



Regione Piemonte

COMUNE DI CASTELLAR

Provincia di Cuneo

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Revisione Generale

CONTRODEDUZIONI



ELABORATI:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

APPROFONDIMENTI
IDRAULICI E IDROLOGICI:
Prof. Ing. Virgilio ANSELMO

GEOLOGIA:
Dott. Geol. Giovanni MENZIO

Direttore tecnico
Arch. Agostino CARLETTO

RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO:

SINDACO:

SEGRETARIO:

CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI
FORMULATE DALLA REGIONE PIEMONTE
ASSESSORATO URBANISTICA E PROGRAMMAZIONE
TERRITORIALE TRASMESSE CON
NOTA N. 11932/DB 0817 PPU DEL 29/03/2011
ADOTTATO CON D.C. NR. 12 DEL 15/07/2011

Progettista
Arch. Fabio GALLO

DEFINITIVO REDATTO DA:



**COMUNITA' MONTANA
VALLI PO
BRONDA E INFERNOTTO**

Via S. Croce,4 -12034 PAESANA (CN) Tel. 0175-94273 Fax 0175 987082 email areatecnica@vallipo.cn.it

**AREA TECNICA -
SERVIZI ASSOCIATI**

Dott. Ing. Cristiano SAVORETTO
ORDINE INGEGNERI PROV. CUNEO N.A.1844

Geom. Gabriele BEOLE'
Geom. Oscar ELLENA
Geom. Davide GIOLITTI
Arch. Patrick POLITANO
Arch. Sabina PARIZIA

CONTRODEDUZIONI REDATTE DA:



SOCIETÀ DI INGEGNERIA
12100 S.Rocco Castagnaretta CN - Via Moiola 7
Partita IVA e C.F. 03182950042
R.E.A. C.C.I.A.A. Cuneo 269739
Capitale sociale Euro 10.000

P.R.G.C. DI CASTELLAR - NORME DI ATTUAZIONE
indice

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

- Art. 1 - Applicazione del P.R.G.C. di Castellar
dimensionamento Pag. 6
- Art. 2 - Sistemazione urbanistica Pag. 7
- Art. 3 - Elaborati costituenti il P.R.G.C. Pag. 8

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

- Art. 4 - Strumenti urbanistici ed amministrativi per
l'attuazione del piano regolatore generale
comunale Pag. 9
- Art. 5 - Intervento edilizio diretto Pag. 10
- Art. 6 - Condizioni per il rilascio dei titoli a Costruire Pag. 11

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Art. 7 - Parametri urbanistici Pag. 12
- Art. 8 - Parametri edilizi Pag. 12
- Art. 9 - Osservanza dei valori parametrici ed applica-
zione degli indici Pag. 12
- Art.10 - Capacità insediativa Pag. 13

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE ED INTERVENTO

CAPO I - DEFINIZIONI

Art.11 - Classi e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo	Pag. 14
Art.12 - Destinazione d'uso	Pag. 15
Art.13 - Classi di intervento	Pag. 17
Art.14 - Interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo	Pag. 18

CAPO II - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

Art.15 - Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale pubblico o privato (SL)	Pag. 19
Art.16 –Soppresso	Pag. 20
Art.17 –Aree per impianti turistico-sportivo-ricreativo (TSR)	Pag. 21

CAPO III - USI RESIDENZIALI

Art.18 – Definizione dei tipi di intervento	Pag. 23
Art.19 - Aree destinate ad usi residenziali	Pag. 33
Art.20 - Insediamenti aventi carattere storico documentario (RR) o interesse ambientale (RRC)	Pag. 33
Art.21 - Aree a capacità insediativa esaurita (RE)	Pag. 37
Art.22 – Area di completamento (RC)	Pag. 38
Art.23 - Aree di nuovo impianto (RI)	Pag. 40
Art.24 - Aree soggette a piano di recupero (PR)	Pag. 42

CAPO IV - AREE EXTRAURBANE E/O AGRICOLE

Art.25 - Aree destinate ad uso agricolo (E)	Pag. 43
Art.26 - Soppresso	Pag. 46
Art.27 - Area residenziale pubblica (la Viala)	Pag. 46
Art.28 - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità – fasce di rispetto	Pag. 47
Art.29 - Aree destinate al depuratore di Valle (DV) ed al cimitero (CM) –fasce di rispetto	Pag. 48
Art.30 - Percorsi attrezzati e piste ciclabili	Pag. 49

CAPO V - AREE INTERESSATE DAL P.T.O. E DAL PIANO DI AREA DEL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO

Art.31 - Ambito di applicazione	Pag. 49
Art.32 - Condizioni di intervento: il territorio	Pag. 50
Art.33 - Condizioni di intervento: i corridoi ecologici	Pag. 53
Art.34 - Condizioni di intervento: i percorsi di accesso e di fruizione	Pag. 53
Art.35 - Condizioni di intervento: le emergenze architettoniche i beni di interesse documentario	Pag. 54

TITOLO IV - VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I – EDIFICI E PERTINENZE

Art.36 - Ampliamento di edifici esistenti	Pag. 55
Art.37 - Case sparse ed edifici esistenti con destinazioni d'uso in contrasto con le destinazioni di zona	Pag. 55
Art.38 - Autorimesse e bassi fabbricati	Pag. 56
Art.39 - Aree di parcheggio	

Pag. 57

CAPO II - TERRITORIO

Art.40 –Tutela delle risorse naturali –
Aree soggette a rischio idrogeologico

Pag. 58

Art.40 bis – Disciplina per gli insediamenti commerciali
di cui alla L.R. 12.11.99 NR. 28 E D.C.R.
24.03.06 nr. 59-10831

Pag. 60

Art.41 - Depositi e campi di stoccaggio

Pag. 61

Art.42 - Difesa idraulica

Pag. 61

Art.43 - Servitù di rispetto delle linee elettriche aeree

Pag. 62

CAPO III – NORME AMMINISTRATIVE

Art.44 - Abrogazione di norme

Pag. 63

Art.45 - Norme definitorie ed interpretative

Pag. 63

Art.46 - Soppresso

Pag. 63

TITOLO V - TABELLE

-Tabelle delle prescrizioni e delle norme edilizie

Pag.64

P.R.G.C. DI CASTELLAR– NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Le modifiche inserite con le controdeduzioni sono evidenziate come segue:

- sfondo grigio per le parti stralciate
- carattere grassetto per le parti aggiunte

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

ART.1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.C. DI CASTELLAR DIMENSIONAMENTO

Il P.R.G.C. norma e prescrive interventi relativi a tutto il territorio comunale, secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione nonché nelle norme di cui al Regolamento Edilizio ai sensi delle leggi dello Stato 17.08.1942 n.1150, 28.01.1977 n. 10, della Legge Regionale 05.12.1977 n. 56 e loro successive modifiche ed integrazioni, al fine di dare soluzione compiuta oltre che al recupero del patrimonio edilizio esistente anche alle necessità, di riordino dei tessuti secondo un impianto organico strutturale sufficientemente articolato.

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve essere compatibile con le norme e prescrizioni contenute nei predetti strumenti.

Per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia deve, a tal fine intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.C. fatta salvo l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'articolo 58 della Legge Regionale n. 56/77 e successive integrazioni.

Ai sensi del 20 comma, punto 1, lettera b) dell'articolo 82 della Legge Regionale n. 56/77, il dimensionamento complessivo del P.R.G.C., è riferito ad un periodo di 10 anni, decorrente dalla data di adozione.

La capacità insediativa residenziale teorica, calcolata secondo i disposti dell'art. 20 della suddetta legge, è commisurata ai fabbisogni emergenti dalla analisi approfondita della situazione locale, condotta con le modalità descritte nella Relazione Illustrativa.

ART. 2 - SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza di titolo a costruire per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intera area asservita all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto del titolo a costruire in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.C..

Il rilascio del titolo relativo a nuovo intervento è subordinato all'impiego da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con prescrizioni del P.R.G. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di legge di tutela della incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

Il titolo abilitativo per l'utilizzazione delle risorse naturali ove richiede l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinato all'impegno da parte del richiedente al ripristino dello stato dei luoghi allo scadere del titolo stesso.

I permessi di costruire rilasciati con efficacia a tempo determinato (precari) non possono essere prorogati alla loro scadenza, se non previo conseguimento di nuovo titolo a norma delle Leggi nazionali e regionali in vigore; la scadenza ed il termine per la rimozione di opere e manufatti sono fissati dall'autorità competente e comunicati all'interessato.

ART. 3 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

Il P.R.G.C. e' costituito da tavole grafiche ed allegati illustrativi.

In caso di controversa interpretazione tra tavole e scale diverse, fa testo la tavola a scala maggiore.

Fanno parte integrante del P.R.G.C. del Comune i seguenti elaborati:

Tav. n.1 P.R.G.C. Comuni contermini scala 1:25.000

Tav. n.2 P.R.G.C. Azzonamento scala 1:2.000

Tav.n. 2bis P.R.G.C. Azzonamento capoluogo con individuazione zone di insediamento commerciale ai sensi della L.R. 28/99 e s. m. ed i. scala 1:2.000

Tav. n.3 P.R.G.C. Azzonamento scala 1:1.000

Tav. n.4 P.R.G.C. Comparativa scala 1:2.000

Tav. n.5 P.R.G.C. Geologica scala 1:2.000

Tav. n.6 P.R.G.C. Vincolo idrogeologico (L.R. 45/1989) scala 1:2.000

Tav. n.7 P.R.G.C. Vincoli ambientali scala 1:2.000

Tav. n.8 Piano di classificazione acustica scala 1:2.000 (territorio comunale)

Tav. n.9 Piano di classificazione acustica scala 1:2.000 (centro abitato)

Tav. n.10 Acquedotto e infrastrutture, uso suolo agricolo

Tav. n. 3.2 in scala 1:1.000 Sviluppo Centro Storico corredata da n. 58 schede per il censimento dei fabbricati in area RRC e da n. 7 schede per il censimento di emergenze di particolare interesse esterne all'area RRC (dalla A alla G), con relativa regolamentazione attività edilizia

Relazione illustrativa;

Relazione integrativa;

Norme tecniche di attuazione;

Norme tecniche di attuazione comparativa;

Controdeduzioni alle osservazioni e proposte di modifica;

Scheda quantitativa dei dati urbani;

Relazione geologico-idrogeologico-geotecnica;

Relazione geologico-idrogeologico-geotecnica fascicolo allegati: carta clivo metrica, carta geoidrologica, carta geologico-morfologica e dei dissesti, carta della dinamica fluviale, del reticolo idrografico minore e delle opere di difesa idraulica censite, quadro del dissesto, carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e della idoneità all'utilizzazione urbanistica;

Relazione geologica Valutazione puntuale delle condizioni di edificabilità;

Relazione di compatibilità della classificazione acustica;

Integrazioni alla Relazione Geologico-Idrogeologico-Geotecnica in seguito ad osservazioni Funzionari Regionali

Perdono la loro efficacia tutti gli elaborati non citati nel suddetto elenco.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

ART. 4 - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- a) con intervento diretto mediante semplice conseguimento del titolo a costruire (Permesso di Costruire o Denuncia di Inizio Attività).
- b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del titolo a costruire.

Gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'art. 32 della L.R. n. 56/77, sono:

- I Piani Particolareggiati di cui agli articoli 38, 39, 40 e 42 della L.R. 56/77 ed all'art. 27 della Legge 865/71.
- I piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla Legge 18.04.1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.
- I Piani di Recupero di cui alla Legge 05.08.1978 n. 457 e di cui all'art. 41bis L.R. 56/77 limitatamente ad alcune aree.
- I Piani Esecutivi Convenzionati di cui agli articoli 43,44 e 45 della L.R. citata.
- I piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della citata, L.R. 56/77

Le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di strumenti urbanistici esecutivi sono definiti e delimitati dal P.R.G.C..

Con specifiche deliberazioni consiliari, possono essere delimitate ulteriori porzioni di territorio da assoggettare a strumenti urbanistici esecutivi, in particolare a piani di recupero senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.

I Piani di Recupero saranno assoggettati alle norme di cui all'art.24 della L.R.56.77.

La convenzione dovrà prevedere la cessione gratuita di superfici a servizi come indicato all'art. 10 nella misura di cui all'art 14 delle presenti norme. Per le porzioni di edifici soggetti a interventi di ristrutturazione il conteggio delle superfici in cessione sarà limitato alle superfici recuperate all'uso abitativo o agli altri usi consentiti. Tali superfici potranno essere monetizzate al fine di acquisire le aree pubbliche individuate in P.R.G.C.

Art. 5 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

In tutte le zone del territorio comunale ove non sia prescritto il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo si applica l'intervento edilizio diretto.

Nelle zone in cui è prescritta l'obbligatorietà di tale strumento, l'intervento edilizio diretto è consentito solo ad approvazione avvenuta dello strumento esecutivo.

L'intervento edilizio diretto è soggetto a denuncia di inizio attività o a acquisizione di permesso ai sensi delle leggi statali e regionali vigenti.

I vincoli del P.R.G.C. sono distinguibili in due categorie:

- a) limitazioni all'edificazione, che riflettono le prescrizioni di zona e vincoli specifici, il volume, la superficie utile, l'altezza, le distanze, il numero dei piani, la destinazione di uso, i valori estetici, il rapporto con le urbanizzazioni;
- b) condizionamenti all'edificazione, che riflettono la preesistenza, ove richiesta, di uno strumento urbanistico esecutivo, fatte salve le eccezioni previste dalla legislazione vigente in materia.

Entrambe le condizioni sono da intendersi di natura precettiva e vincolante, sicché la mancanza di una di esse osta al rilascio dei titoli abilitativi.

ART. 6 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI TITOLI A COSTRUIRE

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 9 della legge n. 10/77 i titoli a costruire (permesso di costruire o D.I.A.) sono subordinati alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

Il contributo da versare in corrispettivo monetario per gli oneri di urbanizzazione primaria e/o secondaria può essere ridotto, in tutto o in parte, in proporzione alle opere che l'avente titolo si impegna ad eseguire direttamente, previa sottoscrizione di apposita convenzione comprendente la descrizione delle opere da eseguire, i progetti, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie, per gli importi dei lavori da eseguire, per il caso di ritardi o inottemperanze.

Le opere di urbanizzazione eseguite dagli aventi titoli, eseguite a regola d'arte e debitamente collaudate, sono gratuitamente cedute al Comune a semplice richiesta e non danno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazione di alcun tipo anche qualora il loro valore sia superiore all'importo dovuto secondo le vigenti tariffe.

I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili sussistono in ordine ai servizi in atto e funzionali nonché ai servizi per i quali vi sia la garanzia della loro esistenza nell'arco del Programma triennale delle opere pubbliche.

In ogni caso il rilascio del certificato di agibilità è impedito dalla mancata o imperfetta esecuzione delle opere per le quali gli interessati hanno assunto l'impegno.

Si definiscono aree urbanizzate quelle dotate almeno delle seguenti opere:

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

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

ART. 7 – PARAMETRI URBANISTICI

Al fine di una interpretazione omogenea ed unitaria delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dell'attuazione del P.R.G.C., sia attraverso interventi diretti, sia attraverso strumenti esecutivi, si rimanda alle definizioni di cui agli specifici articoli del Regolamento Edilizio .

ART. 8 - PARAMETRI EDILIZI

Al fine di una interpretazione omogenea ed unitaria delle prescrizioni contenute nelle presenti norme e dell'attuazione del P.R.G.C., sia attraverso interventi diretti, sia attraverso strumenti esecutivi, si rimanda alle definizioni di cui agli specifici articoli del Regolamento Edilizio .

ART. 9 - OSSERVANZA DEI VALORI PARAMETRICI ED APPLICAZIONE DEGLI INDICI.

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti per i parametri di cui ai precedenti articoli come successivamente indicato nelle presenti norme e nelle tavole di P.R.G.C., ove indicati.

Ai fini della determinazione delle quantità edificabili, gli indici sono applicati nel seguente modo:

A) Interventi di nuova costruzione, in aree di nuovo impianto a destinazione residenziale o terziaria con strumento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria, è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale. La capacità edificatoria non dovrà comunque essere superiore al prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria.

B) Interventi di ampliamento, di variazione di destinazione d'uso in aree diverse da quelle di cui alla precedente lettera A) e alla seguente lettera C): fatte salve diverse disposizioni fissate nelle seguenti norme gli interventi sono disciplinati unicamente dai parametri edilizi consentiti dai tipi di intervento.

C) Interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione ai fini del recupero urbanistico ed edilizio: sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

D) Interventi di nuova costruzione in aree a destinazione produttiva di nuovo impianto: la capacità edificatoria, è data dal prodotto degli indici territoriali per la

superficie territoriale. La capacità edificatoria non dovrà comunque essere superiore al prodotto dell'indice fondiario per la superficie fondiaria.

E) Interventi in aree destinate ad attività agricole: le quantità edificabili, ivi compresa la modifica di destinazione d'uso, per residenza al servizio delle attività agricole sono date dall'applicazione degli indici di densità edilizia fondiaria di riferimento.

F) Interventi su edifici in aree improprie: fatte salve diverse prescrizioni fissate dalle seguenti norme, gli interventi sono disciplinati unicamente dalle norme relative agli interventi stessi.

Nei casi in cui vengono prescritti sia gli indici di densità territoriali che fondiari, va sempre applicato quello dei due che risulti più restrittivo.

ART. 10 - CAPACITA' INSEDIATIVA

Si definisce capacità insediativa residenziale teorica propria di interventi edificatori, la quantità di popolazione al cui insediamento è presupposto l'intervento stesso in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, si assume :

- a) per interventi di nuova costruzione: 1ab ogni 30 mq di Superficie Utile Lorda.
- b) per interventi di ampliamento: 1ab ogni 40 mq di Superficie Utile Lorda.

Gli interventi di restauro, di risanamento conservativo e di ristrutturazione non si ritengono influenti avendo per oggetto, nella quasi totalità dei casi, volumi già utilizzati ai fini abitativi.

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE ED INTERVENTO

CAPO I - DEFINIZIONI

ART. 11 - CLASSI E SOTTOCLASSI DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Le principali classi di destinazione d'uso del suolo comunale fissate dal P.R.G.C. sono le seguenti:

- 1 - aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse locale pubblico o privato– SL⁽¹⁾;
- 2 - aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse generale-SG⁽²⁾ - TSR;
- 3 - aree destinate ad usi residenziali - RRC⁽³⁾- RE⁽⁴⁾ - RC⁽⁵⁾ - RI⁽⁶⁾ - ERP⁽⁸⁾;
- 4 - aree destinate all'uso agricolo – E - AE
- 5 - aree di salvaguardia ambientale – RR⁽⁷⁾ - BRR - ARR;
- 6 - aree destinate alla viabilità ed accessibilità

Ciascuna classe di destinazione, o sottoclasse, a norma dei successivi articoli, comprende usi propri del suolo e usi ammessi.

La destinazione d'uso degli edifici, esistenti o in progetto, deve essere compatibile con la destinazione d'uso del suolo su cui insistono, ed ogni attività comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere all'attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C..

- (1) SL1 edificio municipale-bar-cantina
SL2 area parcheggio nuova piazzetta
SL3 centro polivalente "Sarvanot" palestra, riunioni e manifestazioni-ristorante
SL4 area verde e parcheggio
SL5 area verde di quartiere
SL6 area ricreativa destinata a gioco, sport ed attività turistica
SL7 area ricreativa destinata a gioco, sport ed attività turistica, oasi naturalistica degli spaventapasseri
SL8 area a verde privato ad uso pubblico
SL9 area a verde privato ad uso pubblico
SL10 ala comunale
SL11 area verde S. Ponzio
SL12 area a parco della vigna di S. Guglielmo
- (2) SG1 area verde per attività sportiva e turistica
TSR area verde attrezzata: golf-maneggio la Morra
- (3) RRC residenziale di primo impianto
- (4) RE residenziale periferica RE1-RE2-RE3-RE4-RE5
- (5) RC residenziale di completamento
- (6) RI residenziale di nuovo impianto
- (7) RR1 Castello della Morra
RR2 Cappella di San Ponzio
RR3 Castello di Castellar
RR4 Chiesa parrocchiale

(8) ERP residenziale pubblico: la Viala

ART. 12 - DESTINAZIONE D'USO

La destinazione d'uso del suolo e degli immobili è parte integrante del rapporto concessorio ed il P.R.G.C. ne disciplina l'ammissibilità nelle varie aree.

Il titolo a costruire è dato per quella specifica destinazione d'uso indicata dal richiedente nell'istanza, l'eventuale necessità di mutamento di destinazione d'uso, ove compatibile, richiede ulteriore presentazione di nuova istanza.

Per le attività produttive dovrà essere indicato, in sede di istanza di titolo a costruire, il tipo di lavorazione, con le caratteristiche idonee a consentire il controllo della congruità dei sistemi di smaltimento e di depurazione di tutti i tipi di emissioni, nel rispetto delle leggi di tutela dell'ambiente.

L'abusivo mutamento di destinazione d'uso o del genere di lavorazione comporta la revoca del certificato di agibilità.

Il titolo a costruire per la nuova destinazione potrà essere rilasciato qualora sia conforme a quelle previste dal Piano.

Il nuovo titolo a costruire potrà implicare la rideterminazione dei contributi di urbanizzazione se la destinazione richiesta comporta, in base alla deliberazione assunta ai sensi dell'art. 16 del D.P.R. n° 380 del 06.06.01, una differenza, considerata all'attualità, in aumento rispetto all'importo dovuto per l'originaria destinazione.

Per gli edifici già costruiti o in corso di costruzione la destinazione si intende riferita a quella risultante dalla istanza relativa al titolo a costruire.

Per le costruzioni realizzate in epoca nella quale non era richiesto alcun titolo a costruire oppure quando la precisazione della destinazione non era necessaria si fa riferimento alla destinazione compatibile con le finalità per le quali la costruzione era stata eretta.

Qualunque variazione della destinazione d'uso che comporti una diversa normativa, ma sempre nel rispetto delle previsioni di Piano, è subordinata a nuova istanza per rilascio di adeguato titolo autorizzativo. Qualora la variazione di destinazione d'uso richiesta contrasti con le previsioni del P.R.G.C. e quindi comporti una vera e propria variante al Piano stesso il relativo titolo autorizzativo potrà essere rilasciato solamente previa variante alle norme del P.R.G.C..

In particolare per quanto riguarda le aree a servizi valgono i disposti di cui all'art. 17, comma 8, lettera g) della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Non potrà essere rilasciato certificato di agibilità per le costruzioni che si vogliono utilizzare con destinazione d'uso diversa da quella per cui è stata rilasciato il titolo a costruire.

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso, sarà revocato il certificato di agibilità.

Non potrà essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto titolo a costruire per una diversa destinazione d'uso.

Sono fatti salvi i mutamenti di cui alla lettera a) dell'art. 48 della legge regionale 56.77 e s.m.i..

In caso di abusivo mutamento della destinazione d'uso saranno revocate le relative licenze di esercizio.

ART. 13 - CLASSI DI INTERVENTO

Ai fini dell'ammissibilità, di interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia, e dei relativi requisiti, il territorio comunale è, classificato come segue, in riferimento alla destinazione d'uso prevalente:

A) per aree destinate ad usi residenziali:

- RR Insediamenti urbani o extraurbani aventi carattere storico-documentario;
- RRC Aree ed edifici di interesse ambientale soggette all'art. 24 L.R. 56/77;
- RE Aree a capacità insediativa esaurita;
- RC Area di completamento;
- RI Aree di nuovo impianto;

B) per aree destinate ad uso residenziale pubblico:

ERP La Viala

C) per le aree destinate all'agricoltura:

- E Aree agricole produttive;
- AE Aree agricole produttive inserite nel Piano d'Area;
- ARR Aree agricole produttive inserite nel Piano d'Area e soggette a vincolo ai sensi del D. Lgs n° 42 del 22.02.04;

BRR Aree agricole produttive soggette a vincolo ai sensi del D. Lgs n° 42 del 22.02.04;

D) per le aree destinate al soddisfacimento degli standards urbanistici:

SL Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse Locale pubblico o privato;

SG Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale.

TSR Aree per impianti turistico-sportivo-ricreativo

ART. 14 INTERVENTI SUBORDINATI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Ogni intervento edilizio ed urbanistico che comporta la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale è subordinato all'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un apposito strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area normativa in cui viene localizzato l'intervento, prevedendo una progettazione unitaria che suddivida in modo coerente le aree da destinare a lotti privati e le aree da dismettere ad uso pubblico per servizi. Le aree a servizi saranno calcolate, a norma dell'art. 21 della L.R.U. 56.77 e s.m.e i., in:

- mq 25/ab per le destinazioni d'uso residenziali, (art. 10 presenti norme)
- 100% della S.U.L. per le destinazioni d'uso commerciali di nuovo impianto e 80% della S.U.L. per le destinazioni d'uso commerciali esistenti
- 20 % della S.T. per le destinazioni d'uso produttive di nuovo impianto e 10% della S.F. per le destinazioni d'uso produttive esistenti.

Tali aree non potranno consistere in aree di risulta, ma dovranno organicamente essere organizzate al fine del raggiungimento degli scopi che la Pubblica Amministrazione si prefigge con la creazione di servizi pubblici.

Il ricorso alla monetizzazione potrà essere ammesso dal Consiglio Comunale solo nei casi in cui l'esiguità delle superfici non consenta un funzionale utilizzo pubblico delle stesse a condizione della preesistenza di aree di servizi sufficientemente dimensionate immediatamente confinanti, e comunque la monetizzazione deve essere finalizzata al recupero di aree per servizi previste dal P.R.G.C. o inserite nel programma triennale delle opere pubbliche.

Nel caso di edificazione soggetta a realizzazione tramite Strumento Urbanistico Esecutivo il ricorso alla monetizzazione è ammesso solo per le superfici eccedenti la dotazione di aree a verde e a parcheggio di cui ai punti c) e d) del citato art. 21 e pertanto non meno di 15 mq/ab teoricamente insediabile dovranno in ogni caso essere ceduti gratuitamente al Comune.

La Pubblica Amministrazione si riserva la possibilità di richiedere la predisposizione di S.U.E. o di far ricorso a titoli a costruire convenzionati in tutti quei casi in cui sia necessario definire meglio l'infrastrutturazione urbana di servizio agli interventi edilizi (e le eventuali dismissioni o assoggettamenti ad uso pubblico di aree da destinare a pubblici servizi o a viabilità) o si ravveda la necessità di far ricorso ad una progettazione unitaria per il rispetto delle preesistenze e/o dell'ambiente.

In sede di progettazione il privato dovrà comunque attenersi alle indicazioni che gli verranno fornite dall'Ufficio Tecnico e/o dalla C.I.E. Comunale.

CAPO II - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

ART. 15 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE LOCALE PUBBLICO O PRIVATO (SL)

L'attuazione delle destinazioni d'uso di cui ai punti successivi avviene o per intervento diretto del Comune, o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, potrà essere pubblica o privata e la loro eventuale acquisizione da parte del Comune avverrà direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente, attraverso cessione gratuita secondo le quantità desumibili dalla capacità insediativa di ciascun intervento di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo per una superficie pari a 25 mq/ab.

A) Aree verdi di isolato e di arredo urbano.

La previsione di tali aree è finalizzata al raggiungimento di una soddisfacente qualità dell'ambiente urbano e l'utilizzazione di esse è stabilita a verde di arredo e la loro sistemazione consiste nella predisposizione di tappeto erboso, arredato con alberature. La sistemazione dovrà rispettare le piante esistenti.

La individuazione topografica operata dal P.R.G.C. delle aree destinate a aree verdi può essere diversamente disposta, ferma restando la quantità complessiva, nell'ambito di strumento urbanistico esecutivo.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono computabili ai fini dell'osservanza degli standard minimi di cui all'articolo 22 della L.R. 56/77 e l'onere della loro sistemazione è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria.

B) Aree per servizi pubblici.

La destinazione di tali aree, e degli edifici in esse ricadenti, è finalizzata alla erogazione di pubblici servizi.

Le aree per servizi pubblici sono computabili ai fini dell'osservanza degli standard minimi di cui all'articolo 21 della L.R. 56/77 e l'onere della loro sistemazione è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione primaria o secondaria in base alla destinazione d'uso. In particolare è fatto obbligo prevedere per ciascun intervento di iniziativa privata che comporti una nuova capacità insediativa, aree a parcheggio nella misura minima prevista dagli standards di cui alla L.U.R.

C) Aree di verde attrezzato.

La destinazione di tali aree è finalizzata alla creazione di aree di svago e gioco attrezzato e la loro sistemazione consiste in:

- alberature di alto fusto, panchine, zone pavimentate, strutture coperte per la sosta, la lettura e l'incontro, servizi igienici, percorsi pedonali e ciclabili, pattinaggio;
- attrezzature per il gioco dei bambini quali pavimentazioni speciali, acqua, sabbia, zone coperte, altalene, scivoli castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, cavea e sedili;
- attrezzature per lo sport;
- barbecue

L'onere di tali attrezzature è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione secondaria.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

D) SL12-VSG area a parco della vigna di San Guglielmo

Si tratta di un'area di proprietà comunale di particolare interesse ambientale posta a monte del concentrico sulla quale insistono due fabbricati.

Il fabbricato principale è destinato ad uso agrituristico con attrezzature dell'area per il tempo libero con finalità turistiche.

Su tale fabbricato sono ammessi i tipi di intervento previsti per le aree agricole con massimo rispetto sia delle caratteristiche architettoniche del fabbricato principale (prescrizioni tipologiche e di materiali di cui all'art. 19 delle presenti norme) che dell'insieme ambientale e paesistico, con particolare attenzione alla conservazione delle colture agricole tradizionali.

La struttura potrà essere dotata di autorimesse interrato nella misura massima di 1mq/10mc a condizione che non si realizzino alterazioni delle pendenze in atto e previo il ripristino del pendio naturale anche sulle coperture.

ART. 16 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE (SG)

a) Impianti e attrezzature speciali di servizio locale e territoriale.

Tale previsione è finalizzata all'erogazione di servizi di pubblico interesse di carattere funzionale (sportivo-ricreativo-turistico-culturale ecc.), tecnologico e di protezione civile riferiti all'intero aggregato urbano o a parte di esso, o a bacini di servizio sovracomunale.

Le Tali aree sono edificabili in attuazione delle specifiche destinazioni previste, secondo le norme stabilite da leggi di settore o, in assenza, in base al fabbisogno proprio del servizio da erogare.

Tali aree possono essere di proprietà pubblica o privata.

bE) Opere di urbanizzazione.

Le opere di urbanizzazione primaria e indotta di cui all'art. 51 della Legge Regionale n. 56/77 alle lettere c) , d) , e), g) , q), s) , t) , v) , possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dei valori assegnati dal P.R.G.C. ai parametri urbanistici ed edilizi, salvo le distanze dai confini e dalle strade, e nel rispetto delle seguenti prescrizioni particolari:

- 1) per sottostazioni elettriche: superficie coperta 1/2; ammissibili solo nelle aree destinate ad impianti produttivi industriali e artigianali;
- 2) per le cabine elettriche, ammesse ovunque, se ricadenti in area per attività agricola la distanza del ciglio stradale stabilita dalla fascia di rispetto può essere ridotta fino a metri 3 semprechè, nel caso di viabilità veicolare, la distanza dalla mezzzeria stradale non sia inferiore a mt 5;
- 3) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione, ad eccezione delle aree per attività agricola e delle aree destinate a servizi sociali e attrezzature di interesse locale e generale.

Si specifica in particolare che impianti rice-trasmittenti radiofonici o telefonici potranno essere autorizzati solo su aree di pubblica proprietà o di uso pubblico e previa approvazione dell'ubicazione da parte dell'Amministrazione. Per impianti di ridotte dimensioni da ubicare a distanze ravvicinate, l'Autorità competente potrà stabilire i criteri da seguire nella scelta dei siti fatto salvo il massimo rispetto per le tipologie architettoniche e per gli ambiti paesaggistici peculiari e di particolare valore.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

ART. 17 - AREE PER IMPIANTI TURISTICO-SPORTIVO-RICREATIVO (TSR)

1. Sono le parti del territorio sulle quali sono ammessi usi turistico-sportivo-ricreativo a carattere privato necessari per la qualificazione ed il potenziamento dell'offerta turistica locale.

2. L'area TSR è destinata alla pratica del golf, su di essa sono ammessi, mediante titolo a costruire singolo, interventi di nuova costruzione degli impianti e delle attrezzature necessari per uso previsto come meglio specificato di seguito, fermo restando il recupero dei fabbricati ricadenti in tale area e soggetti a piano di recupero:

- a) club-house, comprensivo di somministrazione alimenti e bevande;
- b) locali tecnici e di servizio, quali depositi, rimesse, ecc.
- c) impianti tecnologici e funzionali per l'attività quali impianti di irrigazione, illuminazione, segnaletica, ecc.

Sono consentiti gli interventi di sistemazione del suolo necessari per l'uso ammesso, percorsi per la circolazione, parcheggi ed eventuali altri impianti sportivi a raso.

Per i nuovi impianti di cui alle lettere a) e b) precedenti si assegna una quantità edificatoria supplementare rispetto all'esistente pari al **5020%** della S.U. esistente da realizzarsi mediante corpi di fabbrica di non oltre un piano fuori terra ed altezza massima pari a ml. 4,50.

Gli interventi di nuova costruzione saranno ammessi solo in presenza di dimostrazione che le strutture esistenti siano completamente utilizzate e dovranno essere realizzati con tipologie, materiali e disegno coerenti con quelle tradizionali esistenti al fine di conseguire il loro migliore inserimento ambientale.

Per i fabbricati oggetto di recupero è ammesso realizzare corpi di fabbrica di non oltre due piani fuori terra ed altezza massima pari a ml. 7,50.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

CAPO III - USI RESIDENZIALI

ART. 18 – DEFINIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Gli interventi ammessi sono così definiti:

a) manutenzione ordinaria:

interventi che riguardano le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

Sono interventi di manutenzione ordinaria, in particolare:

- il rifacimento di pavimenti, tinteggiature interne e serramenti;
- la riparazione e sostituzione di impianti igienico-sanitari e di riscaldamento;
- i lavori di modesta entità volti a riparare i deterioramenti prodotti dall'uso, purchè non comportanti modificazione nelle strutture e nello stato dei luoghi.

b) manutenzione straordinaria:

interventi che riguardano le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali interventi debbono essere comunque finalizzati alla conservazione dell'edificio esistente, con interventi singoli e non coordinati in un insieme di opere, e debbono riguardare singole unità immobiliari e singoli elementi delle parti comuni dell'edificio, non l'edificio nel suo complesso.

Sono interventi di manutenzione straordinaria, in particolare:

- riordino e rifacimento degli intonaci e tinteggiatura delle facciate, con l'obbligo di uniformare materiali e colori per ogni unità fabbricativa cui l'unità edilizia appartiene, di fare uso di materiali e tecnologie tradizionali, di recuperare eventuali elementi architettonici e decorativi o provvedere alla loro sostituzione con gli stessi materiali;
- riordino delle murature a faccia vista con l'obbligo di provvedere all'eventuale sostituzione dei mattoni deteriorati con altri di uguale dimensione, e malta di calce;
- ripristino di cornicioni e grondaie, con l'obbligo di recuperare gli oggetti in lastre di pietra e di impiegare materiali ed elementi tradizionali;
- rifacimento delle coperture con recupero del materiale originale, ed integrazione con materiale dello stesso tipo (coppi), senza alterare il profilo, salvo nei casi di unità edilizia già oggetto di demolizione parziale;
- realizzazione di controsoffittature leggere ed isolamenti termo-acustici;
- riattivazione o costruzione di comignoli, per i quali si dovranno rispettare le forme ed usare materiali simili a quelli impiegati nei comignoli originali esistenti;

- ripristino e sostituzione di alzate, pedate, ringhiere, ecc. dei vani scala, se necessario, quando detti elementi risultino lesionati, con l'obbligo di impiego degli stessi materiali e di forme uguali a quelli preesistenti;
- rifacimento della rete di distribuzione interna degli impianti idrici e di energia elettrica;
- revisione o sostituzione degli infissi. Nel caso di sostituzione è prescritta l'utilizzazione di modelli uguali agli infissi originali presentati nell'unità edilizia;
- sostituzione parziale di strutture orizzontali (architravi, solai, coperture) senza che ciò comporti variazioni delle quote di calpestio delle strutture stesse;
- installazione di blocchi, possibilmente standardizzati e prefabbricati, bagno o bagno cucina, anche con aerazione forzata ove possibile.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

c) risanamento conservativo e restauro:

interventi che sono 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 dello 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 e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Le opere di consolidamento devono essere quelle strettamente necessarie ad assicurare la stabilità dell'edificio e riguardanti fondazioni, strutture portanti e coperture che non comportino modifiche o alterazioni sostanziali alle strutture murarie originarie dell'edificio. In tali operazioni occorre rispettare ed evidenziare la tecnologia tradizionale, denunciando chiaramente gli interventi innovativi, distinguendo nettamente tra le opere di consolidamento della struttura originaria, da realizzare con materiali e tecnologie moderne.

Prima di procedere alla stesura del progetto esecutivo devono essere condotte tutte le necessarie indagini e le prove non distruttive volte ad accertare un effettivo stato di consistenza e l'assetto statico dell'edificio.

Nei casi in cui sia le originarie destinazioni d'uso non siano accertabili, o non siano più ammesse, sia nei casi in cui si tratti di destinazioni d'uso non residenziali è consentita la trasformazione d'uso ad attività complementari alla residenza, o prettamente residenziali.

Per le trasformazioni d'uso da residenza ad attività, complementare alla residenza queste sono ammesse solo quando si tratti di unità, immobiliari di modesta entità (non superiori a 250 mq di superficie di pavimento) e tali da non pregiudicare le caratteristiche della destinazione d'uso prevalente dell'unità, edilizia.

Sono interventi di restauro, in particolare:

- consolidamento delle strutture portanti verticali, con isolamento e impermeabilizzazione delle fondazioni;
- costruzioni di vespai aerati ai piani terra ed alle parti di piani terra destinati all'abitazione;
- apertura di finestre, porte e luci preesistenti e successivamente chiuse; l'apertura di nuove finestre, porte e luci non preesistenti, nel rispetto degli

equilibri di facciata ed a condizione che non ne risulti impoverito l'apparato decorativo, deve essere limitata ai casi in cui sia dimostrata la funzionalità rispetto alle modifiche interne e siano compatibili con le caratteristiche di unitarietà architettonica degli edifici (ricorrenza delle aperture, rapporti tra pieni e vuoti, ecc.);

- modifiche interne e spostamenti di tramezzature;
- sostituzione di porzioni di strutture orizzontali degradate, ove non sia possibile il recupero prioritario di quelli esistenti, nel rispetto delle altezze originarie, del ritmo e della posizione delle aperture in facciata;
- eliminazione delle superfetazioni non coerenti con l'edificio ed in contrasto con le caratteristiche architettoniche del medesimo.

d) ristrutturazione di tipo A e di tipo B

interventi che sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la modificazione, l'eliminazione e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. In tali casi si prescrive la conservazione dei soli elementi tipici, quali ad esempio facciate esterne ed interne, portici, androni, elementi di arredo urbano.

Sono interventi di ristrutturazione (A), in particolare:

- interventi sull'impianto distributivo interno che variano l'assetto planimetrico e/o il numero delle unità immobiliari;
- addizioni esterne di nuovi elementi distributivi (scale, ascensori) o di blocchi igienici e di servizio;
- integrazione edilizia di parti strettamente necessarie al miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali, purché non deturpanti l'assetto formale e tipologico dell'edificio, contenute entro il limite massimo del 20% della cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme, ed in ogni caso non superiori a 50 mq per unità edilizia, e non peggiorative delle condizioni di salubrità ed ambientali (diminuzione del soleggiamento) nel rispetto delle norme igienico edilizie e del Codice Civile, da ricavarsi esclusivamente utilizzando strutture preesistenti (ex fienili, porticati aperti, rientranze nella sagoma dell'edificio). In questo caso potranno essere consentiti aumenti volumetrici superiori al limite detto, ove l'intervento avvenga in sede di Piano di Recupero.

Sono interventi di ristrutturazione (B) in particolare:

- intervento di demolizione e ricostruzione degli orizzontamenti e delle murature interne, senza particolari vincoli per quel che riguarda le altezze interne e la posizione delle nuove murature, fatto salvo l'obiettivo di un razionale riuso delle aperture originarie in facciata;
- riprogettazione dell'assetto distributivo nel rispetto però dei suggerimenti tipologici che emergono dalla conservazione delle superfici esterne;
- modifica della destinazione d'uso.
- ampliamenti contenuti nel limite del 20% della cubatura esistente alla data di adozione delle presenti norme da realizzarsi anche fuori dal perimetro

preesistente o tramite sopraelevazione a condizione che lo spostamento della falda non risulti maggiore di m 1,00 una sola volta per edificio.

e) demolizione e fedele ricostruzione o nuova costruzione:

Nel caso che l'edificio oggetto dell'intervento presenti delle caratteristiche di pericolosità tali da renderne problematico od impossibile il recupero previsto con interventi di cui alle precedenti lettere, potrà essere richiesto il titolo a costruire per la demolizione e la fedele ricostruzione o nuova costruzione sempre comunque per la preesistente volumetria e senza modifica dell'impianto planimetrico e urbanistico.

f) demolizione senza ricostruzione:

Intervento che riguarda edifici sprovvisti di caratteristiche tali che ne giustifichino la conservazione, o che occupino aree destinate a spazi pubblici.

La cubatura, nella prima ipotesi, potrà essere recuperata, ove tecnicamente possibile, nel rispetto delle distanze, delle destinazioni d'uso e dei rapporti di copertura indicati per l'area o per aree similari.

g) ristrutturazione urbanistica

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 e della rete stradale.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica consentono di aggregare unità tipologiche ai fini di un adeguato riutilizzo dei volumi e di sostituire porzioni di edifici degradati e non recuperabili senza modificazione della sagoma e degli allineamenti. Sugli edifici individuati in demolizione e ricostruzione non è ammesso aumento volumetrico, mentre sugli edifici in ristrutturazione può essere ammesso l'aumento volumetrico fino al peso di ristrutturazione di tipo B.

h) nuovo impianto

interventi rivolti alla edificazione di aree inedificate, da disciplinare con gli appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche di carattere tipologico.

i) variazione di destinazione d'uso ove compatibile

1 Ai sensi dell'art. 31 della L. 457/78, dell'art. 13 della L.R. 56/77 e succ. mod. ed int., nonché della circ. P.G.R. 5/S.G./URB del 27.4.84, fatte salve le ulteriori specificazioni previste dalla presenti norme, gli interventi edilizi si intendono classificati e definiti come appresso.

2 A) MANUTENZIONE ORDINARIA (M.O.)

Gli interventi di manutenzione ordinaria riguardano le opere di

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

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

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

- Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate.

3 B) MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Essi comprendono:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni.

FINITURE INTERNE;

- Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO-SANITARI;

- Installazione 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 devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

4 C) RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo, sono quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità

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

In particolare è ammesso:

FINITURE ESTERNE;

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

ELEMENTI STRUTTURALI;

- Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alla parti degradate o crollate. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse integrazioni degli elementi strutturali, purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici. Non sono ammesse alterazioni delle pendenze delle scale e delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

- Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

TRAMEZZI E APERTURE INTERNE;

- Ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti,

affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

FINITURE INTERNE;

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

IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO–SANITARI;

- Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico–sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti.

IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI;

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

5 D) RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA.

Il P.R.G. definisce due sottoclassi di intervento, e precisamente:

5.1. D1) Ristrutturazione edilizia di tipo A o interna.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia interna hanno per oggetto il recupero degli edifici alla destinazione d'uso ammessa dal P.R.G. nel rispetto delle seguenti precisazioni:

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. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, senza produrre modifiche alla sagoma originaria, fatta eccezione la realizzazione di cordoli indispensabili per il consolidamento delle coperture, sempreché: comportino una

modifica dell'altezza non superiore a 30 cm.; siano realizzati con arretramento in modo da risultare occultati dalla muratura perimetrale; non interessino murature con presenza di decorazioni, partiture od altri elementi decorativi o strutturali di pregio.

Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.

MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI;

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

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.

È ammesso introdurre accessori e scale che non compromettano la struttura dell'edificio, sempreché non si dia luogo alla formazione di volumi tecnici che modifichino la sagoma. È altresì ammessa la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

5.2. D2) Ristrutturazione edilizia di tipo B o totale.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia totale sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente.

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

Nell'ambito della ristrutturazione edilizia totale si può operare mediante la demolizione e ricostruzione solo di parti dell'edificio senza produrre

una demolizione completa dell'intero organismo edilizio.

In tal caso, oltre a parziali modifiche della sagoma, sono consentite integrazioni ed incrementi volumetrici per esigenze statiche igienico e/o funzionali contenute sul limite del 20% del volume esistente e la sopraelevazione di cm 100. Gli incrementi volumetrici devono essere coerenti con la tipologia ed il decoro del fabbricato.

In alternativa a quanto previsto precedentemente, qualora le condizioni di degrado dell'edificio lo rendano necessario, si può operare mediante la completa demolizione e successiva ricostruzione dell'immobile. In tal caso tuttavia la ricostruzione dovrà avvenire con la stessa volumetria e sagoma dell'edificio preesistente e pertanto non potranno essere utilizzati gli eventuali incrementi volumetrici previsti nei singoli ambiti normativi.

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. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti.**

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È 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.

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.**

È consentita la chiusura di porzioni aperte di edifici esistenti sempreché chiaramente definite all'interno della sagoma d'ingombro degli stessi.

È consentito sopraelevare le coperture degli edifici al fine di adeguare le altezze di interpiano esistenti e per esigenze igienico-funzionali. Tale sopraelevazione non potrà comunque essere superiore a cm. 60 e dovrà essere riferita alla parete di imposta e al colmo del tetto. E' inoltre ammesso l'ampliamento una-tantum del 20% del volume residenziale esistente per migliorare le condizioni funzionali ed igienico-sanitarie delle abitazioni esistenti senza che ciò comporti la formazione di nuove unità abitative; 25 mq. sono comunque consentiti anche se eccedono la percentuale suddetta.

6. E) Demolizione e fedele ricostruzione o nuova costruzione.

In caso di comprovata necessità, documentata mediante apposita relazione tecnico-strutturale, imposta dalle condizioni igienico-sanitarie e statiche esistenti che rendono non recuperabile l'immobile, questi potrà essere demolito e ricostruito.

In sede di intervento sono ammessi gli adeguamenti in altezza ed in ampliamento previsti negli interventi che precedono.

La ricostruzione dovrà avvenire utilizzando tipologie, disegno e materiali di carattere tradizionale locale in modo da assicurare il migliore inserimento nel tessuto edilizio esistente.

7 DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE

Gli edifici per i quali viene prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito, fino all'attuazione delle previsioni, possono essere soggetti solo ad interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

ART. 19 - AREE DESTINATE AD USI RESIDENZIALI

Nelle aree a destinazione residenziale gli edifici sono adibiti all'abitazione ed ad usi ad essa sussidiari, ed alle attività compatibili con la destinazione abitativa quali attività professionali ed artigianali di servizio non nocive e non moleste, esercizi commerciali di vicinato con una superficie di vendita non superiore a mq 150 per la vendita al dettaglio e attività terziarie in genere.

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

Le modalità di intervento ed il peso degli interventi ammessi, con riferimento alle definizioni di cui all'art 17 18 precedente, sono specificati per ogni area.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

ART. 20 – INSEDIAMENTI AVENTI CARATTERE STORICO-DOCUMENTARIO (RR) O INTERESSE AMBIENTALE (RRC)

Sono le porzioni di territorio comunale aventi interesse storico-documentario e/o artistico (RR) o aventi interesse ambientale (RRC).

L'area RRC, costituente **costituisce** il nucleo di prima formazione del paese sviluppato sull'asse stradale principale, è altresì individuata come addensamento "A1" ai sensi della L.R.28/99; l'uso commerciale è ammesso limitatamente agli esercizi di vicinato con superficie di vendita fino ad un massimo di mq 150.

In tali aree, sono obiettivi prioritari gli interventi volti alla conservazione, al recupero ed all'utilizzazione sociale del patrimonio edilizio, nonché alla qualificazione dell'ambiente urbano nel suo complesso.

Gli interventi dovranno tenere conto delle caratteristiche del tessuto edilizio sociale e storico preesistente e delle finalità sopra individuate, e dovranno attenersi a quanto prescritto nelle "schede per il censimento dei fabbricati in area RRC e relativa regolamentazione attività edilizia".

Con intervento edilizio diretto sono ammessi, fatte salve le indicazioni particolari di cui ai successivi articoli, gli interventi di:

- mutamento destinazione d'uso;
- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione di tipo A e B.
- demolizione senza ricostruzione

Sono ammessi inoltre, esclusivamente in area RRC per casi eccezionali e motivati e previa predisposizione di strumento urbanistico esecutivo (Piano Particolareggiato, Piano di Recupero; l'individuazione di aree da assoggettare a S.U.E. assimila le stesse a quelle di cui al comma 12 dell'art. 24 della L.R. 56/77) o sottoscrizione di atto unilaterale di impegno per il titolo a costruire convenzionato interventi di:

- demolizione e ricostruzione;
- ristrutturazione urbanistica.

Tutte le aree libere non sono edificabili sino all'approvazione degli Strumenti Urbanistici Esecutivi o dell'atto unilaterale di impegno per titolo a costruire convenzionato ai sensi della L.R. 56/77 e s.m. e i..

Nel caso in cui si operi mediante la ristrutturazione di tipo B, la ricostruzione delle parti demolite dovrà avvenire nel rispetto dell'impianto plani altimetrico dell'edificio preesistente, fatti salvi lievi scostamenti motivati da esigenze di miglioramento della funzionalità dell'organismo edilizio o di eliminazione di porzioni non coerenti con la preesistenza. La ricostruzione dovrà inoltre avvenire utilizzando tipologie, materiali e disegno coerenti con la tradizione costruttiva locale.

In ogni caso il Comune può indicare gli immobili, i complessi edilizi e le aree ove, l'intervento di recupero è subordinato alla formazione di strumento urbanistico esecutivo, da realizzare da parte dei privati, anche con interventi di edilizia convenzionata.

Valgono le destinazioni d'uso di cui al 1° comma dell'art. **18 19**.

Per la maggior parte degli immobili esistenti nelle aree RRC è già intervenuta la sostituzione delle destinazioni d'uso iniziali con abbandono delle funzioni rurali. Vi insistono comunque immobili con attività agricole in atto di carattere marginale il cui mantenimento non contrasta con le destinazioni più propriamente urbane circostanti, anche in ragione della particolare strutturazione per corti del tessuto edilizio. Su tali immobili, quando conservati all'uso agricolo, sono ammessi tutti i tipi di intervento suddetti fino al peso massimo di ristrutturazione di tipo A.

Per il recupero di tali immobili agli usi civili è ammessa la ristrutturazione edilizia anche con utilizzo ai fini abitativi di volumi esistenti a destinazione rurale accessoria.

Non sono invece ammessi ulteriori ampliamenti delle pertinenze tecniche ed in ogni caso è vietato l'allevamento di capi di bestiame.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere:

- alla sistemazione delle aree libere: l'area di pertinenza dell'intervento dovrà essere sistemata a verde per giardini, orti o prati; dovranno essere ripristinate le pavimentazioni originarie; si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria ritenute, in sede di rilascio del titolo a costruire, incompatibili con l'ambiente.
- al decoro dell'ambiente: per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, l'autorità competente potrà imporre al proprietario l'esecuzione delle opere che risultino indispensabili per eliminare gli inconvenienti suddetti, quali rifacimento di intonaci, rivestimenti, cornici, balconi, coperture, infissi, tinteggiature.
- all'accessibilità: negli elaborati grafici di piano è indicato l'assetto della viabilità veicolare pubblica e la maglia principale della viabilità pedonale. In ogni caso, anche ove non espressamente indicato negli elaborati cartografici, è fatto obbligo, contestualmente agli interventi sul patrimonio edilizio di provvedere alla riapertura dei passaggi comuni anche su spazi

privati. Il rilascio del titolo a costruire è comunque subordinato all'impegno da parte del richiedente, di lasciare aperto al pubblico transito eventualmente limitatamente alle ore diurne, i percorsi pedonali interessanti l'immobile oggetto di intervento e previsti dal P.R.G.C., dagli strumenti urbanistici esecutivi, o comunque ritenuti necessari in sede di rilascio del titolo a costruire.

L'eventuale tamponamento, ove ammissibile, in volume chiuso di fienili e portici rurali, dovrà avvenire nel rispetto degli elementi costruttivi e strutturali.

I progetti edilizi devono comunque rispettare le seguenti modalità:

- 1) l'utilizzazione delle esistenti strutture portanti interne ed esterne. Ove tali strutture debbano essere integrate per l'effettuazione di ampliamenti, per ripristinare apparecchiature murarie deteriorate o, nei casi estremi, per ricostruire parzialmente le strutture medesime, le opere, quanto ai materiali usati, alle tecniche costruttive impiegate e, ove del caso, all'organizzazione dei volumi devono armonizzarsi con l'ambiente nel quale sono situate.
- 2) Le coperture devono essere ricostruite secondo le caratteristiche tipologiche di zona (in particolare per quanto riguarda i manti di copertura per gli edifici di recente costruzione è ammesso l'uso di tegole laterizie; per gli edifici facenti parte del vecchio tessuto abitativo è invece prescritto l'uso di coppi laterizi alla piemontese ed il ripristino della struttura in legno).
- 3) Finestre, balconi, luci, ingressi, scale esterne e comunque ogni elemento progettuale esterno, non possono di norma subire diversa disposizione rispetto a quella originaria. E' in facoltà dell'Autorità competente consentire quelle lievi modificazioni che, conservando le caratteristiche tipiche dell'edificio, siano necessarie per la funzionale utilizzazione dello stabile in rapporto alle concrete esigenze connesse alla destinazione d'uso e per garantire le condizioni di igiene e agibilità.
- 4) Ove negli edifici oggetto dell'intervento sussistano anche soltanto tracce degli elementi di finitura esterna (intonaci, porte, finestre, balconi, camini ecc.) tali modelli devono essere ripristinati secondo i modelli desumibili da tali tracce. Nei casi in cui gli elementi di finitura siano andati completamente distrutti, i loro sostituti devono armonizzarsi con quelli degli edifici della zona. In particolare nelle aree individuate con le seguenti sigle:

RR1 - Area di pertinenza del Castello della Morra;

RR2 - Area di salvaguardia della Cappella di San Ponzio;

RR3 - Area di pertinenza del Castello di Castellar;

RR4 - Area di salvaguardia della Chiesa Parrocchiale;

aventi particolare valore artistico o paesistico, il massimo tipo di intervento ammesso è il restauro e risanamento conservativo, statico ed architettonico, filologicamente guidato ed eseguito con tecniche e materiali coerenti a quelli tradizionali. Non sono consentite variazioni di destinazione d'uso a meno di trasformazione degli immobili ad uso pubblico se compatibili con la conservazione coerente dell'impianto originario. Dette aree sono vincolate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.e i..

Sono filologicamente riconducibili alle tematiche normative di queste aree e quindi soggette al rispetto delle precedenti modalità di intervento anche le porzioni di territorio soggette sia alla normativa di tutela ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22/01/04 n. 42 che inserite nel piano d'area della fascia fluviale del Po ed individuate nei successivi articoli del CAPO VI delle presenti norme con le sigle:

TSR – Area per impianti turistico-sportivo-ricreativo

BRR - Area di proprietà del Castello della Morra adibita ad uso agricolo per la porzione edificata.

nonché le porzioni di territorio interessate solo dal vincolo di tutela ambientale ai sensi del Decreto Legislativo 22.01.04 n° 42 o solo dall'inserimento nel piano d'area della fascia fluviale del Po individuate rispettivamente con le sigle:

ARR - Area di proprietà del Castello della Morra adibita ad uso agricolo produttivo.

AE - Area adibita ad uso agricolo produttivo.

Per le suddette aree ARR, BRR, e AE si applicano pertanto anche le norme particolari di cui al successivo art. 31.

Il P.R.G.C. richiede inoltre la conservazione di tutti gli elementi architettonici isolati, quali fontane, ponti, edicole, ecc., anche se non espressamente individuati nelle tavole di piano.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

ART. 21 - AREE A CAPACITA' INSEDIATIVA ESAURITA (RE).

Sono le aree ed i lotti in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente e non richiede interventi di sostituzione o di ristrutturazione di profondità.

Il disegno urbano esistente può subire variazioni solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative ed, all'esterno, la continuità e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo.

Il Comune può provvedere, mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi o con progetti esecutivi di opere pubbliche, alla localizzazione di nuovi percorsi viari, di parcheggi o di aree destinate ad altri servizi pubblici.

Le variazioni o le nuove previsioni a norma dei precedenti commi non costituiscono variante del P.R.G.C. e divengono esecutive contestualmente allo strumento attuativo di cui fanno parte.

Le aree libere dei lotti a capacità insediativa esaurita sono inedificabili, salvo che siano interessate da uno strumento esecutivo urbanistico approvato e **vigente**. In esse è vietata la formazione di depositi anche temporanei di materiali. Esse vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde urbano attrezzato o pavimentate ove non soggette a coltivazioni. Sugli edifici esistenti e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi, con intervento diretto:

- a) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- b) restauro, risanamento conservativo;
- c) ristrutturazione di tipo A e B;
- d) variazioni di destinazione d'uso compatibili con le destinazioni di cui al 1° comma dell'art. 18.
- e) demolizione e ricostruzione senza variazione delle superfici coperte e delle superfici utili lorde e senza variazione dell'impostazione planimetrica e urbanistica

Nel rispetto delle prescrizioni tipologiche e dei materiali di cui al Regolamento Edilizio.

ART. 22 - AREE DI COMPLETAMENTO (RC)

Tale classificazione comprende le aree parzialmente edificate poste fra la prima cortina di fabbricati con affaccio sulla via principale e l'edificazione esistente pedecollinare. Si tratta di aree urbanizzate incuneate nel tessuto urbano già dotate di impianto viario idoneo a consentire l'accesso ai vari lotti e di servizi in rete.

Il Comune dovrà prevedere l'acquisizione delle superfici necessarie all'ampliamento della sede viaria fino a m 4,60 da realizzarsi sul margine a monte della viabilità esistente. L'Amministrazione Comunale può chiedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione (sistemazione tracciato stradale, illuminazione pubblica, raccolta acque, eventuali completamenti dei servizi in rete, verde pubblico e arredo urbano, parcheggio, pavimentazioni ecc.) a carico dei proponenti a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti norme.

L'edificazione è subordinata a titolo a costruire convenzionato; per ciascun intervento la convenzione dovrà prevedere la monetizzazione delle aree a servizi da calcolare sulla base delle capacità edificatorie di ciascun lotto relativamente alle destinazioni d'uso (25 mq/ab per destinazioni d'uso residenziali; secondo le prescrizioni di cui all'art. 21 commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. per le altre destinazioni ammesse). Le somme relative alla monetizzazione saranno impegnate dal Comune per l'acquisizione delle aree a servizi cartograficamente individuate. La convenzione dovrà inoltre prevedere, per gli interventi sui lotti interessati dall'ampliamento della viabilità secondo quanto descritto al precedente comma, l'obbligo di cessione delle aree interessate che il Comune provvederà ad acquisire.

Le caratteristiche tipologiche degli interventi ammessi nell'area di completamento RC sono simili per materiali e finiture all'area di centro abitato, meglio specificate sul Regolamento Edilizio.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) Indice massimo di copertura 0,5 mq/mq
- b) Indice massimo di densità fondiaria 1,35 mc/mq;
- c) La distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti dovrà, essere pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00, anche quando una sola parete sia finestrata; tale prescrizione si applica solo nel caso di proiezione ortogonale fra pareti prospicienti;
- d) La distanza minima da mantenere per l'edificazione dai confini con vie e spazi pubblici è di mt 4.00 (quattro), fatto salvo il rispetto delle vigenti norme in materia di distanze (regolamento del Codice della Strada) ai fini

della sicurezza della circolazione, per quanto riguarda il raggio di visibilità in prossimità dell'incrocio esistente;

- e) La distanza minima da mantenere per l'edificazione dai confini con le proprietà private è di mt 5.00 (cinque);
- f) La tipologia costruttiva è quella dettata dalle norme relative all'area RRC esclusivamente per le caratteristiche delle finiture esterne e dal Regolamento Edilizio per le prescrizioni relative al centro abitato;
- g) Non è ammessa la costruzione di "ville a schiera", sarà ammessa la costruzione fabbricati residenziali uniti da bassi fabbricati da adibire ad autorimesse o pertinenze esclusive delle abitazioni;
- h) L'altezza massima raggiungibile per gli edifici residenziali sarà di 5 mt dall'attuale piano di calpestio del piano terra imposto dalla relazione geologica (ora quantificato in 40 cm) alla linea di gronda con un piano fuori terra; per pertinenze quali box auto o simili sarà di 3 mt dall'attuale piano di campagna alla linea di gronda;
- i) Gli accessi carrai potranno essere realizzati sulle strade pubbliche con arretramento di 5 mt dal confine, si precisa che sull'area pubblica adibita a piazza sarà consentita l'apertura di due accessi carrai, uno al servizio dell'area residenziale e l'altro con accesso alla tettoia esistente da recuperare, non vi sono limitazioni per la realizzazione di accessi pedonali.

L'attuazione dell'area RC2 dovrà comportare la dismissione a titolo gratuito al comune della antistante area SL2

ART. 23 - AREE DI NUOVO IMPIANTO (RI)

Tale classificazione comprende le aree pressochè, inedificate e/o non urbanizzate ove l'utilizzo edificatorio è, subordinato alla realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale in attuazione delle previsioni topograficamente definite dal P.R.G.C.

L'area RI1 avrà superficie territoriale di mq 9.000, l'area RI2 avrà superficie fondiaria **territoriale** di mq 9.000

Area RI1

L'edificazione è subordinata alle norme di cui allo Strumento Urbanistico Esecutivo.

La realizzazione delle opere di urbanizzazione potrà essere posta a carico dei proponenti a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione. Sia le opere di urbanizzazione (viabilità e servizi in rete) che le aree a servizi, in tal caso, dovranno essere cedute gratuitamente per entrare a far parte del patrimonio indisponibile del Comune.

L'edificazione dell'area è subordinata a realizzazione tramite titolo a costruire convenzionato; per ciascun intervento la convenzione dovrà prevedere la monetizzazione delle aree a servizi da calcolare sulla base delle capacità edificatorie di ciascun lotto relativamente alle destinazioni d'uso (25 mq/ab per destinazioni d'uso residenziali; secondo le prescrizioni di cui all'art. 21 commi 2 e 3 della L.R. 56/77 e s.m.i. per le altre destinazioni ammesse). Le somme relative alla monetizzazione saranno impegnate dal Comune per l'acquisizione delle aree a servizi. La convenzione dovrà inoltre prevedere, per gli interventi sui lotti interessati dalla realizzazione della viabilità interna, l'obbligo di cessione delle aree interessate che il Comune provvederà ad acquisire. L'Amministrazione Comunale può chiedere la realizzazione delle opere di urbanizzazione (sistemazione tracciato stradale, illuminazione pubblica, raccolta acque, eventuali completamenti dei servizi in rete, verde pubblico e arredo urbano, parcheggio, pavimentazioni ecc.) a carico dei proponenti a scomputo dei relativi oneri di urbanizzazione secondo quanto stabilito all'art. 6 delle presenti norme.

L'edificazione delle aree RI1 e RI2 è subordinata alla formazione di P.E.C. che potranno anche essere attuati per parti purchè si assicuri un disegno unitario e la funzionalità dei singoli comparti.

In sede di P.E.C. dovranno essere individuate le aree per servizi in base agli standard di legge. Le quote afferenti al verde ed al parcheggio dovranno essere oggetto di dismissione, o asservimento ad uso pubblico, e realizzazione; le quote afferenti alle aree per l'istruzione e per i servizi di interesse generale potranno essere eventualmente oggetto di monetizzazione.

Per le aree in questione i rispettivi P.E.C. dovranno prevedere un unico accesso veicolare dalla antistante strada provinciale: secondo le indicazioni grafiche per l'area RI2 e da definire in sede di P.E.C. per l'area RI1.

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di nuovo impianto sono meglio dettagliate nelle allegate tabelle di sintesi.

Sugli edifici esistenti è ammessa, come massimo tipo di intervento: la ristrutturazione di tipo B o demolizione e nuova costruzione fatta salva la verifica delle capacità edificatorie assegnata all'area. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle di cui al 1° comma dell'art. 18.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) La distanza dell'edificazione dai confini **di piano della zona rispetto alle aree esterne** dovrà essere pari a m 5,00, la distanza tra fabbricati dovrà essere di m 15, la distanza tra i **lotti fabbricabili confini dei lotti interni alla zona** sarà quindi di m 7,50, salvo fasce di rispetto indicate dal piano regolatore.
- b) Per la distanza dalle strade si fa riferimento all'art. 27 delle presenti norme. In particolare lungo dovrà essere rispettata la distanza di m 10 dalla sede viaria salvo diversa indicazione di piano.
- c) Non saranno ammesse soluzioni progettuali che prevedano la realizzazione di villette a schiera, la tipologia consentita è solamente quella delle villette unifamiliari singole.
- d) La dismissione delle aree dovrà essere obbligatoriamente su fronte strada.
- e) L'altezza massima sarà di 5,50 ml calcolata dal piano di calpestio al piano terra e la linea di gronda.
- f) L'indice massimo di densità **fondaria sarà di 0,60 mc/mq e l'indice massimo territoriale sarà di 0,57 mc/mq**
- g) Il rapporto massimo di copertura sarà di 0,20 mq/mq.
- h) **L'altezza massima per i bassi fabbricati sarà di m 3,00, conteggiata dal piano di calpestio dell'abitazione, alla linea di gronda.**
- i) Sarà ammesso un unico piano fuori terra con soprastante piano mansardato con requisiti di agibilità.
- j) La quota di calpestio del piano terra dovrà essere a quota +20 cm dalla quota della strada provinciale, nel punto ricavato dal tracciamento della perpendicolare alla strada passante per il punto centrale del fabbricato.
- k) Tra l'attuale piano di campagna ed il piano di calpestio del piano terra, potranno essere realizzate le autorimesse ed i locali accessori, non abitabili, tali locali non verranno conteggiati nella volumetria del fabbricato.

- l) Se verrà realizzato un piano mansardato quest'ultimo dovrà obbligatoriamente rispondere ai requisiti di agibilità e di conseguenza essere conteggiato nel volume edificabile, saranno conteggiati anche i locali mansardati non agibili.
- m) Il volume edificabile sarà conteggiato tra il piano di calpestio e l'intradosso della soletta del tetto, anche se i locali mansardati non saranno agibili, ad esclusione che i locali mansardati abbiano altezza media di m 1,70

Area RI2

L'Edificazione in questa area presenta analoghe caratteristiche della sopraccitata area R11 ma non è soggetta a strumento urbanistico esecutivo bensì a singolo titolo a costruire, pertanto la superficie di mq 9.000 dell'area R12 è superficie fondiaria.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

ART. 24 - AREE SOGGETTE A PIANO DI RECUPERO (PR)

Area PR1

Tale classificazione comprende un'area parzialmente edificata posta fra la prima cortina di fabbricati con affaccio sulla via principale e l'edificazione esistente pedecollinare. Si tratta di un'area urbanizzata incuneata nel tessuto urbano già dotata di impianto viario idoneo a consentire adeguato recupero delle strutture presenti sul lotto.

In tale area è consentito il recupero a fini abitativi delle strutture tecniche esistenti previa presentazione di un dettagliato piano di recupero.

Essendo i fabbricati soggetti a Piano di Recupero di notevoli dimensioni rispetto al lotto di incidenza, non è previsto un'ulteriore ampliamento della cubatura esistente, neppure nella misura del 20%.

Area PR2

Area adibita ad impianti turistico-sportivo-ricreativo.

In tale area è consentito il recupero a fini funzionali delle strutture tecniche esistenti previa presentazione di un dettagliato piano di recupero.

Essendo i fabbricati soggetti a Piano di Recupero compresi nell'area adibita ad impianti turistico-sportivo-ricreativo sarà previsto ove necessario un'ulteriore ampliamento della cubatura esistente, si fa riferimento all'art. 17 delle presenti norme.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

CAPO IV - AREE EXTRAURBANE E/O AGRICOLE

ART. 25 - AREE DESTINATE AD USO AGRICOLO (E)

Nelle aree destinate ad uso agricolo gli interventi hanno per oggetto il potenziamento e l'ammodernamento degli edifici esistenti a servizio delle aziende agricole.

Sono pertanto ammessi:

- a) interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) interventi di restauro e risanamento conservativo;
- c) interventi di ristrutturazione di tipo A e di tipo B;
- d) nuova costruzione di edifici residenziali rurali
- e) realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura con un rapporto di copertura connesso alla dimensione dell'azienda e pari a 150 mq/ettaro con un minimo di 300 mq per ogni azienda agricola.

Le tipologie edilizie dovranno essere compatibili con l'inserimento ambientale (altezza alla gronda non maggiore di m 7, tetto a falde, rivestimento ad intonaco, aperture ad andamento verticale, serramenti in ferro o legno con esclusione di lamiera sagomate) e nel rispetto delle prescrizioni tipologiche e dei materiali di cui al Regolamento Edilizio.

Non è ammessa, in particolare, la costruzione di edifici per immagazzinamento e la trasformazione di prodotti agricoli non provenienti dall'attività di coltivazione dei fondi dell'azienda richiedente, nè di attrezzature per l'allevamento industriale.

Nell'eventuale costruzione di nuove stalle ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- le stalle debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare da questi in misura radiale non inferiore a m 25, analogamente nel caso di porcili;

- le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto debbono essere posti lontano da serbatoi di acqua potabile non meno di m 50 e di m 25 dalle abitazioni.

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alle lettere a, b e c del 2° comma del presente articolo.

Il titolo alla edificazione di nuove costruzioni destinate ad abitazione rurale può essere ottenuto dai soggetti di cui all'art. 2 della L.R. 63/78 e del D.P.R. 380/2001;

Il rilascio del titolo a costruire per gli interventi di cui al precedente comma è subordinato agli adempimenti e procedure previste dall'art. 25 della L.R. 56/77.

Gli indici di densità fondiaria esclusivamente per la parte di abitazione rurale per il volume convenzionale non possono superare i seguenti limiti:

- a) terreni a colture orticole o floricole specializzate: mc 0,05 x mq;
- b) terreni a colture legnose-specializzate: 0,03 x mq;
- c) terreni a seminativo e a prato permanente: mc 0,02 x mq;
- d) terreni a bosco e a coltivazione industriale del legno: mc 0,01 x mq conteggiati su non più di cinque ettari per azienda;
- e) terreni a pascolo e a prato - pascolo permanente di aziende silvo-pastorali: mc 0,001 x mq conteggiati su non più di 50 ha.

La volumetria residenziale di tipo agricolo ammessa, non superiore a 1500 mc si calcola moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche non accorpata a condizione che i terreni utilizzati per la definizione della capacità edificatoria rientrino nel territorio comunale o nel territorio dei Comuni confinanti. Il richiedente dovrà utilizzare tale volumetria in un unico lotto facendo uso, per quanto possibile, degli stessi accessi e delle stesse corti in modo da evitare spreco di terreno coltivato.

Il volume del piano terreno e seminterrato, destinato ad uso diverso dall'abitazione, entrerà, per la parte fuori terra, nel computo del volume abitativo per il 50%. Il restante 50% sarà considerato superficie accessoria pertinente alle attrezzature rurali e, insieme con le altre superfici accessorie agricole concorrerà alla verifica di cui al 2° comma punto c) del presente articolo.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui all'art. 25 della L.U.R.

La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie del lotto.

Nelle aree destinate ad uso agricolo non sono ammesse, attività estrattive, di cava o torbiera.

Al fine di stabilire il numero dei lavoratori necessari alla conduzione dell'azienda si fa riferimento ad un lavoratore ogni 240 giornate lavorative determinate come segue con riferimento alle medie indicate nella seguente tabella:

Per ettaro: colture protette in serre fisse:	giornate lavorative	4.000
colture orticole e floricole:	in pianura giornate lavorative	350, in collina 400
colture legnose:	in pianura giornate lavorative	130, in collina 150
colture seminative, prato:	in pianura giornate lavorative	20, in collina 25
colture a bosco:	in pianura giornate lavorative	3, in collina 4

Per le esigenze di coloro che svolgono l'attività di imprenditori agricoli anche a titolo parziale e pur non essendo coltivatori diretti, l'Autorità Competente, previa adeguata documentazione, potrà concedere il titolo a costruire gratuito con prescrizione di mantenimento della destinazione d'uso agricola, di piccoli magazzini: 20 mq di superficie netta con altezza massima alla gronda di 3,00 mt, per il ricovero degli attrezzi e delle derrate agricole. Tali manufatti dovranno

essere costruiti in muratura a vista oppure con strutture verticali in cemento armato rivestite in mattoni antichizzati, coperti con coppi o tegole e dotati delle opportune aperture con serramenti in legno, le eventuali tamponature rifinite ad intonaco di calce. Una tettoia di pari superficie ne completerà la funzionalità. Tali manufatti se realizzati con le caratteristiche di "bassi fabbricati" potranno essere realizzati in area di centro abitato o in area a capacità insediativa esaurita, ad una distanza dai confini di 5 mt, in area agricola la distanza deve essere di 10 mt.

Viene riconosciuta la possibilità, fermo restando il pieno rispetto delle prescrizioni di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 a s.m.i., ed esclusivamente sulla base dell'ulteriore rispetto delle indicazioni previste dall'ultimo comma dell'articolo 2 della L.R. 63/78 da parte del Consiglio Regionale, di costruire in zona agricola, a titolo oneroso, abitazioni, capannoni, magazzini e pertinenze con caratteristiche esclusivamente rurali, che comunque devono corrispondere alla effettiva esigenza della normale conduzione del fondo, a tutti coloro che verificano i requisiti previsti dalle leggi:

- n. 63/1978
- n. 33/1980
- n. 35/1981
- n. 24/1984
- n. 70/1991

ed alle seguenti condizioni:

- non deve essere proprietario o comproprietario di un altro fabbricato con la stessa destinazione d'uso;
- avere età compresa fra i 18 ed i 60 anni;
- essere residente in Castellar da almeno 10 anni ed essere disponibile ad ottenere domicilio nell'azienda;
- condurre direttamente l'azienda;
- disporre di terreni in proprietà nel territorio del Comune di Castellar per almeno 7620 mq di cui 1000 mq devono costituire il lotto aziendale;
- in riferimento alle giornate lavorative previste si veda la normativa regionale vigente e le eventuali successive modificazioni ed integrazioni;

In tal caso il titolo a Costruire è subordinato:

- al parere della Commissione Agricoltura Comunale;
- al pagamento degli oneri di urbanizzazione ed al costo di costruzione;
- alla presentazione dell'atto di asservimento e di vincolo di cui all'art. 25 della Legge Regionale n. 56/77 commi 7-8;
- alla verifica degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25 della Legge Regionale n. 56/77 comma 12.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

ART. 26 - AREA VIGNA S. GUGLIELMO (V.S.G.)

Si tratta di un'area di proprietà comunale di particolare interesse ambientale posta a monte del concentrico sulla quale insistono due fabbricati.

Il fabbricato principale è destinato ad uso agrituristico con attrezzature dell'area per il tempo libero con finalità turistiche.

Su tale fabbricato sono ammessi i tipi di intervento previsti per le aree agricole con massimo rispetto sia delle caratteristiche architettoniche del fabbricato principale (prescrizioni tipologiche e di materiali di cui all'art. 19 delle presenti norme) che dell'insieme ambientale e paesistico, con particolare attenzione alla conservazione delle colture agricole tradizionali.

La struttura potrà essere dotata di autorimesse interrato nella misura massima di 1mq/10mc a condizione che non si realizzino alterazioni delle pendenze in atto e previo il ripristino del pendio naturale anche sulle coperture.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

ART. 27 - AREA RESIDENZIALE PUBBLICA (LA VIALA)

Il fabbricato, interamente di proprietà comunale, posto più a valle rispetto all'area denominata Vigna San Guglielmo, strutturalmente degradato, potrà essere recuperato all'uso residenziale civile con un intervento di peso massimo di ristrutturazione di tipo B e con un'area di pertinenza tale da rispettare il rapporto di copertura di 1/3 come nelle aree agricole; non esistono infatti particolari vincoli sull'edificio se non il vincolo generale per tutti gli edifici con più di 50 anni secondo la definizione dell'art. 12 del DECRETO LEGISLATIVO 22 gennaio 2004, n. 42 recante il "Codice dei beni culturali e del paesaggio" ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137

Tale recupero potrà avvenire attraverso intervento di edilizia residenziale pubblica, con applicazione della bioedilizia e l'impiego di materiali naturali e soluzioni di architettura tradizionale locale.

La struttura potrà essere dotata di autorimesse interrato nella misura massima di 1mq/10mc a condizione che non si realizzino alterazioni delle pendenze in atto e previo il ripristino del pendio naturale anche sulle coperture.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

ART. 28 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITA' ED ACCESSIBILITA' – FASCE DI RISPETTO

Il P.R.G.C. indica le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto. Il P.R.G.C. individua cartograficamente le fasce di rispetto dei percorsi viari extraurbani.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire lievi variazioni in sede di progettazione esecutiva o in sede di strumenti urbanistici esecutivi purchè contenuti nelle fasce di rispetto.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate, a norma del precedente comma, in sede esecutiva, potranno non essere acquisite: in tal caso assumono la destinazione e le caratteristiche di intervento proprio delle aree contigue non destinate alla viabilità: le fasce di rispetto seguono il nastro viario indicato nel P.R.G.C..

Nella realizzazione degli interventi viari previsti dal P.R.G.C. i manufatti dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo ed eventuali alberate. Non sono ammessi interventi di nuova edificazione nelle fasce di rispetto individuate dal P.R.G.C. a protezione dei nastri e degli incroci stradali veicolari nonchè ai percorsi pedonali fatte salve, in ogni modo, le disposizioni del codice della strada. Eventuali ampliamenti dei fabbricati esistenti dovranno essere realizzati sul lato opposto alla strada stessa in modo da non aggravare il mancato rispetto del limite di distanza.

Nelle aree di nuova edificazione devono essere rispettati i seguenti arretramenti minimi dai cigli stradali, ove non topograficamente definiti dal P.R. G. C. :

- per le strade pedonali e veicolari, anche vicinali e private, di sezione fino a m 5, arretramenti di m 5;
- per le strade di sezione superiore a m 5, arretramenti di m 8 dal filo bitumato, se non espressamente indicato in cartografia.

Il rispetto delle distanze e l'apertura degli accessi su viabilità provinciale saranno subordinati al preventivo nulla osta dell'Amministrazione Provinciale.

Nell'ambito delle fasce di rispetto suddette potrà essere mantenuta l'attività coltiva agricola, potranno essere edificati manufatti funzionali al sistema pubblico dei servizi, aree verdi o di parcheggio ovvero impianti tecnologici necessari ai fini pubblici o privati.

E' ammessa l'esecuzione di recinzioni, o la realizzazione di siepi comunque con arretramento dal ciglio di m 3,00, con l'impegno da parte dell'avente titolo alla demolizione senza indennizzo del manufatto e alla cessione gratuita dell'area a semplice richiesta del Comune qualora la superficie si renda necessaria per opere pubbliche anche di semplice miglioramento della fruibilità della rete viaria e della sicurezza.

Nel caso in cui la recinzione sia a ridosso di un incrocio viario è necessario attenersi alla distanza prescritta da vigente Regolamento del Codice della Strada, al fine di non ostacolare la visibilità del percorso veicolare.

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi fino al peso massimo di ristrutturazione di tipo B. In particolare sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto della viabilità, e in quelle di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 gli aumenti di volumetria ammessi, ove richiedano ampliamento della superficie coperta, dovranno avvenire sul lato opposto a quello fronteggiante l'impianto cui si riferisce la fascia di rispetto. Gli interventi di cui ai precedenti commi dovranno comunque avvenire nel rispetto di ogni altra prescrizione relativa alle classi di destinazioni ed ai tipi di intervento.

Le opere in aree attigue a strade di tipo sovracomunale sono subordinate al preventivo nulla osta degli Enti proprietari per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

ART. 29 – AREE DESTINATE AL DEPURATORE DI VALLE (DV) E AL CIMITERO (CM) – FASCE DI RISPETTO

Il P.R.G.C. individua l'area, denominata DV, dove è localizzato il depuratore consortile della Valle Bronda a servizio dei Comuni di Brondello, Pagno e Castellar a valle dell'abitato e in prossimità del Torrente Bronda per lo scarico delle acque depurate.

Il P.R.G.C. stabilisce una fascia di rispetto del depuratore di m 100.

Il P.R.G.C. individua inoltre l'area cimiteriale CM in funzione delle preesistenze e conferma la fascia di rispetto cimiteriale già approvata; per eventuali ampliamenti dell'area cimiteriale dovrà essere debitamente adeguata la fascia di rispetto; per gli interventi edilizi in fascia di rispetto cimiteriale valgono i disposti di cui al 5° comma dell'art 27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il P.R.G.C. individua inoltre le fasce di rispetto del lago di Testa Nera e dei corsi d'acqua ai sensi del R.D.L. 30.12.1923 n. 3267 **dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. in mt. 15,00**

Nell'ambito delle fasce di rispetto suddette potrà essere mantenuta l'attività coltiva agricola, potranno essere edificati manufatti funzionali alla viabilità e alla difesa idrogeologica, aree verdi o di parcheggio ovvero impianti tecnologici necessari ai fini pubblici o privati.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

ART. 30 - PERCORSI ATTREZZATI E PISTE CICLABILI

Il P.R.G.C. individua in cartografia alcuni tratti di piste/**percorsi** ciclabili o di percorsi attrezzati che dovranno essere meglio definiti in sede di progetto esecutivo delle opere stesse.

L'individuazione con deliberazione di Consiglio Comunale di ulteriori piste ciclabili o percorsi attrezzati non si configura come variante al P.R.G.C. e per l'esecuzione di tale sistema attrezzato si applicano i disposti legislativi in materia di pubblici servizi e di viabilità.

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

CAPO V - AREE INTERESSATE DAL P.T.O. E DAL PIANO DI AREA DEL SISTEMA DELLE AREE PROTETTE DELLA FASCIA FLUVIALE DEL PO

ART. 31 – AMBITO DI APPLICAZIONE

Il territorio del Comune di Castellar, è parzialmente interessato dal Piano Territoriale Operativo (P.T.O.) per la Tutela e valorizzazione delle risorse ambientali del fiume Po.

Il campo di applicazione è costituito dal territorio individuato nella tavola n. 3 “Revello” del Piano d'Area del sistema regionale delle aree protette della fascia fluviale del Po istituito con la Legge Regionale 17 Aprile 1990, n. 28 e s.m. e i. (L.R. 13.04.1995 n. 65) e dalle relative norme di attuazione.

Tale territorio è definito come “area ad operatività diretta esterna alla Fascia di Pertinenza Fluviale (F.P.F.) senza sostanziali limitazioni all’uso agricolo.

Il P.T.O. individua inoltre, quali emergenze architettoniche di rilevante interesse storico-culturale il Castello di Castellar ed il Castello della Morra e come beni di interesse documentario e di architettura minore le pertinenze del Castello della Morra; rileva inoltre dei reticoli ecologici minori nell’area del parco del Castello della Morra da filari di querce secolari ed un corridoio ecologico costituito dal ruscello.

Si individua infine come asse portante del sistema di accessibilità la strada provinciale Saluzzo-Martiniana Po ed il primo tratto del percorso di fruizione che collega la citata Strada Provinciale alla località Cascina Sant’Anna nel Comune di Saluzzo.

ART. 32 - CONDIZIONI DI INTERVENTO: IL TERRITORIO

Tutto il territorio individuato dal Piano risulta di prevalente interesse agricolo, con eccellenti qualità agronomiche, struttura aziendale consolidata, cospicui investimenti fondiari. In essa lo sviluppo agricolo deve essere orientato in funzione dei legami ecologici e funzionali con l'ecosistema fluviale.

L'area è cartograficamente individuata con le sigle

- AE (area soggetta a P.T.O ad esclusivo uso agricolo)
- TSR (area soggetta anche a vincolo di tutela ambientale ai sensi del decreto legislativo 22.01.04 n° 42 ove sono ammesse, oltre a quella agricola, destinazioni d'uso diverse e compatibili);
- ARR (area soggetta a vincolo di tutela ambientale ai sensi del decreto legislativo 22.01.04 n° 42 ad esclusivo uso agricolo)

Conformemente alle prescrizioni di P.T.O. (art. 1.5 N.T.A., categoria di utilizzo V2.1), nell'area TSR sono consentite attività sociali, culturali, sportive e ricreative in aree attrezzate con servizi ed infrastrutture di rilievo locale e di limitato impatto. Per la tipologia costruttiva si rimanda al Regolamento Edilizio

In tutta l'area è consentito il recupero di residenze rurali e di accessori agricoli secondo quanto stabilito all'art. 24 delle presenti norme (art 1.5 delle N.T.A. del P.T.O. categoria di utilizzo U4.1 – modalità di intervento M4.1 M4.2 – condizione C1).

In tutta l'area la nuova edificazione di residenze rurali e di accessori agricoli secondo quanto stabilito dall'art. 24 delle presenti norme (art 1.5 delle N.T.A. del P.T.O. categoria di utilizzo U4.1 – modalità di intervento M4.3 – condizione C2) è subordinata alla preventiva verifica di compatibilità ambientale contenente i seguenti elementi:

- descrizione dell'opera e delle condizioni ambientali in atto,
- identificazione degli impatti prevedibili e delle risorse implicate,
- stima dell'impatto confrontato con l'importanza delle risorse,
- proposta di eliminazione o mitigazione degli impatti,
- considerazioni circa il consumo del suolo,
- considerazioni circa gli effetti diretti ed indiretti dell'eventuale riduzione dell'efficienza aziendale,
- considerazioni circa il sistema di irrigazione.

La verifica di compatibilità ambientale sarà sottoposta all'approvazione dell'Ente di Gestione Parco se l'intervento ricade in area ad operatività diretta, all'Amministrazione Comunale se ricade in area ad operatività indiretta.

In tutta l'area valgono inoltre le prescrizioni fissate dalla legislazione vigente e dai piani di settore per l'agricoltura nonché le prescrizioni particolari ed i criteri progettuali di seguito riportati.

- PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Gli usi agro-forestali sono orientati, nel rispetto dell'economicità aziendale, a incrementare la qualità ambientale dell'agro-ecosistema, a valorizzare il paesaggio agrario e al rispetto dell'ecosistema fluviale e delle aree ed elementi ad esso connessi: dovranno pertanto essere perseguiti, ove possibile, i programmi finalizzati a ridurre l'impatto ambientale delle tecniche agricole ed ad accrescere la naturalità delle aree coltivate con particolare attenzione alle misure volte a ridurre le quantità di fitofarmaci e altri presidi chimici, a ridurre l'intensità di coltivazione, ad incrementare la naturalità delle aree coltivate con l'inserimento di elementi quali siepi, stagni, alberi isolati.

In particolare, per quanto riguarda lo spandimento dei liquami, si fa espresso riferimento al regolamento comunale in vigore.

In merito alle specifiche prescrizioni per l'installazione di ventoloni antibrina e di reti antigrandine si veda il Regolamento Edilizio.

Le acque irrigue, le reti di canali, le strutture insediative e relative pertinenze, la rete viaria dovranno essere utilizzate con modalità che riducano le interferenze con l'ecosistema fluviale.

In particolare le autorizzazioni alla captazione di acque sotterranee dovranno tener conto degli effetti di tali prelievi sull'agro-ecosistema e sull'ecosistema fluviale; la richiesta dovrà specificare le eventuali modifiche nell'uso del suolo indotte dalla nuova disponibilità irrigua, le modalità di allontanamento degli scoli nel caso di irrigazione per scorrimento o infiltrazione laterale e particolare attenzione dovrà essere prestata alla protezione delle falde non emunte.

- CRITERI PROGETTUALI PER INTERVENTI DI TIPO EDILIZIO

In sede di progettazione di interventi edilizi si deve assicurare il rispetto dei seguenti criteri:

- a) ogni progetto che preveda significativi interventi edilizi deve definire l'assetto dell'intero complesso edificato di pertinenza dell'azienda, nonché gli usi e le sistemazioni delle parti libere di pertinenza degli edifici, i giardini e le opere ad essi connesse;
- b) i nuovi edifici devono, ovunque possibile, configurarsi come completamenti o articolazioni di insediamento preesistenti ed osservare le regole di insediamento proprie di ciascuna tipologia tradizionale per quanto riguarda il rapporto con il contesto agrario, con il sistema di accessi e con gli spazi liberi di pertinenza;
- c) le costruzioni e le infrastrutture d'accesso, le recinzioni e la sistemazione degli spazi liberi di pertinenza non devono pregiudicare l'integrità dei fondi agricoli, nè alterare le trame particellari dei reticoli idrologici e stradali e la leggibilità del paesaggio agrario;
- d) i criteri di rispetto delle regole di insediamento tipologico di cui ai punti a, b e c devono guidare l'articolazione degli organismi di nuovo impianto che devono inserirsi coerentemente nel paesaggio agrario, evitando impatti visivi contrastanti;
- e) gli spazi abitativi necessari in funzione della conduzione del fondo e delle esigenze abitative dell'imprenditore agricolo e della sua famiglia, devono

essere, ovunque possibile, ricavati con il recupero, la ristrutturazione ed il riuso di annessi rustici non più necessari alla conduzione del fondo, e solo in assenza di alternative, con la nuova costruzione o la demolizione e ricostruzione;

- f) gli annessi rustici di nuova costruzione sono ammessi solo in assenza di alternative di recupero e riuso di edifici preesistenti, e rigorosamente dimensionati nel rispetto di documentate esigenze produttive.

Le nuove costruzioni a fini agricoli o agrituristici, debbono rispettare le seguenti indicazioni costruttive:

- l'altezza massima non dovrà essere superiore a quella delle preesistenze tradizionali limitrofe o, in assenza, a m 5 dalla linea di gronda;
- i materiali e i caratteri costruttivi devono essere adeguati alle preesistenze tradizionali limitrofe, con particolare riguardo ai tetti che dovranno essere a doppia falda o padiglione, alle pendenze delle falde, agli sporti, alle dimensioni delle finestre che dovranno avere sempre andamento verticale e all'utilizzo di materiali di facciata e di copertura omogenei rispetto a quelli storico-locali (rifiniture ad intonaco, manti di copertura in coppi o tegole laterizie, strutture dei tetti in legno, zoccolature, soglie, davanzali e balconi in pietra con esclusione assoluta di rivestimenti ceramici, in mattoni paramano, in pietra e di trattamenti o colori che facciano emergere l'edificio dal contesto, serramenti in legno, ringhiere in ferro a bacchette verticali);
- le sistemazioni esterne non devono presentare muri contro terra di altezza superiore a metri 1,5 ne superfici impermeabilizzate superiori a quelle strettamente necessarie per l'accesso e la sosta, ne piantumazioni di essenze estranee a quelle tradizionali presenti.

L'ubicazione delle nuove costruzioni non dovrà mai determinare interferenze visive o funzionali negative con i beni culturali o naturali.

Nella realizzazione di giardini, recinzioni, aree attrezzate, dovrà essere privilegiato l'uso di essenze appartenenti alla flora locale; l'inserimento mai prevalente, di altre specie ornamentali potrà essere effettuato nel rispetto degli specifici valori paesistici e naturali dell'intorno.

Gli edifici esistenti, ad uso civile o comunque non annessi ad attività agricola, sono considerati compatibili. Su di essi sono consentiti interventi fino al peso massimo di ristrutturazione di tipo B con l'obbligo di adozione dei criteri costruttivi sopra elencati.

I suddetti criteri progettuali si applicano anche sull'area BRR4 sebbene vincolata soltanto ai sensi del decreto legislativo 22.01.04 n° 42 .

ART. 33 - CONDIZIONI DI INTERVENTO: I CORRIDOI ECOLOGICI

Per quanto riguarda le superfici individuate come “corridoio ecologico” e come “reticolo ecologico minore”, al fine di salvaguardare la loro funzione di connessione degli habitat naturali, è escluso in esse ogni tipo di intervento che possa interrompere, anche parzialmente la loro funzionalità.

Siepi, fossi, corsi d'acqua ed alberate devono pertanto essere oggetto di salvaguardia, manutenzione e, ove si verificassero condizioni di degrado, devono essere ricostruite nella loro integrità e continuità.

Inoltre le colture arative devono sempre rispettare i cigli dei terrazzi geomorfologici, consentendo il mantenimento di una copertura vegetale della sottostante scarpata.

ART. 34 – CONDIZIONI DI INTERVENTO: I PERCORSI DI ACCESSO E DI FRUIZIONE

Per quanto riguarda la trama viaria si fa riferimento, salvo quanto più avanti specificato all'art. 35 delle presenti norme ed in particolare alle fasce di rispetto così come cartograficamente individuate che possono essere destinate esclusivamente a verde naturale o alla coltivazione agricola con le limitazioni previste dal codice della strada. Potranno essere ammesse modeste aree a parcheggio non pavimentate a servizio di attività sportive o ricreative.

Le strade agricole, anche se non individuate come percorsi di fruizione, così come i canali interpoderali, dovranno essere accompagnati da filari alberati o siepi in tutti i casi in cui ciò potrà essere ottenuto senza impedimento per l'attività agricola.

Non sono ammessi sulla viabilità secondaria interventi di ampliamento o rettifica della carreggiata se non per l'eliminazione di gravi pericoli. Interventi di peso maggiore alla manutenzione straordinaria sono ammessi solo in funzione di carichi turistico-ricreativi nell'ambito di progetti operativi.

Sul tratto di percorso di fruizione individuato dal P.T.O. non è ammesso procedere all'asfaltatura e la fascia inedificabile è estesa a m 50 per ogni lato.

E' auspicabile la realizzazione di percorsi protetti e la ricostituzione di alberate.

ART. 35 – CONDIZIONI DI INTERVENTO: LE EMERGENZE
ARCHITETTONICHE, I BENI DI INTERESSE DOCUMENTARIO

Il P.R.G.C. individua, oltre ai beni già citati individuati dal P.T.O. la Chiesa di San Ponzio e la relativa area di pertinenza nonché la Chiesa Parrocchiale ed il retrostante complesso rurale e la Cappella di San Rocco.

Sulle chiese sono ammessi esclusivamente interventi di peso non maggiore al restauro conservativo mentre sul complesso agricolo facente parte dell'insieme architettonico della Chiesa Parrocchiale sono ammessi gli interventi di cui all'art. 30 fino al peso massimo di risanamento conservativo.

Nell'ambito dei progetti di intervento dovrà essere prevista la rimozione dalle aree di pertinenza di eventuali baracche, tettoie, depositi deturpanti ed estranei all'impianto originale del bene.

Particolare attenzione dovrà esser posta alla salvaguardia delle relazioni visive ed alla valorizzazione delle connotazioni specifiche dell'area nel contesto paesaggistico.

Sulle aree di pertinenza potranno essere svolte esclusivamente attività sociali e ricreative o di coltivazione agricola di essenze tradizionali. Variazioni di coltivazioni in atto saranno ammesse solo quando ciò migliori l'unitarietà del paesaggio con il bene di riferimento.

TITOLO IV - VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I – EDIFICI E PERTINENZE

ART. 36 - AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, (art.17 lettera d) – ristrutturazione di tipo B) dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi fili di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quelle stabilite per le nuove costruzioni;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente tra le strutture edilizie esistenti o, in assenza, alle distanze minime previste dal Codice Civile. Ove si intervenga su edifici a schiera è possibile la sopraelevazione di porzioni di edificio sul muro in comunione a condizione che non si aprano sullo stesso finestre. La commissione edilizia dovrà valutare la conservazione della coerenza architettonica fra le porzioni di fabbricato oggetto di intervento e le porzioni inalterate con particolare attenzione all'equilibrio dei volumi e dei prospetti.

ART. 37 - CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI D'USO IN CONTRASTO CON LE DESTINAZIONI DI ZONA.

Sugli edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona sono ammessi i seguenti interventi, oltre a quanto stabilito in altri articoli e ferme restando le altre prescrizioni di carattere normativo o topograficamente definite:

- a) su edifici a prevalente destinazione residenziale ricadenti in zone a destinazione non residenziale è ammesso come massimo tipo di intervento la ristrutturazione di tipo B;
- b) su edifici, impianti ed attrezzature, prevalentemente destinati ad attività produttive extragricole ricadenti in zona agricola sono ammessi interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e di ampliamento non superiore al 50% della superficie di calpestio, e comunque non superiore a 250 mq, semprechè la superficie coperta non ecceda il 50% dell'area di proprietà;
- c) su impianti e attrezzature al servizio della agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale in aree a capacità insediativa esaurita, di completamente e nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria;
- d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso impropria, ricadenti in aree soggette a vincolo di salvaguardia ambientale : interventi di cui alla precedente lettera a), riferiti alla prevalente destinazione d'uso dell'edificio, impianto e attrezzatura è ammessa la ristrutturazione di tipo B;
- e) su edifici, impianti e attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso impropria, ricadenti in aree destinate a impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate

alla viabilità e accessibilità, semprechè non in contrasto con tale destinazione:
manutenzione ordinaria;

- f) su edifici ad uso agricolo ricadenti in aree residenziali: ristrutturazione di tipo A

In ogni caso gli impianti produttivi esistenti, agricoli, industriali o artigianali in contrasto con le previsioni del P.R.G.C. dovranno nel tempo provvedere alla rilocalizzazione in aree destinate all'esercizio di tali attività. Le modalità operative per il trasferimento e per il conseguenze riuso degli immobili dismessi sono soggetti a convenzione a norma dell'articolo 53 della L.R. n. 56/77.

Gli interventi di ampliamento di cui al presente articolo sono concessi una-tantum.

ART. 38 - AUTORIMESSE E BASSI FABBRICATI

Per edifici in qualunque area urbanistica inseriti ad esclusione di quelle soggette a vincolo di salvaguardia ambientale (**BRR**, **RR**, **TSR**, **AE**, **ARR**), che siano, alla data di adozione delle presenti norme, privi di autorimesse o dotati di autorimesse non adeguate per dimensioni o accessi ne è consentita la realizzazione nella misura massima di mq 1/10 mc di volume emergente alle seguenti condizioni:

- interrata con il solaio di copertura, adeguatamente sistemato a verde.
- fuori terra in bassi fabbricati nel rispetto della distanza di m 5 dal confine o sul confine con assenso del proprietario confinante (che acquista identico diritto con scostamento rispetto all'ingombro esistente non maggiore ad 1/3 della lunghezza) debitamente registrato nei registri delle proprietà immobiliari e di m 3 dall'edificio principale o in aderenza nel rispetto delle norme igienico-sanitarie.

Nel caso in cui l'autorimessa sia realizzata con costruzione di basso fabbricato dovranno inoltre esser rispettate le prescrizioni riportate sul Regolamento Edilizio.

E' inoltre consentita, nell'area di pertinenza dei fabbricati la costruzione di bassi fabbricati uso legnaia che dovranno avere superfici non superiori a mq 8, altezza massima alla linea di gronda m 2,00, eventuali tamponamenti in muratura rifinita ad intonaco, copertura con struttura in legno e manto in coppi o con il tipo di materiale in opera sul fabbricato principale.

La Commissione Edilizia può inoltre prescriverne l'ubicazione in modo da salvaguardare esigenze di decoro e di tutela dell'ambiente.

ART. 39 - AREE DI PARCHEGGIO

L'esecuzione di interventi edilizi a destinazione d'uso residenziale o terziaria è subordinata alla disponibilità delle seguenti quantità di superfici destinate a parcheggi pubblici:

- a) per uso residenziale, per abitante insediato calcolato a norma del precedente articolo 10:
 - a1) interventi di ampliamento: mq 2,00; dette superfici saranno monetizzabili in considerazione del fatto che l'esiguità di ciascun intervento renderebbe impossibile il funzionale utilizzo di singoli titoli a costruire
 - a2) nuove costruzioni : secondo quanto previsto nella normativa relativa alle singole aree di intervento con un minimo di mq 5
- b) per uso produttivo, per mq di superficie territoriale in caso di nuovo impianto o di superficie fondiaria in caso di ampliamenti e/o ristrutturazioni: secondo gli standard previsti dall'art. 21 della L.R- 56.77;
- c) per uso terziario e commerciale per mq di superficie utile: secondo gli standard previsti dall'art. 21 della L.R- 56.77 fatte salve le verifiche di cui alla L.R. 28.99;
 - c1) attrezzature ricettive per mq di superficie utile: mq 0,50 di posti auto di mq 12,5 (2,5x5)
 - c2) uffici per mq di superficie utile: mq 0,30 di posti auto di mq 12,5 (2,5x5);

Le aree per parcheggi pubblici dovranno essere reperite possibilmente in fregio alla viabilità pubblica e all'esterno delle recinzioni in modo da garantire la massima fruibilità.

Dovrà inoltre essere garantita la dotazione di parcheggi privati, a norma della legge 122/89 nella misura massima di mq 1/10 mc

Salvo quanto prescritto nel Regolamento Edilizio

CAPO II - TERRITORIO

ART. 40 – TUTELA DELLE RISORSE NATURALI - AREE SOGGETTE A RISCHIO IDROGEOLOGICO

Nelle porzioni di territorio soggette a rischio idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n. 3267 valgono le limitazioni imposte dall'art 30 della L.R. 56/77 e s.m.i. nonché i disposti della L.R. 45/89 e dal Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004. Valgono inoltre i disposti di cui all'art. 29 della Legge Regionale 56.77 e s.m.i. per quanto riguarda le fasce di rispetto dei laghi, torrenti e canali. Inoltre, ai fini del rispetto dell'assetto idrogeologico ed ambientale e delle risorse naturali, su tutto il territorio interessato dal P.R.G.C. è fatto divieto di eseguire i seguenti interventi:

1. aprire cave fuori dalle aree operative individuate a tale scopo;
2. abbattere o comunque danneggiare le alberature di valore ambientale, paesaggistico o scientifico;
3. costruire nuove strade veicolari salvo quelle specificamente previste dal P.R.G.C. o necessarie per l'accesso ai fabbricati;
4. costruire muri di sostegno senza drenaggi sufficienti dal lato controripa; i muri di sostegno eventualmente necessari dovranno avere altezze quanto più possibile limitate prediligendo soluzioni a terrazzamento e opere di ingegneria naturalistica ed in ogni caso senza lasciare in vista i getti in cemento armato;
5. eseguire movimenti di terra o scavi in sottosuolo per la creazione di terrazzi, piazzali, giardini ecc. senza adeguati e controllati provvedimenti geotecnici stabilizzatori;
6. impermeabilizzare cortili, viali o accessi anche privati mediante manti di pavimentazione senza la previsione di opere che assicurino una corretta regimazione e lo smaltimento delle acque piovane;
7. costruire fosse o pozzi perdenti a distanza inferiore a m 50 dalle condotte di acquedotti esistenti; la costruzione di tali manufatti dovrà in ogni caso essere accompagnata da uno studio geomorfologico del suolo ai fini della salvaguardia da possibili inquinamenti;
8. restringere gli alvei mediante muri di sponda o opere di copertura o canalizzazione o modificare l'assetto idraulico del letto di singoli tratti di rivi o torrenti. In particolare dovrà essere rispettata la fascia di rispetto di m 10 dai rii con sede propria ai sensi del R.D. 25.07.1904 N.523 ed il rispetto delle prescrizioni del Decreto Legislativo n. 42 del 22.01.2004 per i corsi d'acqua iscritti negli elenchi delle acque pubbliche.

Nelle zone boscate gli interventi sono soggetti alle norme di cui al Decreto Legislativo n. 227 del 18.05.2001.

Il P.R.G.C. suddivide il territorio comunale in classi di rischio idrogeologico come richiesto dalla circolare PGR n. 7/LAP dell'8.5.96 e s.m.i., tenuto conto delle indicazioni di P.A.I.

Sono individuate in classe I le porzioni di territorio ove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni agli interventi ammessi dalle precedenti norme.

Sono individuate in classe II le porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici ispirati al D.M. 11.3.88, realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

Sono individuate in classe III le porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa, la previsione di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

Nell'ambito delle porzioni di territorio individuate in classe III si definiscono:

- in classe IIIa le superfici inedificate che presentano caratteri geomorfologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionali da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R.56.77;
- in classe IIIb le superfici edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e 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 fino al peso massimo di ristrutturazione di tipo "A" a condizione che non aumenti il numero delle unità immobiliari.). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato dall'art. 31 della L.R.56.77. Nuove costruzioni o nuove opere saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Nell'ambito della classe IIIb sono ulteriormente individuate sulla "carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" le aree:

- IIIb2: aree in cui, a seguito della realizzazione degli interventi di riassetto, saranno possibili nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti;
- IIIb3: aree in cui anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico attraverso interventi di ristrutturazione del patrimonio edilizio esistente con esclusione di interventi di completamento e di nuova edificazione;
- IIIb4: aree in cui anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto, non sarà possibile alcun incremento del carico antropico

**ART.40 bis - DISCIPLINA PER GLI INSEDIAMENTI COMMERCIALI DI CUI
ALLA L.R. 12.11.99 NR. 28 E D.C.R. 24.03.06 nr. 59-10831**

- 1. L'esercizio di attività commerciale è consentito nel rispetto del decreto legislativo 114/98, della L.R. 28/99, della D.C.R. 24.03.2006 nr. 59 - 10831, nonché in base alle presenti norme di attuazione.**
- 2. Il P.R.G.C. individua topograficamente la seguente zona di insediamento commerciale:
A1 = addensamento storico rilevante, ubicato in capoluogo
Le localizzazioni commerciali di tipo L1 potranno essere riconosciute in sede di istanze di cui all'art. 15 degli "indirizzi regionali" come specificato nei Criteri comunali approvati.
La compatibilità territoriale delle differenti tipologie delle strutture distributive è fissata inderogabilmente per ciascun Comune, nella tabella allegata ai Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per le medie strutture di vendita**
- 3. Esternamente alle zone di insediamento commerciale è ammesso l'esercizio di vicinato nelle aree in cui il P.R.G.C. prevede la destinazione commerciale.**
- 4.1 Per le attività di cui al presente articolo, fatto salvo quanto previsto all'art. 15 degli "Indirizzi regionali", lo standard urbanistico delle aree per servizi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m. ed i. è stabilito nella misura del 100% della S.U.L. ed è attribuito per una quota dell'80% al parcheggio e per il 20% al verde.
Per le attività commerciali al dettaglio con superficie di vendita superiore a 400 mq. si applica il 2° c. dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s. m. ed i. e le prescrizioni dell'art. 25 della D.C.R. 24.03.06 n. 59-10831.**
- 4.2 Con riferimento all'art. 26 della D.C.R. 59-10831, è ammessa la possibilità della monetizzazione delle aree per servizi negli addensamenti A1, previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.**
- 4.3 In tutte le rimanenti aree di P.R.I. esterne alle zone di insediamento commerciale, ove è consentito il commercio al dettaglio, è ammessa la monetizzazione delle aree per servizi previa documentata dimostrazione della impossibilità di reperire i servizi stessi ed in particolare i parcheggi nell'area di pertinenza dell'intervento; nel caso in cui sussista possibilità di reperire anche solo in parte le aree per servizi, queste dovranno essere previste mediante cessione o asservimento.**

- 5 Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali ed ambientali individuati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e s. m. i. e secondo le finalità indicate all'articolo 6, comma 3, lettera c) del D.Lgs. 114/98.**

La nuova apertura, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita di esercizi commerciali in sede fissa che comportino interventi edilizi su edifici che ricadano nella parte dell'addensamento A1 classificata come "centro storico" dal P.R.G.C. oppure rientrino tra quelli riconosciuti come edifici di particolare interesse storico, sono assoggettati alle specifiche prescrizioni del P.R.G.C. e del Regolamento Edilizio in ordine alla qualità degli interventi.

Gli interventi di cui al comma precedente sono assoggettati alla verifica della corretta integrazione nel contesto tipologico degli edifici adiacenti, con particolare attenzione all'inserimento degli spazi vetrina e degli accessi.

- 6 Si richiamano gli artt. 23, 24, 25, 26, 27 della D.C.R. 24/03/2006 n. 59-10831.**

ART. 41 - DEPOSITI E CAMPI DI STOCCAGGIO

In tutto il territorio comunale è vietato realizzare campi di stoccaggio ovvero depositi all'aperto di manufatti di qualsiasi natura, carcasse, rottami, ecc., salvo che si tratti di prodotti attinenti attività produttive funzionanti e depositati su aree di pertinenza. In tal caso dovrà essere previsto un corretto inserimento ambientale delle aree interessate attraverso la realizzazione di alberature o siepi continue di adeguate dimensioni prestando particolare attenzione alla scelta delle essenze arboree con preferenza per le varietà locali.

ART. 42 - DIFESA IDRAULICA

- 1. Consolidamento delle ripe e delle sponde dei corsi d'acqua**

Per mantenere e favorire il consolidamento spondale e delle ripe dei corsi d'acqua, è consentito porvi a dimora adatte speci arboree da ambedue i lati purchè siano lasciati dei varchi almeno ogni 50 metri di sponda. Detti varchi dovranno avere ampiezza non inferiore a m 10 per poter effettuare le operazioni di spurgo e di manutenzione dei corsi d'acqua stessi.

- 2. Argini in terra dei canali**

E' fatto assoluto divieto a chiunque di manomettere ovvero di recare in qualsiasi modo pregiudizio a tali argini in terra: i lavori per la conservazione e la manutenzione di detto argine sono effettuati a cura dei proprietari confinanti o in difetto, a cura del Comune che provvederà a recuperare le spese.

3. Indirizzi colturali nelle fasce di rispetto del torrente Bronda.

Le colture arboree praticate nelle fasce di rispetto del Torrente Bronda dovranno essere coerenti con le condizioni di tutela e salvaguardia delle sponde dell'asta idraulica.

ART. 43 – SERVITU' DI RISPETTO DELLE LINEE ELETTRICHE AEREE

1) Prescrizioni di legge.

Ai fini di tutela dagli infortuni, nell'ambito delle fasce di rispetto indicate al punto seguente, misurate su entrambi i lati dell'asse della linea elettrica, la fabbricazione è sottoposta alle prescrizioni del D.P.R. n. 1062 del 21.06.1968 (Regolamento di esecuzione della legge 13 dicembre 1984 n. 1341, recante norme tecniche per la disciplina della costruzione ed esercizio di linee elettriche aeree esterne), nonché alle prescrizioni del D.P.R. n. 164 del 7.01.1954 per i lavori svolti in prossimità dei conduttori elettrici.

2) Ampiezza delle fasce di rispetto in relazione alla tensione delle linee.

- m 6	per	tensioni	fino a 30 KV
- m 12	per	tensioni	oltre 30 KV sino a 70 KV
- m 15	per	tensioni	oltre 70 KV sino a 150KV
- m 20	per	tensioni	oltre 150 KV sino a 220 KV
- m 30-40	per	tensioni	oltre 220 KV

Compete in ogni caso a chi intende edificare su fondi attraversati da elettrodotti, l'accertamento presso i competenti uffici dell'Ente erogatore della tensione della linea e conseguente la richiesta al predetto Ente delle prescrizioni cui attenersi ai sensi del presente articolato, da fornirsi da tale Ente solo ed unicamente come traduzione tecnica delle norme del precisato Regolamento di Esecuzione.

CAPO III – NORME AMMINISTRATIVE

ART. 44 - ABROGAZIONE DI NORME

Dalla data di entrata in vigore delle presenti norme di attuazione rimangono abrogate tutte le norme locali che risultassero in contrasto con esse, salvo quelle più restrittive eventualmente contenute in Regolamenti od altre disposizioni Comunali disciplinanti materie diverse e specifiche.

ART. 45 - NORME DEFINITORIE ED INTERPRETATIVE

- Eventuali incongruenze tra esistente e rappresentazione grafica verranno chiarite secondo le relative competenze (private o pubbliche) nelle stesure dei progetti di utilizzazione edilizia o urbanistica.
- Eventuale difformità tra la definizione o illustrazione grafica nella cartografia e l'esistente si considera a tutti gli effetti superata dalla situazione di fatto esistente **purchè legittimamente conseguita**, a meno che successivi progetti attuativi del P.R.G.C. ne confermino il valore normativo.
- Le aree per servizi anche se non indicate cartograficamente sono vincolate come quantità.

ART. 46 – NORME COMMERCIO

Si rimanda al piano commerciale per le norme specifiche.

TITOLO V

TABELLE

AREE RR –
insediamenti urbani ed extraurbani con carattere storico-documentario

RR1 area di pertinenza del castello della Morra
RR2 area di salvaguardia della chiesa di San Ponzio
RR3 area di pertinenza del castello di Castellar
RR4 area di salvaguardia della chiesa parrocchiale

Destinazioni d'uso:

residenziale,
rurale,
sociale e pubblico

Interventi di peso massimo ammessi sui fabbricati esistenti:

restauro e risanamento conservativo

Interventi di nuova costruzione:

non ammessi

AREE RRC –
insediamenti urbani con carattere storico-documentario

RRC area costituente il nucleo abitativo principale

Destinazioni d'uso:

residenziale,
commerciale,
direzionale,
artigianale di servizio alla persona,
sociale e pubblico

Interventi di peso massimo ammessi sui fabbricati esistenti:

ristrutturazione di tipo B

Interventi di nuova costruzione:

ammessi solo nell'ambito di Piano di Recupero da
assoggettare a parere ai sensi dell'art.24 della L.R. 56/77

AREE RE –
insediamenti urbani a capacità insediativa esaurita

RE 1 – RE 2 – RE 3 - RE4 - RE5 aree marginali rispetto al nucleo abitativo principale di impianto non recente

Destinazioni d'uso:

residenziale,
commerciale(solo in area R2)
direzionale,
artigianale di servizio alla persona,
sociale e pubblico

Interventi di peso massimo ammessi sui fabbricati esistenti:

ristrutturazione di tipo B

Interventi di nuova costruzione:

Non ammessi

AREE RC –
Aree residenziali di completamento

Destinazioni d'uso:

residenziale,
direzionale,
sociale e pubblico

Interventi di peso massimo ammessi sui fabbricati esistenti con intervento diretto:

Ristrutturazione di tipo B
Demolizione e nuova costruzione con gli indici di cui sotto

Interventi di nuova costruzione:

ammessi con titolo a costruire convenzionato e con i seguenti parametri:

Rapporto massimo di copertura 0,50 mq/mq
Indice massimo di densità fondiaria 1,35 mc/mq

Ai fini delle verifiche urbanistiche si indica la superficie fondiaria complessiva dell'area sebbene sia ammessa l'edificazione per singoli lotti di intervento; ciascun lotto di intervento dovrà produrre dimostrazione della superficie fondiaria e su tale base verificare, applicando gli indici, la propria capacità edificatoria e la propria capacità insediativa

Superficie territoriale mq 4.760

Superficie a servizi (ab. teorici insediabili x mq 25) da monetizzare oltre a obbligo di convenzionamento per l'acquisizione da parte del Comune delle superfici necessarie per l'ampliamento della sezione della sede viaria fino a m 5,00 di carreggiata + rotonda come cartograficamente individuata)

L'altezza massima raggiungibile per gli edifici residenziali sarà di 5 mt dall'attuale piano di calpestio del piano terra imposto dalla relazione geologica (ora quantificato in 40 cm) alla linea di gronda con un piano fuori terra più eventuale mansardato; per pertinenze quali box auto o simili sarà di 3 mt dall'attuale piano di campagna alla linea di gronda;

Le aree destinate ad ampliamento della sede viaria e le aree a servizi non fanno parte della superficie fondiaria. La capacità edificatoria è comprensiva delle eventuali superfici esistenti.

L'amministrazione potrà modificare, sulla base delle effettive esigenze di viabilità, le dimensioni indicate per la rotonda e per l'adeguamento della sede viaria.

AREE RI – RI1 e RI2
Aree residenziali di nuovo impianto

RI 1 area soggetta a realizzazione tramite **permesso di costruire convenzionato**
formazione di S.U.E.:

Superficie territoriale mq 9.000

RI 2 area soggetta a realizzazione tramite **permesso di costruire singolo**
formazione di S.U.E.:

Superficie **territoriale fondiaria** mq 9.000

Destinazioni d'uso:

residenziale,
direzionale,
sociale e pubblico
commerciale
artigianale di servizio alla persona,

Interventi di peso massimo ammessi sui fabbricati esistenti:

ristrutturazione di tipo B

Rapporto massimo di copertura 0,20 mq/mq

Indice massimo di densità fondiaria 0,60 mc/mq

Indice massimo territoriale sarà di 0,57 mc/mq

Ai fini delle verifiche urbanistiche si indica la superficie territoriale complessiva dell'area; ciascun lotto di intervento dovrà produrre dimostrazione della superficie fondiaria e su tale base verificare, applicando gli indici, la propria capacità edificatoria e la propria capacità insediativa

Abitanti teorici insediabili n. 18

Superficie a servizi (ab. teorici insediabili x mq 25) da monetizzare oltre a obbligo di convenzionamento per l'acquisizione da parte del Comune delle superfici necessarie alla realizzazione della sede viaria fino a m 6,00 di carreggiata + marciapiede della larghezza di m 1,20 + rotonda come cartograficamente individuata)

L'altezza massima sarà di 5,50 ml calcolata dal piano di calpestio al piano terra e la linea di gronda.

Le aree comprese nella fascia di rispetto cartograficamente individuata non possono essere edificate;

Vedasi articolo 23 N di A

AREE ARR - BRR – AE

aree extraurbane attinenti agli insediamenti con carattere storico-documentario

ARR area di proprietà del castello della Morra adibita ad uso agricolo parzialmente soggetta a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42 del 22.01.2004 ed inserita nel Piano d'Area

BRR area di proprietà del castello della Morra adibita ad uso agricolo soggetta a vincolo ai sensi del Decreto Legislativo 42 del 22.01.2004

AE area adibita ad uso agricolo inserita nel Piano d'Area

Destinazioni d'uso:

rurale,
sociale e pubblico

Interventi di peso massimo ammessi sui fabbricati esistenti:

restauro e risanamento conservativo per quanto riguarda gli edifici relativi al complesso del castello della Morra; ristrutturazione di tipo B per gli altri edifici (art. 25 e art. 32 N.T.A.)

Interventi di nuova costruzione:

Ammessi solo ai sensi dell'art.25 della L.R. 56/77 e con le prescrizioni di cui agli artt. 19 e 32.

AREE TSR area per impianti turistico-sportivo-ricreativo

Destinazioni d'uso:

rurale,
sociale e pubblico

Interventi di peso massimo ammessi sui fabbricati esistenti:

restauro e risanamento conservativo per quanto riguarda gli edifici relativi al complesso del castello della Morra; ristrutturazione di tipo B per gli altri edifici (art. 25 e art. 32 N.T.A.) con Piano di Recupero

Interventi di nuova costruzione:

Possono essere realizzate piccole strutture a servizio delle attività sportive ricreative da realizzarsi mediante corpi di fabbrica di non oltre un piano, caratteristiche tipologiche e materiali come da Regolamento Edilizio.