da intendersi orientative ed esplicative per l'Amministrazione Comunale nel rilascio di Permessi di Costruire o D.I.A. e non prevalenti sul testo delle Norme

IL SEGRETARIO COMUNALE R.P.
(Dott.ssa Cristina Dondi)

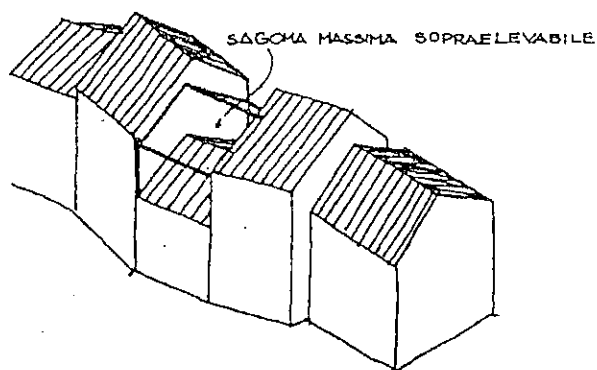


1

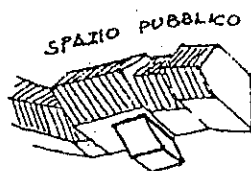
INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO IN UNA CORTINA EDILIZIA APERTA



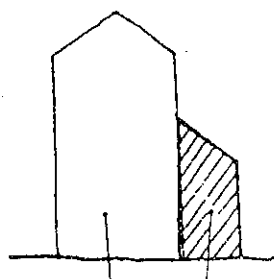
1.1 1ª SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE



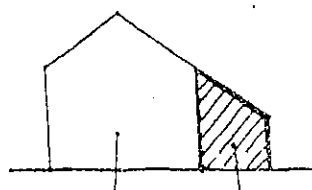
1.2 2ª SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



- da effettuarsi unicamente sul fronte opposto al cortile o alla strada pubblica;
- la sagoma limite è determinata dal prolungamento della falda del tetto esistente

EDIFICIO
ESISTENTE

AMPLIAMENTO

EDIFICIO
ESISTENTE

AMPLIAMENTO

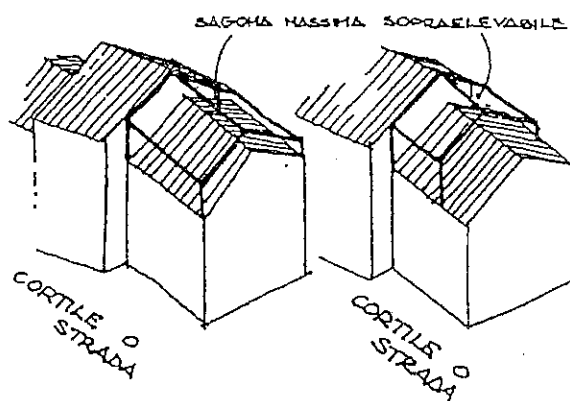
NOTA : IN CASI PARTICOLARI È AMMESSA LA
COMBINAZIONE FRA LE DUE SOLUZIONI

2

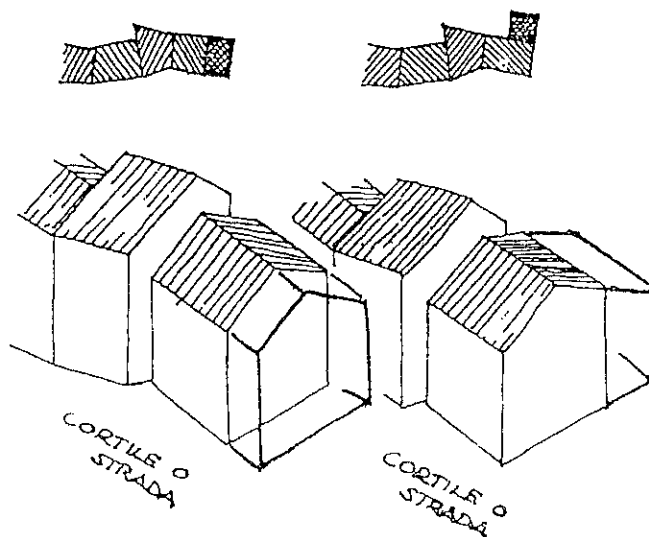
2 INTERVENTO IN EDIFICIO COSTITUENTE TESTATA DI UNA CORTINA EDILIZIA APERTA



2.1 1ª SOLUZIONE : SOPRAELEVAZIONE



2.2 2ª SOLUZIONE : AMPLIAMENTO PLANIMETRICO



NOTA : IN CASI PARTICOLARI È AMMESSA LA COMBINAZIONE FRA LE DUE SOLUZIONI

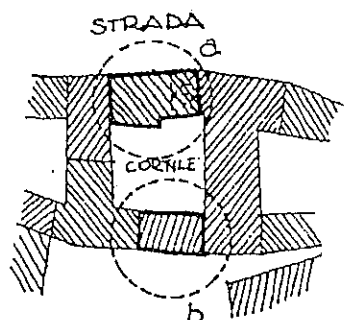


IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dordani)

3

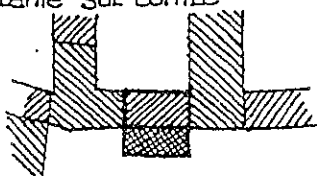
3

INTERVENTO IN EDIFICIO INSERITO IN UNA CORTINA EDILIZIA ORGANIZZATA A CORTILE

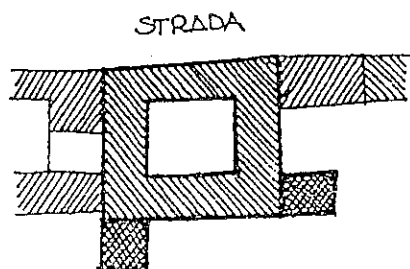


a : per questo caso è ammessa la sola
sopraelevazione sempreché si verifichi
no i presupposti di cui al punto
1o1 precedente

b : è ammesso anche l'ampliamento
trasversale purché avvenga sulla
facciata opposta rispetto a quella
prospettante sul cortile



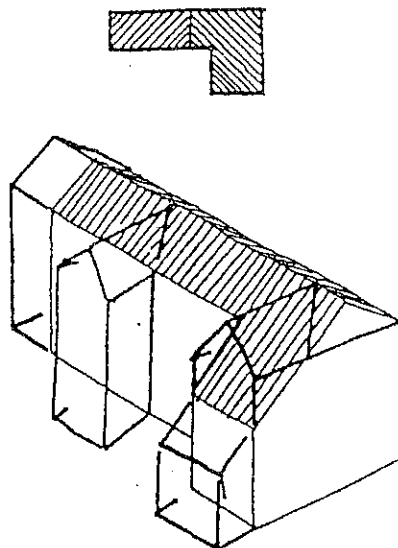
nel caso di edifici a cortile di morfologia
unitaria l'ampliamento planimetrico può avvenire
unicamente come aggregazione organica
di una delle maniche del corpo di fabbrica



4

4

INTERVENTO IN EDIFICIO ISOLATO CON TIPOLOGIA EDILIZIA TRADIZIONALE



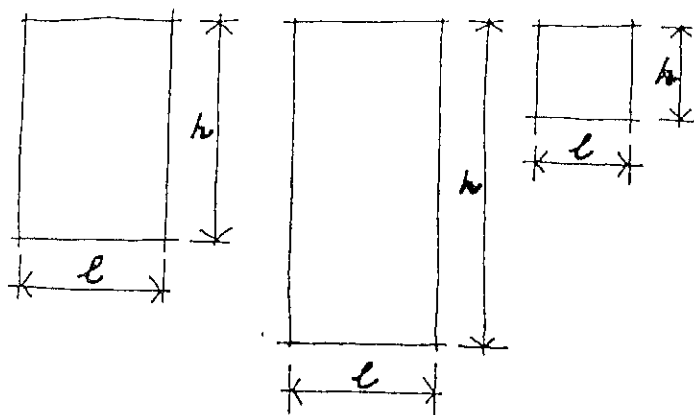
L'ampliamento deve essere sempre organico alla morfologia originaria ovvero essere sempre concepito come prolungamento delle maniche o riprendere nell'ambito di ampliamenti trasversali la sagoma preesistente

5

INTERVENTO IN EDIFICIO UNI- BIFA MIGLIAIRE ISOLATA

si rimanda alle illustrazioni di cui alla tavola seguente
relativa ai criteri per l'inserimento di autorimesse in edifici esistenti:
tali criteri si applicano per analogia

5



TIPOLOGIE DELLE
APERTURE ESTERNE
ADERENTI AL
TAGLIO
TRADIZIONALE
E CRITERI
DI COMPOSIZIONE

FINESTRA

$$\frac{l}{h} = 0.65 \pm 0.05$$

PORTA

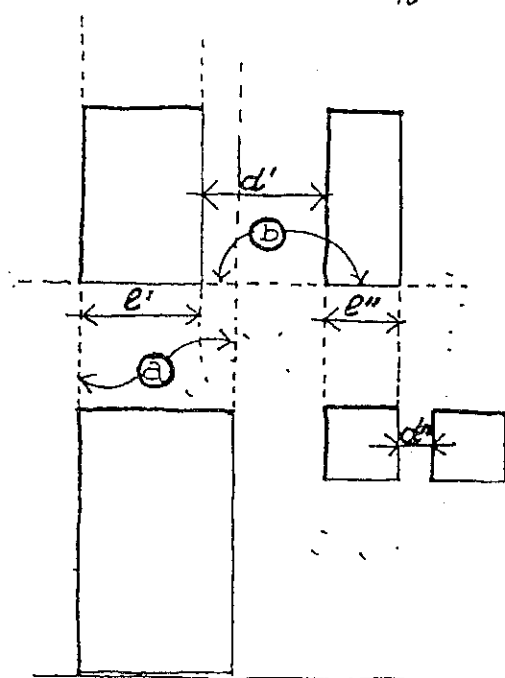
PORTA FINESTRA

FINESTRINO

$$\frac{l}{h} = 0.45 \pm 0.1$$

$$\frac{l}{h} = 1.00$$

RAPPORTI DIMENSIONALI
DA OSSERVARE



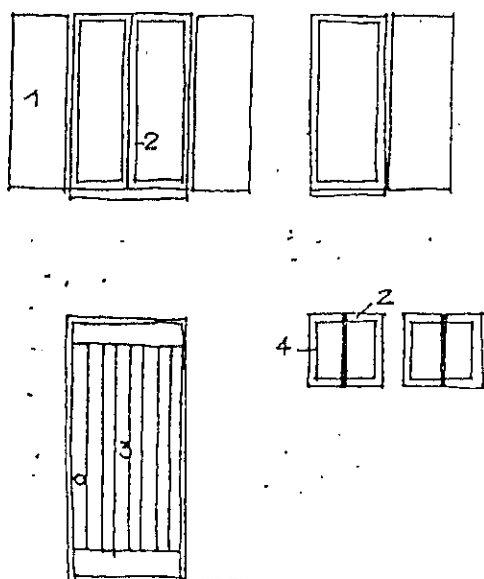
CRITERI DI COMPOSIZIONE
DELLE APERTURE

d' : spazio minimo intercorrente
fra le aperture: maggiore
o eguale alla e della
apertura maggiore

d'' : la norma di cui sopra non
si applica nel caso dei
finestrini

a : allineamento sulla verticale
di un lato almeno

b : allineamento sull'orizzontale
del lato inferiore



MATERIALI

1 persiana a ventola in legno
o anta a doghe verticali
in legno scuro

2 serramenti in legno naturale
o in alluminio anodizzato
nero

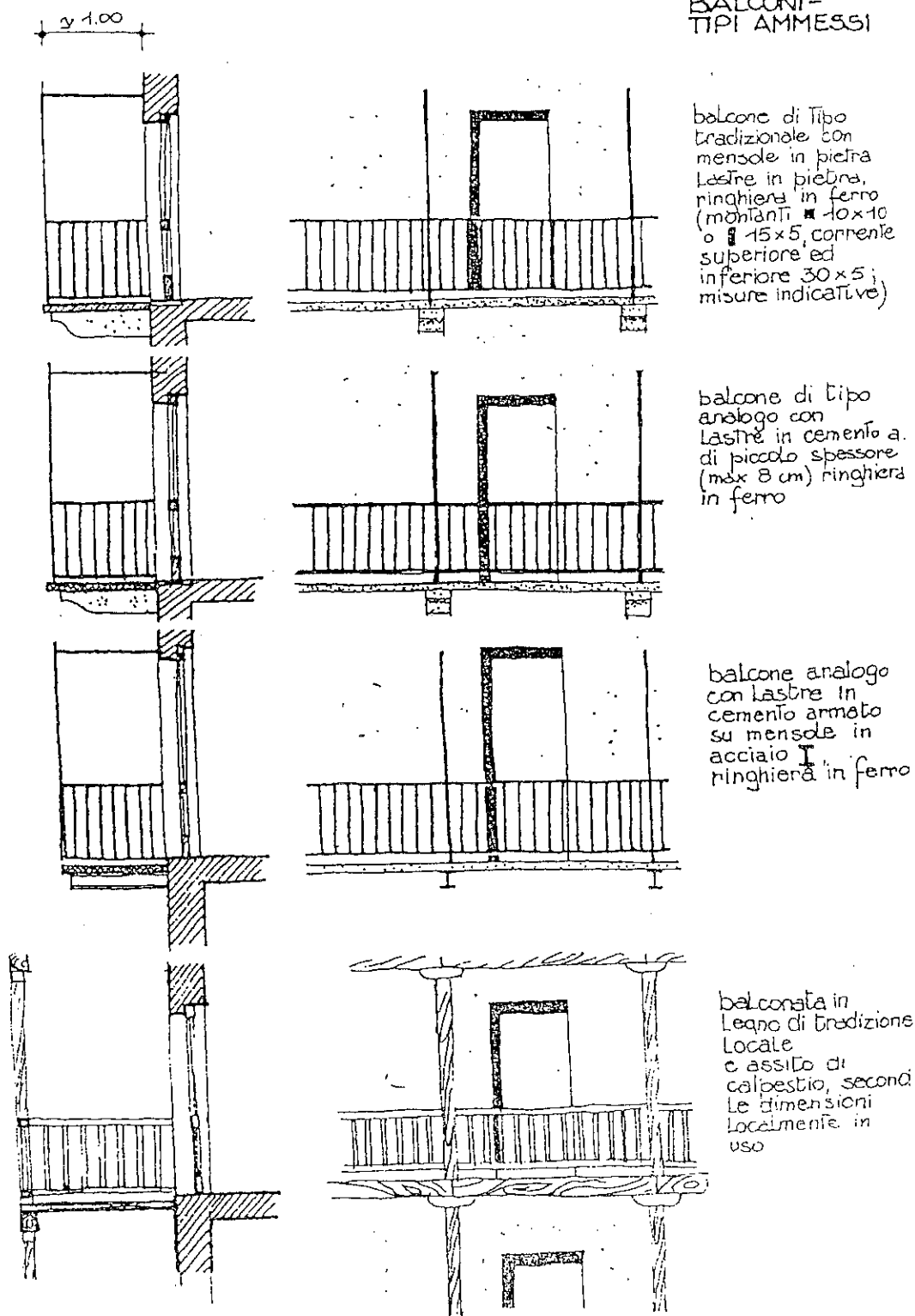
3 porte d'ingresso esclusivamente
in legno (possibilmente a doghe
verticali)

4 finestrini con eventuale grata
di semplice fattura



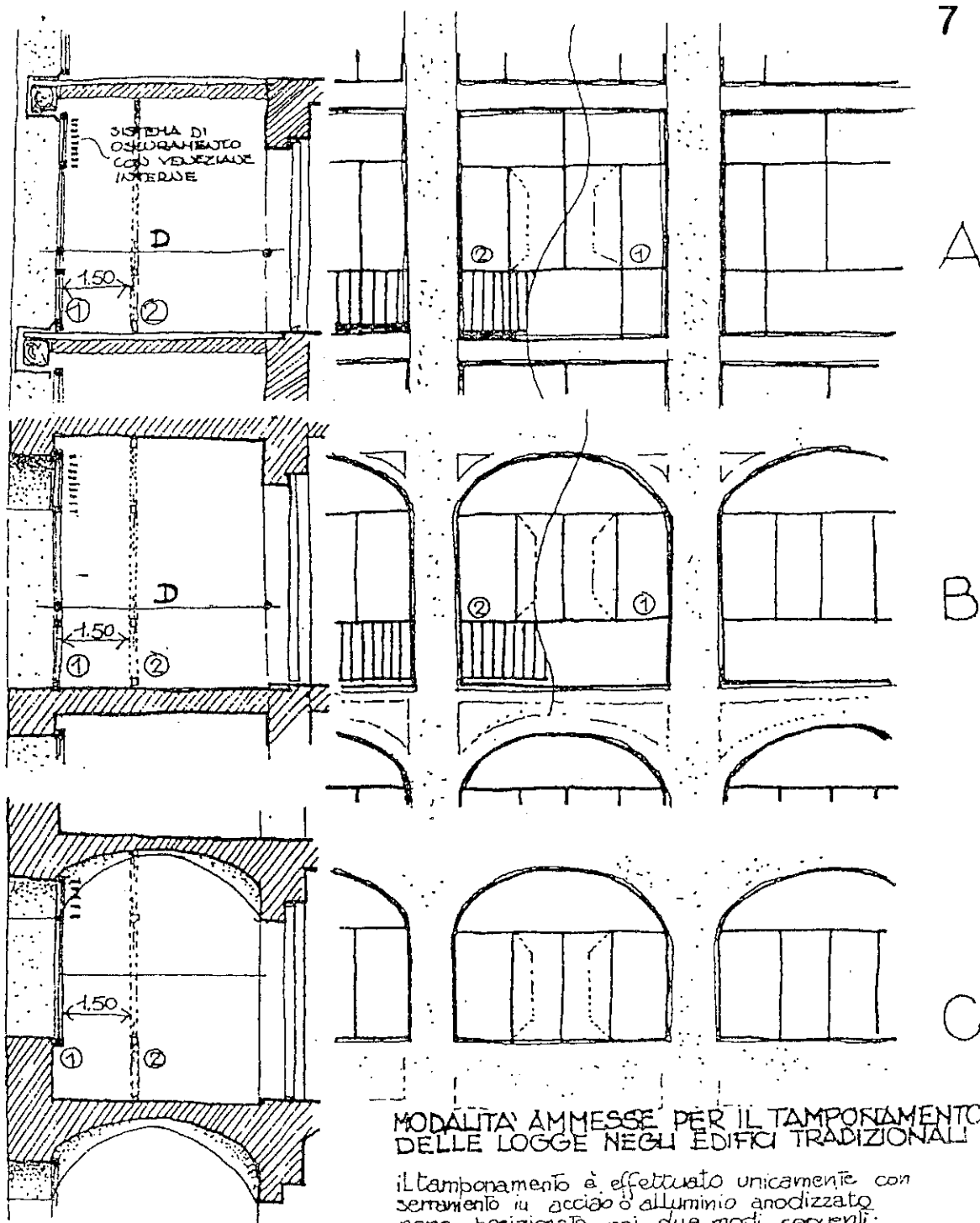
IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)

6

BALCONI-
TIPI AMMESSI

IL SEGRETARIO COMUNALE / R.P.
 (Dott.ssa Cristina Dondi)

7



MODALITÀ AMMESSE PER IL TAMPONAMENTO DELLE LOGGE NEGLI EDIFICI TRADIZIONALI

il tamponamento è effettuato unicamente con serramento in acciaio o alluminio anodizzato nero posizionato nei due modi seguenti:

se D è minore di $mL 2,50$ il serramento può essere posto a filo interno, come ①

se D è maggiore di $mL 2,50$ il serramento deve essere arretrato di $mL 1,50$ minimi, come ②, restando in vista la ringhiera

nota:

nel caso di logge del tipo con volai a volta (vedi caso C) può essere concesso il mantenimento in posizione ① qualunque sia la misura di D



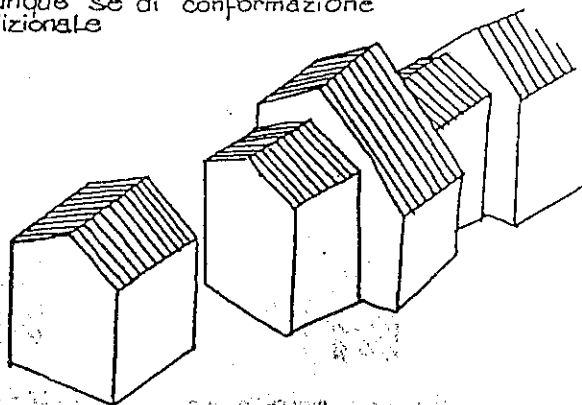
IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dordogne)

8

COPERTURE - TIPI AMMESSI

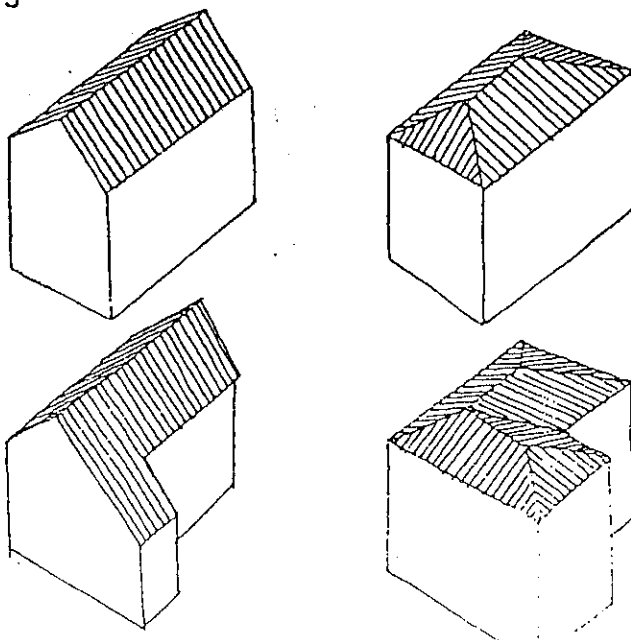
EDIFICI FORMANTI CORTINA

sono ammesse esclusivamente coperture a due falde, fatto salvo movimenti più complessi preesistenti comunque se di conformazione tradizionale



EDIFICI ISOLATI

sono ammesse coperture a due falde o a padiglione

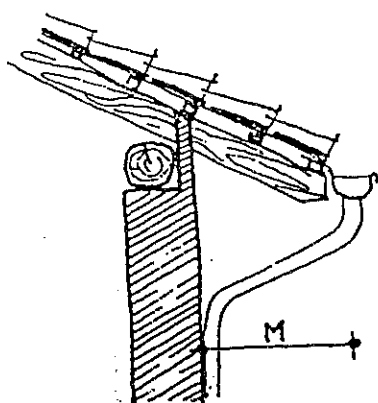


IL SEGRETARIO COMUNALE R.P.

(Donna Cristina Donati)

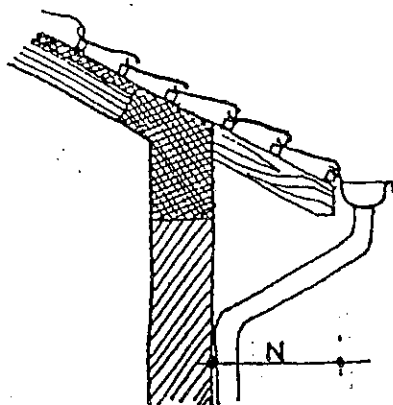
9

COPERTURE -
DETTAGLI
ESECUTIVI
COMPATIBILI

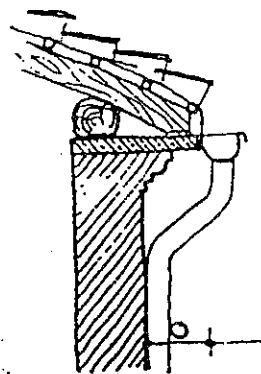


Tetto tradizionale in
legno

M ml 1.20 Max
N " Max
O ml 0.70 Max

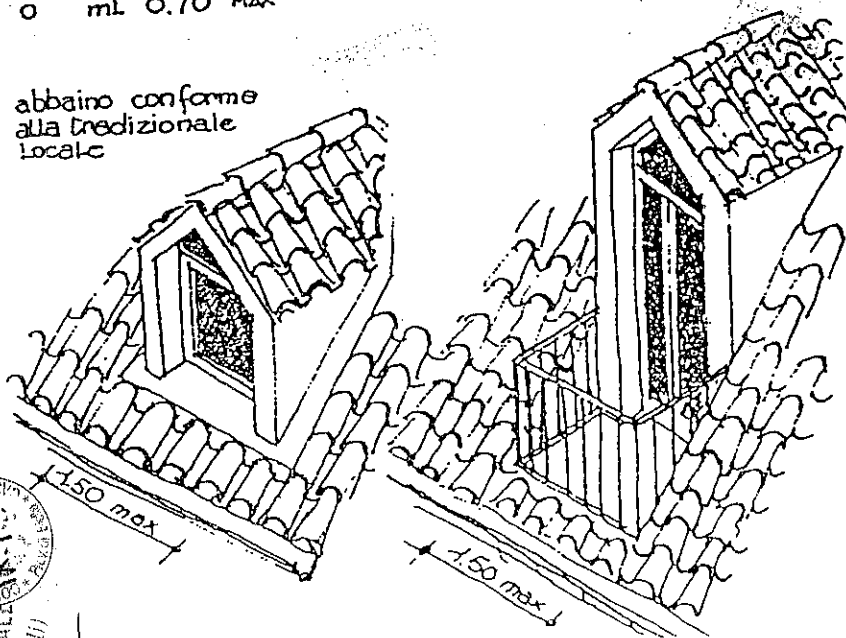


Tetto con sdetta ma
con sporto
di gronda in legno



Tetto tradizionale
con cornicione in
pietra a lastre
(eventualmente sostituito
con cls)

abbaino conforme
alla tradizione
locale



abbaino con porta
finestra conforme
alla tradizione
locale



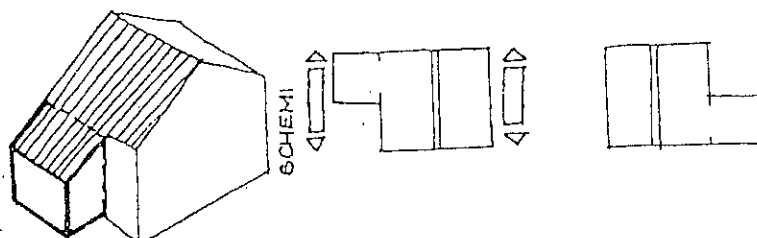
IL SEGRETARIO COMUNALE (P.P.)

(Dott.ssa Cristina Denti)

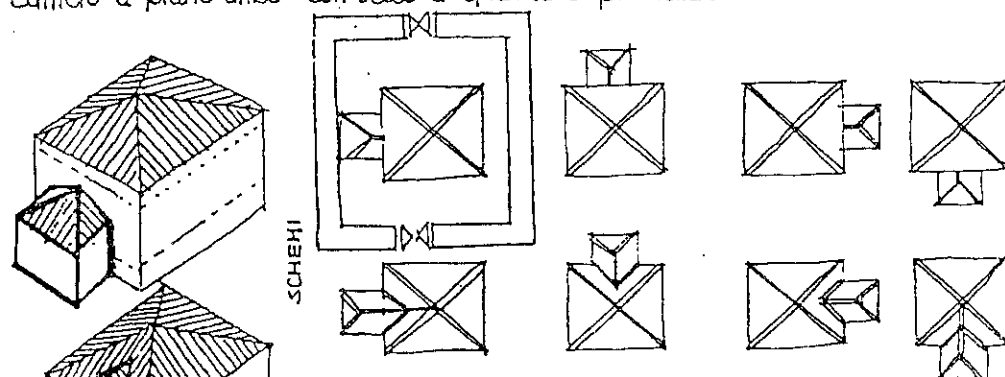
10

CRITERI PER L'INSERIMENTO DI AUTORIMESSE IN UN EDIFICIO PRINCIPALE

a. edificio a piano unico con tetto a due falde

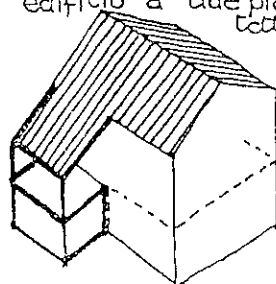


b. edificio a piano unico con tetto a quattro o più falde

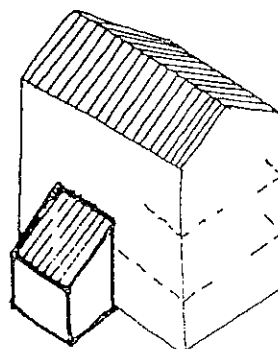


d. edificio a più di due piani

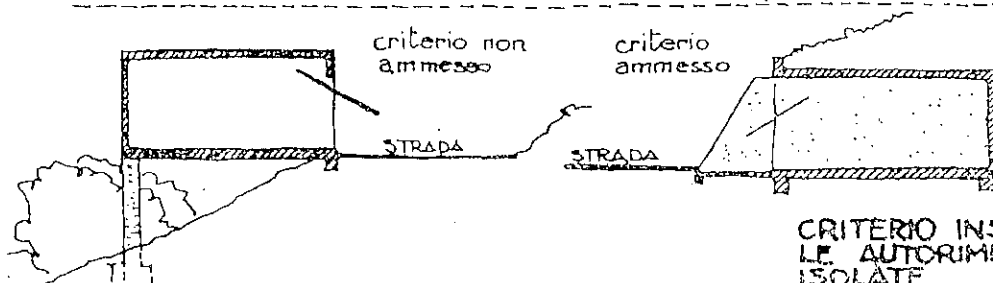
c. edificio a due piani con tetto come a.



SCHEMI
COME
PER a.)



SCHEMI
COME
PER a.)



CRITERIO INSEDIATIVO F.
LE. AUTORIMESSE
ISOLATE



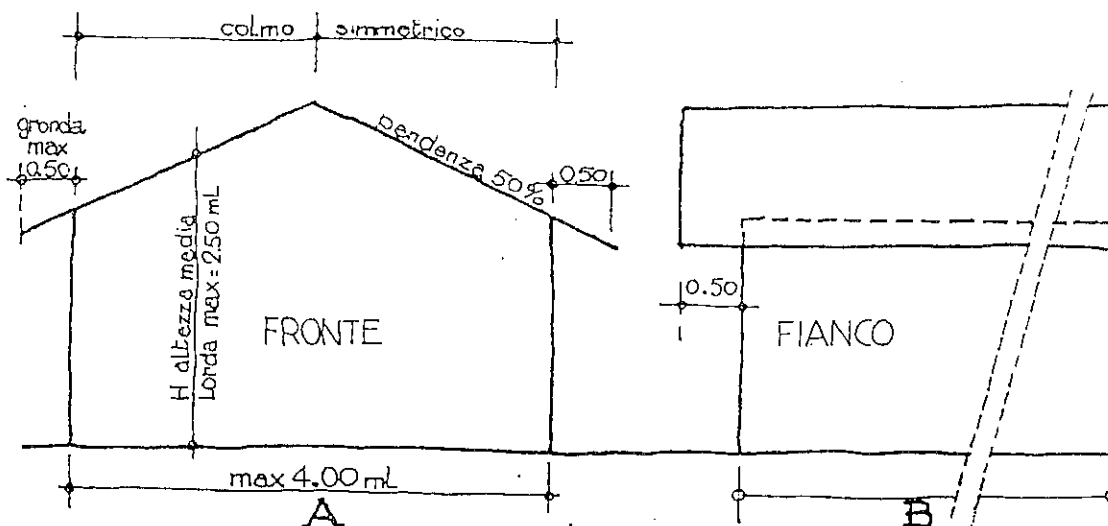
IL SEGRETARIO COMUNALE V.P.P.

(Dott. ...)

11'

NUOVA COSTRUZIONE DI
FABBRICATI ACCESSORI
PER LA RESIDENZA
AUTORIMESSE

SAGOMA GENERATRICE



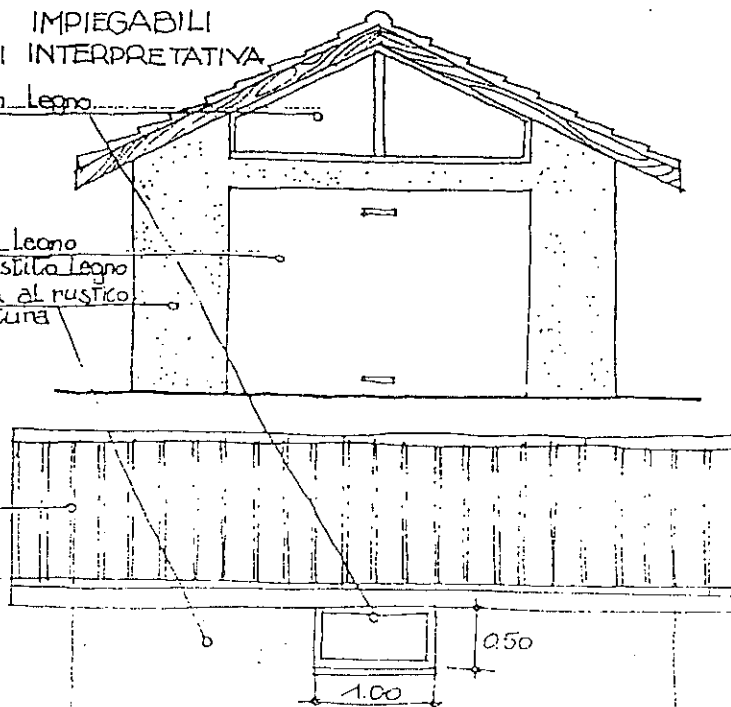
$$A \times B = 50 \text{ mq max}$$

MATERIALI IMPIEGABILI
E IPOTESI INTERPRETATIVA

semplicità in legno
o metallici

portoncino in legno
b. bilico rivestito legno
intonacatura al rustico
e tinteggiatura

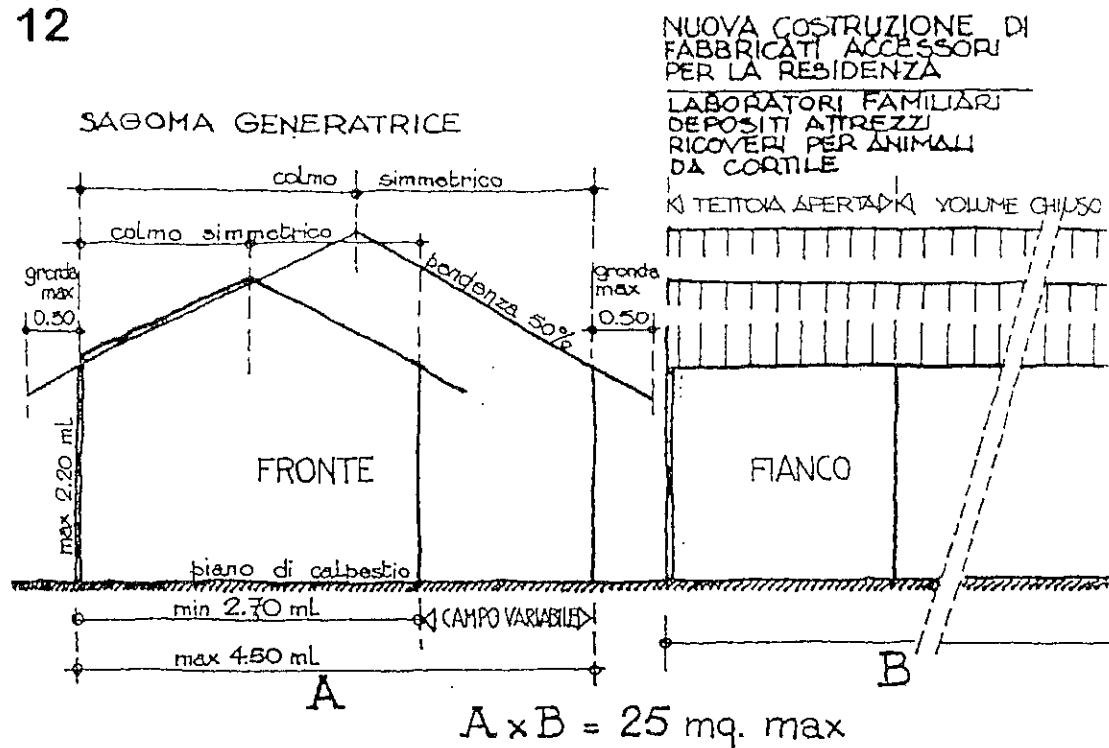
manto di
copertura
in tegole
piatte tipo
marsigliese
in cotto
o coppi



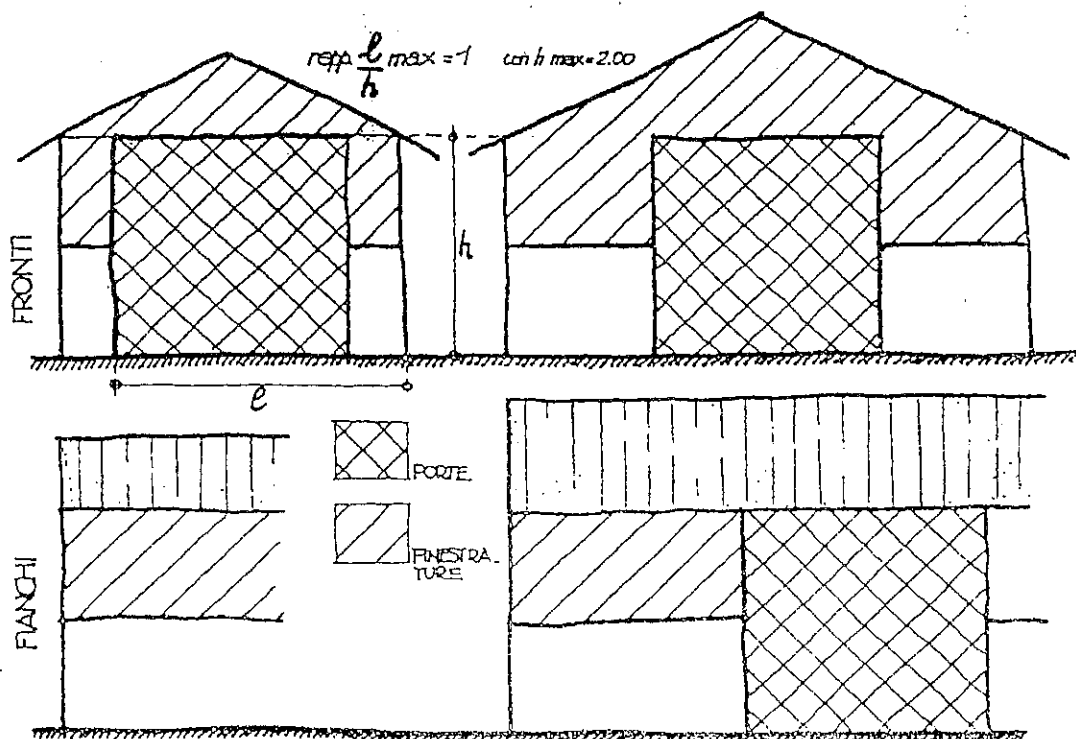
NOTA: VALGONO GLI STESSI "CRITERI INSEDIATIVI" DI CUI AGLI SCHEMI
PER LE AUTORIMESSE "VILLATE"

IL SEGRETARIO COMUNALE V.R.P.
(Dott.ssa Cristina Donatelli)

12

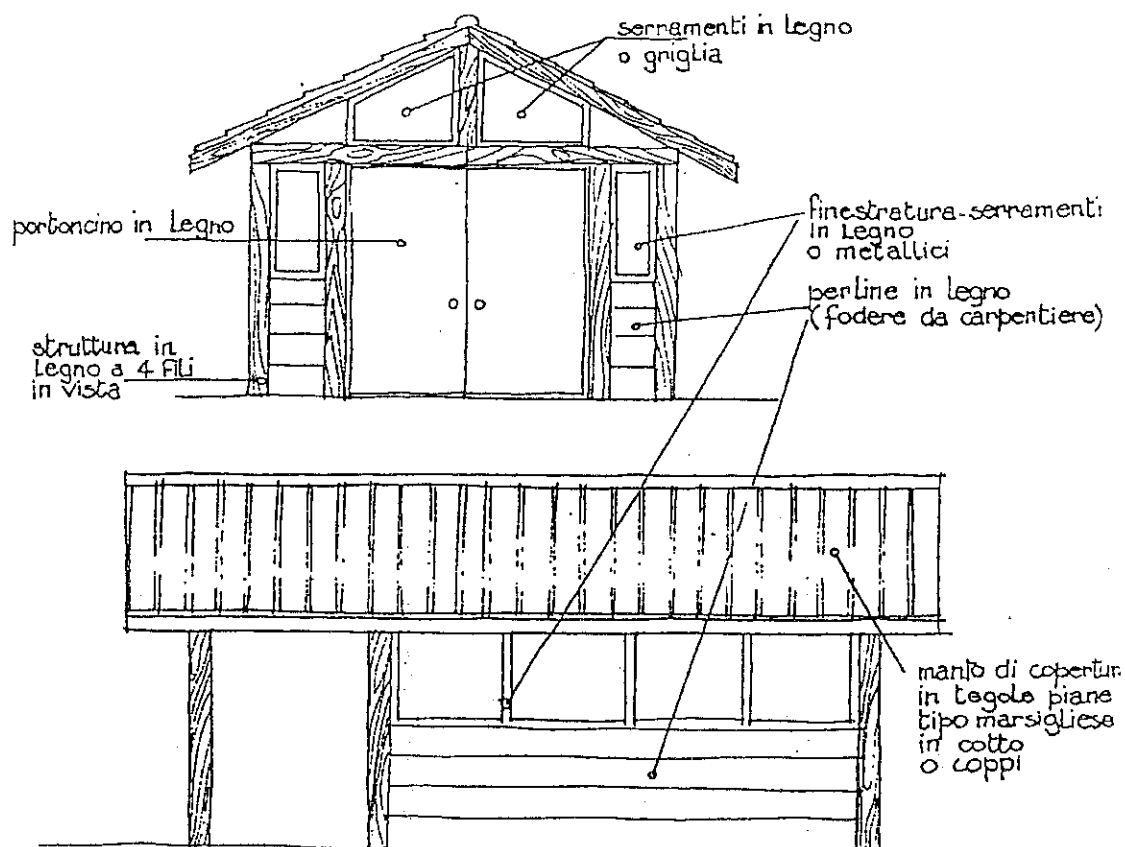


IMPAGINAZIONE DELLE APERTURE

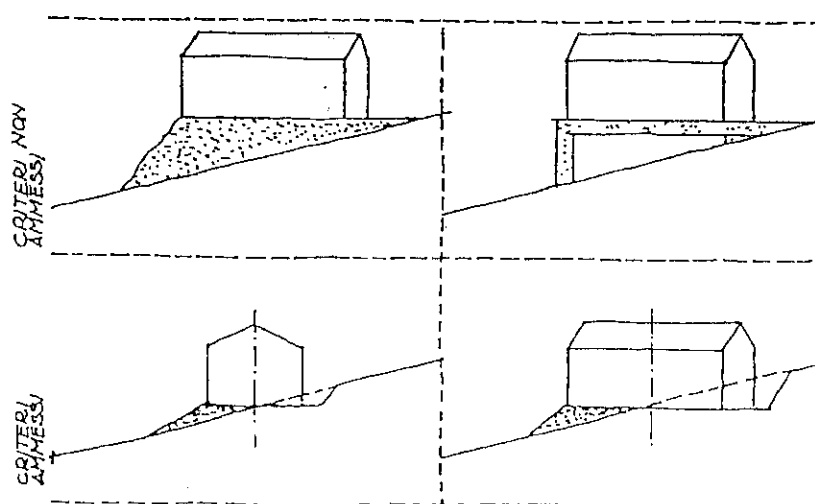


IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)

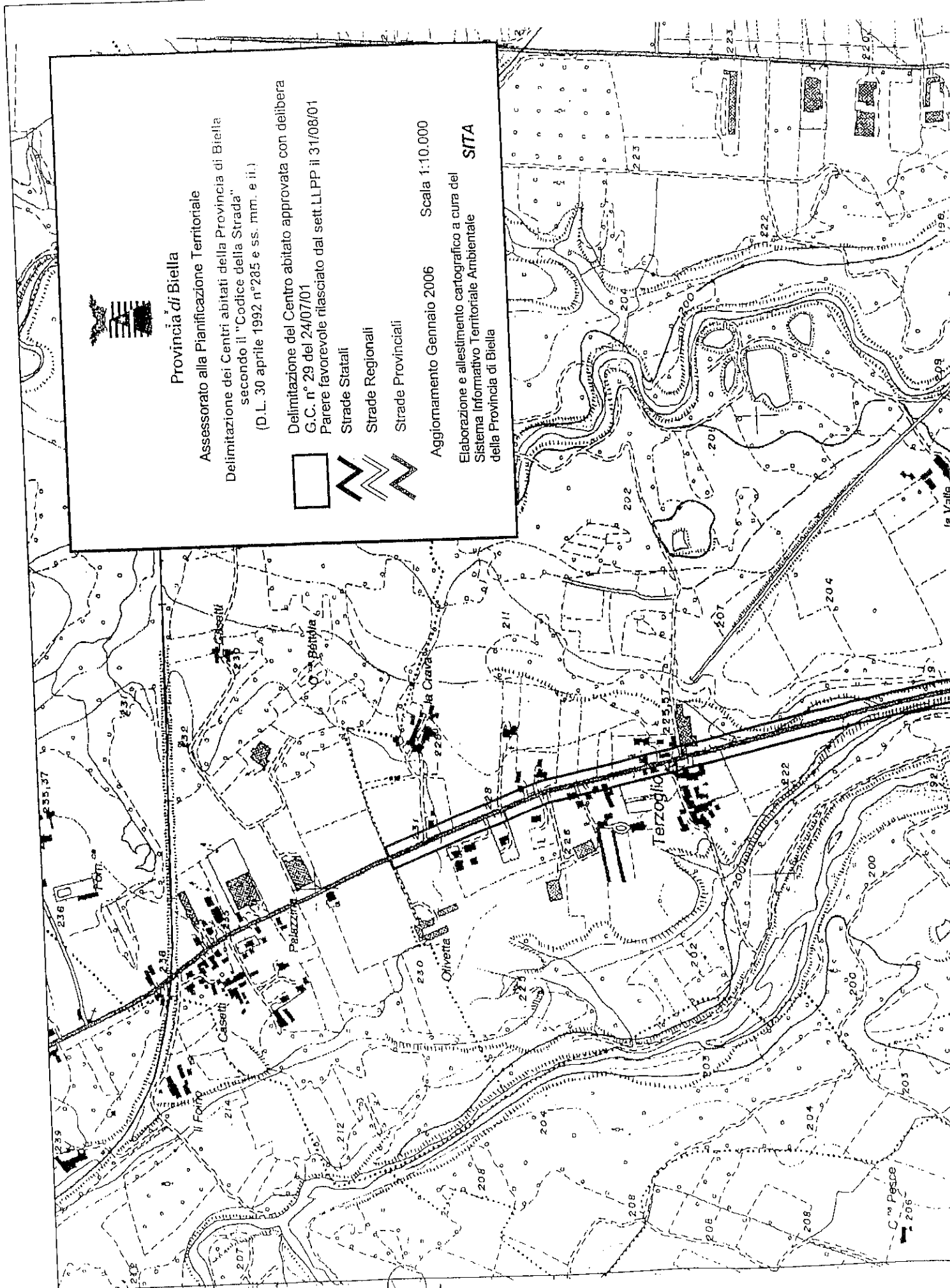
MATERIALI IMPIEGABILI E IPOTESI INTERPRETATIVA

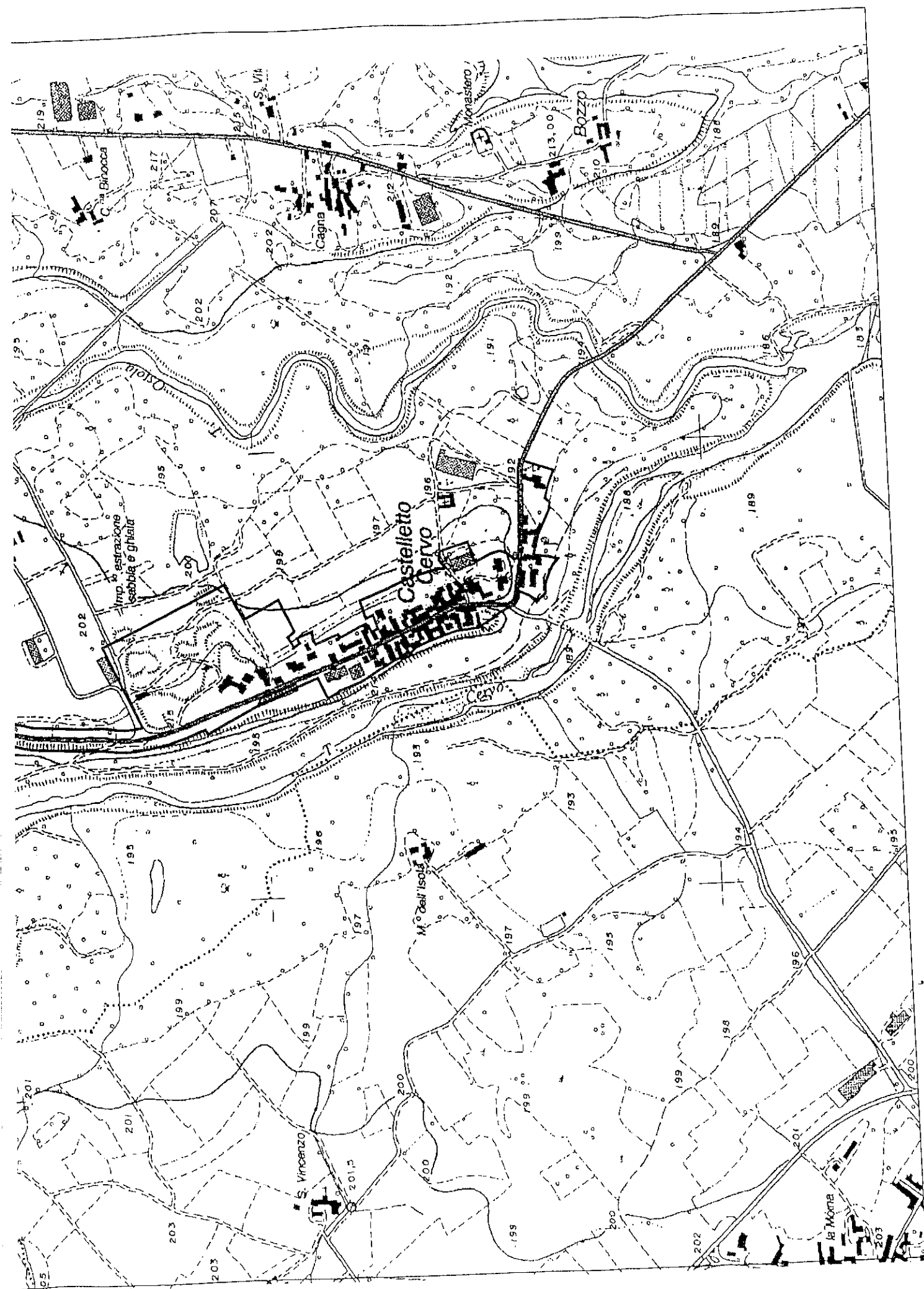


CRITERI INSEDIATIVI



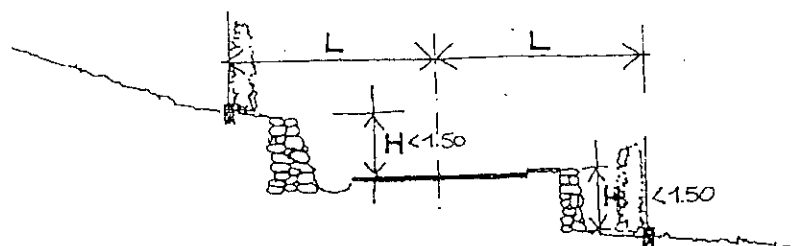
IL SEGRETARIO COMUNALE R.P.
(Dott.ssa Cristina Donati)



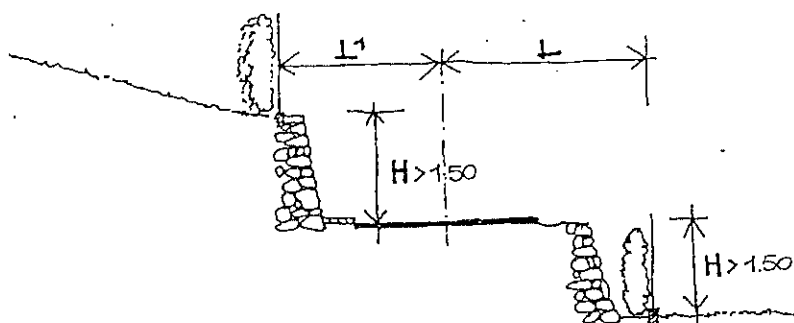


15

RECINZIONI - CASI PARTICOLARI PER STRADE COLLINARI

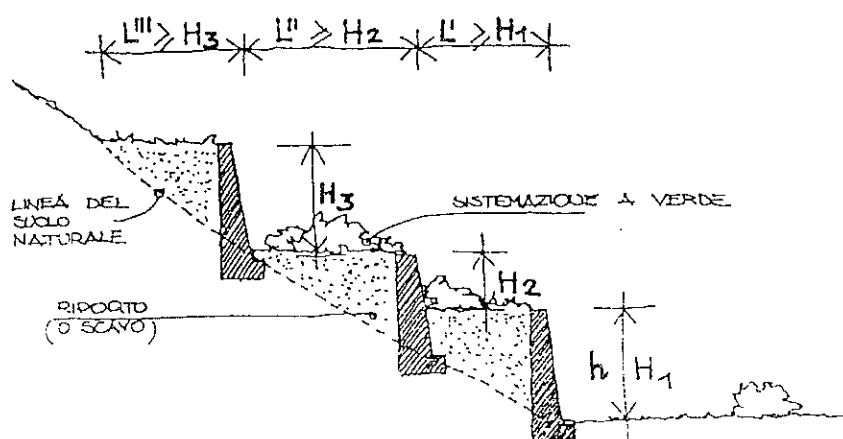


se H medio è
minore di $mL 1.50$
 L sarà la misura
stabilita dalle
norme



se H medio è
maggiore di $mL 1.50$
è ammesso a
monte un arretra-
mento $L1$ minore
della misura L
stabilita dalle
norme

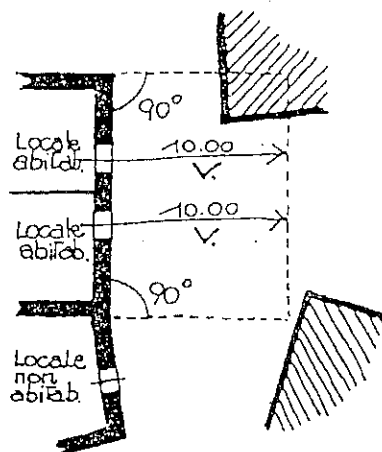
MURI DI CONTENIMENTO A GRADONI QUANDO h È MAGGIORE DI $mL 2.00$



IL SEGRETARIO COMUNALE / R.
(Dott.ssa Cristina Dondi)

16

APPLICAZIONE DEL CONCETTO DI VISUALE LIBERA

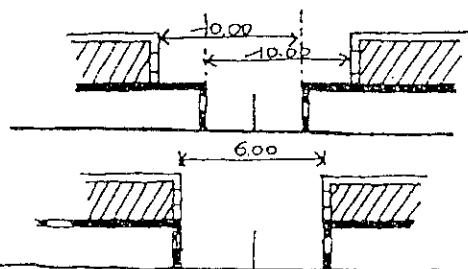
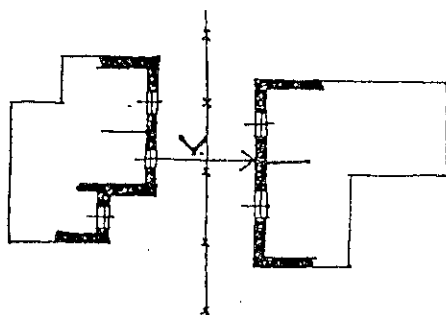


V = VISUALE LIBERA



CAMPO DELLA V.
NON OCCUPABILE DA
COSTRUZIONI

nota: il Locale non abitabile
non determina V



se V è minore di ml 6.00 nel
caso di ampliamento e sopraelevazione
occorre il rispetto vicendevole dei
ml 10.00 dalle presistenti
pareti finestrate

se V è compresa fra ml 6.00 e
ml 10.00 è ammessa la sopraelevazione
vicendevole col mantenimento
dell stessa V esistente; in caso
di ampliamento planimetrico si
osservano i ml 10.00



se V è maggiore di ml 10.00
è ammesso l'ampliamento nel senso
indicato sino a raggiungere la
misura di ml 10.00

**Regione Piemonte - Provincia di Biella
COMUNE DI CASTELLETTO CERVO**

**ZONE DI INSEDIAMENTO
COMMERCIALE E CRITERI DI
PROGRAMMAZIONE URBANISTICA**

Adeguamento degli strumenti urbanistici comunali

art. 4 L.R. 28/1999 e s.m.ed i.

d.to l.vo n. 114 del 31.03.98

**Norme tecniche di attuazione per gli
insediamenti commerciali**

**Allegato costituente parte integrante e sostanziale delle norme tecniche di
attuazione del P.R.G. – Variante Settembre 2006**

Settembre 2007

Progettista: **Studio Ing. Gian Sandro Valle**
Via Vittorio Veneto, 20 - Tel. 0161. 851453 -13040 Buronzo (VC)



IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)
Dot.ssa Cristina Donati



IL SEGRETARIO COMUNALE V.R.

(Dott.ssa Cristina Dondi)

Premessa

Lo scopo dell'adeguamento commerciale ai sensi della L.R. 28/1999 e s.m.i. è quello di garantire lo sviluppo delle attività commerciali esistenti e consentire la formazione di nuove attività, favorire la realizzazione di una rete di servizi commerciali equamente distribuita sul territorio, raggiungibile e fruibile da ogni fascia di popolazione.

Le Norme Tecniche di Attuazione vengono adeguate alle disposizioni normative vigenti sul commercio e integrate secondo i contenuti delle leggi regionali e della deliberazione di indirizzi e criteri, come indicato di seguito ed ai sensi del Cap. 1, paragr. 1, lettera b2, DGR n. 42-29532 del 1 marzo 2000.



IL SEGRETARIO COMUNALE R.P.
(Dott.ssa Cristina Benzi)

IL SEGRETARIO COMUNALE A.R.P.
(Dot.ssa Cristina Donati)



NORME PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI

Tabella delle compatibilità territoriali degli insediamenti commerciali sul territorio

- 1) L'esercizio di attività commerciale è consentito sul territorio comunale nel rispetto della L.R. n. 28/99 e della D.C.R. n. 563-13414 del 29.10.1999, come aggiornata dalla L.R. 37/03, dalla D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e dalla D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006, della L.R. n. 56/77 e s.m.i., di quanto previsto dalle presenti norme di attuazione e dai criteri comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D. Lgs. 114/1998 e all'art. 4, comma 1, della L.R. 28/1999 e s.m.i.
- 2) Il P.R.G. individua topograficamente sulle apposite tavole le zone di insediamento commerciale, addensamenti e/o localizzazioni. Esternamente ad esse è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G. prevede la destinazione commerciale.
- 3) La compatibilità delle differenti tipologie delle strutture distributive è verificata con la seguente tabella:

Tipologia delle strutture distributive	Superficie di vendita (mq)	Addensamenti	Localizzazioni
		A1	L1
Vicinato	Fino a 150	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	SI
M-SAM2	251-900	SI	SI
M-SAM3	901-1500	NO	SI
M-SE1	151-400	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI
M-SE3	901-1500	NO	SI
M-CC	151-1500	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI (2)
G-SE1	1501-3500	NO	NO
G-CC1	Fino a 6000	NO	SI (1)

NOTE:NOTE:1 - Solo fino a mq 3.000. 2 - Solo fino a mq 1.800.

1. La realizzazione di nuove superfici commerciali è sottoposta agli obblighi relativi all'individuazione di parcheggi privati, così come previsto dall'articolo 41 sexies della L. 1150/42 modificato dall'art. 2 della L. 122/89. Se la superficie di vendita risulta **superiore a mq. 400**, dovrà essere rispettato quanto previsto dall'articolo 25, della D.C.R. n. 563-13414 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del decreto legislativo 31 marzo 1998 n. 114", con le successive modifiche ed integrazioni della L.R. 37/03, della D.C.R. n. 347-42514 del 23.12.2003 e della D.C.R. n. 59-10831 del 24.03.2006.


IL SEGRETARIO COMUNALE
 (Dott.ssa *Ortensia Dondi*)

IL SEGRETARIO COMUNALE R.P.

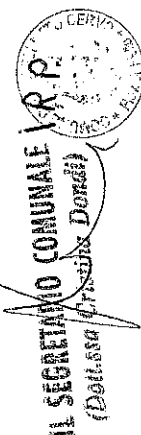
(Dott.ssa Cristina Dondi)



2. La quota di fabbisogno relativa al soddisfacimento di posti auto privati può essere reperita in aree sopra o sotto suolo. Nel caso i posti auto siano recuperati sotto suolo la superficie di ciascun stallo dovrà essere di 28.00 mq comprensiva delle relative quote di viabilità interna e accesso.
3. Le grandi strutture di vendita e tutte le attività commerciali ubicate nelle localizzazioni commerciali devono dimostrare, oltre alla disponibilità di parcheggi, come prescritto nel precedente comma 2°, anche quella di spazi destinati alla movimentazione delle merci e di aree di sosta per gli automezzi pesanti in attesa di scarico. Tali dotazioni dovranno essere individuate con un progetto idoneo da allegarsi all'istanza di Permesso di Costruire. Le aree destinate al carico e scarico merci dovranno essere dimensionate, per le grandi strutture di vendita, sulla scorta del 5% delle superfici previste per parcheggi privati con un minimo di mq. 100.
4. Per gli insediamenti delle attività commerciali al dettaglio con superficie vendita fino a 1.500 mq., ai sensi del 6° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio del Permesso di Costruire, o del deposito di Denuncia di Inizio Attività, è contestuale al rilascio dell'autorizzazione commerciale ai sensi del D.L. 114/98, purché la superficie utile lorda di pavimento non sia superiore a 4.000 mq.
5. Per gli insediamenti commerciali al dettaglio con superficie utile lorda di pavimento compresa tra mq. 4.000 e mq. 8.000, ai sensi del 7° comma dell'art. 26 della L.R. 56/77 e s.m.i., il rilascio del Permesso di Costruire, o il deposito della Denuncia di Inizio Attività, è subordinato alla stipula di una convenzione o atto di impegno unilaterale, ai sensi dell'articolo 49, 5° comma, ed a preventiva autorizzazione regionale.
6. Le domande di autorizzazione relative ad esercizi con superficie di vendita superiore a mq. 900 devono essere corredate da idonei studi di impatto economico, ambientale e sulla viabilità se previste entro la localizzazione L.2.

Costituiscono parte integrante al P.R.G. vigente e della Variante Settembre 2006 gli elaborati: **Usi del Territorio ed individuazione degli addensamenti commerciali**, nonché

- Relazione: indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e criteri di programmazione urbanistica.
- Criteri Comunali di cui all'art. 8, comma 3, del D. Lgs. 114/1998 e all'art. 4, comma 1, della L.R. 28/1999 e s.m.i.
- Norme sul procedimento per il rilascio delle autorizzazioni commerciali al dettaglio ai sensi dell'art. 8 comma 4, del D. Lgs. 114/1998 e all'art. 4 della L.R. 28/1999 e s.m.i..



IL SEGRETARIO COMUNALE R. P.

(Dott.ssa Cristina Dondi)



NORMATIVA GEOLOGICA

Classe 1

Nella classe 1 rientrano tutti i territori nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

Nella classe rientrano tutti i territori nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre significative limitazioni alle scelte urbanistiche. In tali aree infatti le indagini condotte non hanno evidenziato messo in luce specifiche controindicazioni di carattere geologico-tecnico alla localizzazione di nuovi interventi edificativi.

Rientrano in questa classe aree pianeggianti, subpianeggianti o moderatamente acclivi, contrassegnate da buone condizioni di stabilità generale e non interessate da fenomeni di dissesto.

L'edificazione è in genere attuabile senza l'adozione di particolari interventi costruttivi. Nei settori posti in adiacenze a elementi idrografici si deve tener conto della possibile presenza della risalita della falda idrica ed adeguare eventuali scantinati a tali condizioni.

In ogni caso la progettazione di ogni nuovo intervento edificativo dovrà essere preceduto dall'effettuazione di dettagliato studio geologico, atto a valutare in modo puntuale le condizioni litostratigrafiche ed idrogeologiche locali. Gli esiti dello studio dovranno essere sintetizzati in una relazione geologica, la quale dovrà essere accompagnata alla relazione geotecnica, da redigersi ai sensi del D.M. 11/03/1988.

Classe 2

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Nella classe 2 rientrano le porzioni di territorio dove le condizioni morfologiche e geomorfologiche determinano situazioni tali da condizionare l'utilizzo urbanistico all'utilizzazione di una progettazione specificamente mirata ad evitare l'ingenerarsi di condizioni di dissesto.

Rientrano in questa classe settori pedecollinari, debolmente acclivi, settori prossimi a cigli di scarpata, settori adiacenti a elementi idrografici, ove la falda idrica è assai prossima al livello del piano di campagna.

In tali settori la realizzazione di opere di nuova edificazione è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata con studi corredati da specifiche prove geognostiche la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

La realizzazione delle opere di edificazione ammesse e di qualsiasi intervento comportante modificazioni morfologiche è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);



IL SINDACO COMUNALE
(Dott. ssc. Cristoforo Dordani)

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)

(Donna Cristina Dondi)



- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Classe 3

Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Classe 3a

Porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Nella classe 3A sono compresi settori in cui le caratteristiche geomorfologiche non consentono un utilizzo urbanistico a scopi edificativi del suolo. Sono aree con condizioni geomorfologiche assai sfavorevoli, in dipendenza di precarie condizioni di stabilità dei versanti (sottoclasse 3-A-2) o per l'azione diretta dei corsi d'acqua (sottoclasse 3-A-1). Sono inoltre ascritte a tale classe le aree interessate da dissesti gravitativi in atto.

Sottoclasse 3-A-1

Nella sottoclasse 3- A-1 sono comprese aree alluvionabili da parte dei corsi d'acqua principali e pertanto da apporti in prevalenza connotati da elevata energia, salvo che per le aree ricadenti in fascia "c", prudenzialmente ascritte a tale categoria. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione.

Per le aree ricadenti in fascia "A" e "B" valgono le norme di cui al TITOLO II (Artt. 29, 30 e 39) delle Norme di Attuazione del Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (PAI).

Per gli altri settori sono invece assunte le norme a seguito riportate.

Negli edifici preesistenti sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico ed idraulico.

Sono consentiti interventi di difesa idro-geologica per la messa in sicurezza dei siti e di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente. Attività estrattive potranno essere esercitate solo a fronte di progetti articolati in modo tale da non aggravare i fattori della dinamica fluviale e le condizioni di stabilità dei pendii circostanti gli alvei. E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini comprendenti:

- esame geologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato al fine di definire la tendenza evolutiva del corso d'acqua e l'assenza di interferenze negative con il regime delle falde freatiche;
- indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica;
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;

IL SEGRETARIO COMUNALE V.P.P.
(Dott.ssa Rosina Bondi)

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)
(Dotessa Cristina Dondi)



- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti presenti all'intorno).

Sottoclasse 3-A-2

Nella sottoclasse 3-A-2 rientrano pendii acclivi o molto acclivi, potenzialmente dissestabili. Nell'ambito di queste aree è vietata l'edificazione.

Negli eventuali fabbricati preesistenti possono essere ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo. La realizzazione di limitati ampliamenti è ammissibile solo nel caso in cui sia verificata la compatibilità con l'assetto geomorfologico.

Sono consentiti interventi tesi al consolidamento o al riassetto idrogeologico per la messa in sicurezza dei siti. Sono inoltre ammissibili la coltivazione e gli interventi di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, nonché interventi estrattivi progettati in modo tale da non aggravare le condizioni di stabilità dei pendii.

E' inoltre ammessa la realizzazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc).

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche comprendenti:

- esame geologico dell'area estesa ad un intorno adeguato
- esecuzione di prospezioni geognostiche atte ad evidenziare la situazione litostratigrafica e le attitudini geotecniche dei terreni affioranti;
- esecuzione delle verifiche geotecniche fondamentali (verifiche di portanza, calcolo dei cedimenti e verifica di stabilità dei versanti);
- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Per le aree interessate da dissesti gravitativi attivi, è consentita unicamente la realizzazione di interventi di manutenzione ordinaria e di quella straordinaria (quest'ultima unicamente finalizzata alla riduzione del rischio. In particolare è consentita, oltre che caldeggiata, la realizzazione di interventi di sistemazione idrogeologica finalizzati a migliorare le condizioni di stabilità o ad operare la bonifica dei dissesti stessi.

Classe 3b

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico

Nella classe rientrano essenzialmente alcune zone dell'abitato di Castelletto Cervo poste in prossimità della confluenza del T. Ostola nel T. Cervo, potenzialmente soggette a fenomeni di dinamica idrica, seppur rapportabili ad intensità del fenomeno media/moderata.

Nell'ambito della normativa proposta dalla Circolare 7/LAP, tenendo conto delle condizioni di pericolosità rilevata e alle opere di sistemazione idrogeologica presenti e a quelle ipoteticamente realizzabili, si è ritenuto opportuno inserire tali settori, nell'ambito della Classe IIIb2 di cui si illustrano a seguito le problematiche, ferma restando per le modeste porzioni ricadenti in fascia "A" e "B" l'osservanza delle norme di attuazione del P.A.I. (Artt.

IL SEGRETARIO COMUNALE (R.P.)
(Dott. G. Cristoforo Donati)

IL SEGRETARIO COMUNALE V.R.P.
(Dott. Ssa Cristina Dondini)



29 e 30).

Classe 3b1

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque a bassa energia e secondariamente da apporti di alta energia) sono tali escludere la realizzazione di nuovi insediamenti edificativi. L'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere esistenti, con successiva trasformazione in una delle classi IIIb successive. In attesa di tali verifiche saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc..

Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.

Interventi ammessi: sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Prescrizioni

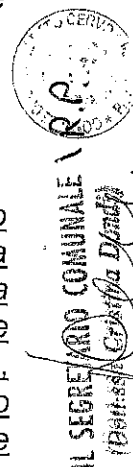
La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

Classe 3b2

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio (aree alluvionabili prevalentemente da acque di bassa energia e secondariamente da apporti di alta energia) sono tali da imporre in ogni caso interventi di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, di risanamento conservativo, ecc.. A seguito della realizzazione delle opere sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. Per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'art. 31 della L.R. 56/77.





R.R.

IL SEGRETARIO COMUNALE

(Dott.ssa Cristina Dondi)

Per proteggere e difendere le aree in questione da tali fenomeni è prevedibile la realizzazione di nuove opere di difesa fluviale o la miglior manutenzione di quelle esistenti.

Allo stato attuale, in assenza delle opere di riassetto e sistemazione idraulica, nell'ambito di queste aree sono consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico, quali: la manutenzione ordinaria e straordinaria e risanamento conservativo, gli interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici esistenti, comprendenti adeguamenti igienico-funzionali, recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Allo stato finale, dopo la realizzazione della rete di drenaggio idrico, sarà possibile la realizzazione di interventi di ristrutturazione, ampliamento, nonché l'eventuale realizzazione di nuovi edifici e insediamenti edilizi.

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla verifica della compatibilità delle opere con l'assetto geomorfologico e idraulico, comprendenti:

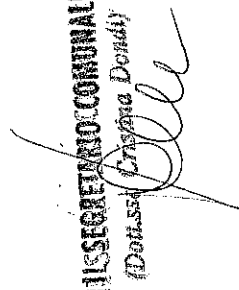
- esame geomorfologico ed idraulico al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici, con indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- verifica dell'assenza di interferenze negative con il regime delle falde idriche;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

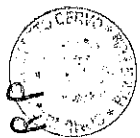
Ogni intervento antropico dovrà assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale.

Si evidenzia che in ogni caso, per i corsi d'acqua pubblici e per i corsi d'acqua demaniali indicati nell'elaborato 3b, occorre fare riferimento al R.D. 523/1904, che prescrive in particolare di realizzare edifici per una fascia dell'ampiezza di 10 m dalle sponde. Le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili, dentro le fasce A e B, sono disciplinate dall'art. 39 delle NdA del P.A.I. che risulta prevalente sull'art. 31 della L.R. 56/77.




IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Cristina Dondi)





R.P.

IL SEGRETARIO COMUNALE
(Dott.ssa Grima Denti)