

REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI TORINO



COMUNE DI SCALENGHE



NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

(Testo coordinato con le variazioni intervenute dopo l'anno 1999)

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1	Applicazione del P.R.G.C.	Pag. 5
Art. 2	Dimensione del piano	Pag. 5
Art. 3	Sistemazione urbanistica	Pag. 5
Art. 4	Attività in corso ed autorizzazioni temporanee	Pag. 6
Art. 5	Elaborati costituenti il P.R.G.C.	Pag. 6
Art. 5 bis	Elaborati costituenti la Variante n. 1 al P.R.G.C.	Pag. 7
Art. 5 ter	Elaborati costituenti la Variante n. 2 al P.R.G.C.	Pag. 7
Art. 5 quater	Modifiche apportate al P.R.G.C. ai sensi dell'art. 17 Comma 8 della L.R. n. 56 del 05.12.1977	Pag. 7

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

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI

Art. 6	Modalità di attuazione del P.R.G.C.	Pag. 8
Art. 7	Intervento edilizio diretto	Pag. 8
Art. 8	Programma pluriennale di attuazione	Pag. 9
Art. 9	Permesso di costruire e Denuncia di inizio attività	Pag. 10
Art. 9 bis	Attività edilizia libera	Pag. 11
Art. 10	Condizioni per il rilascio dei Permessi di costruire	Pag. 11

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 11	Parametri urbanistici	Pag. 13
Art. 12	Parametri edilizi	Pag. 14
Art. 12 bis	Recinzioni	Pag. 16
Art. 13	Osservanza dei valori parametrici ed applicazione degli indici	Pag. 17
Art. 14	Capacità insediativa	Pag. 17

TITOLO III - CLASSI DI DESTINAZIONE ED INTERVENTO

CAPO I - DEFINIZIONI

Art. 15	Classi e sottoclassi di destinazione d'uso del suolo	Pag. 18
Art. 16	Destinazione d'uso	Pag. 18
Art. 17	Classi di intervento	Pag. 19
Art. 17 bis	Interventi subordinati a strumento urbanistico esecutivo	Pag. 20

CAPO II - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI

Art. 18	Aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse pubblico	Pag. 21
Art. 19	Opere di urbanizzazione	Pag. 22
Art. 20	Variazione delle destinazioni specifiche	Pag. 22

CAPO III - USI RESIDENZIALI

Art. 21	Aree destinate ad usi residenziali	Pag. 23
Art. 22	Insedimenti urbani aventi carattere storico-documentario (RS)	Pag. 24
Art. 23	Aree residenziali di ristrutturazione (RR)	Pag. 27
Art. 24	Aree a capacità insediativa esaurita (RE)	Pag. 29
Art. 25	Aree di completamento e sostituzione (RC) (CS)	Pag. 31
Art. 26	Aree di completamento e nuovo impianto (RI)	Pag. 32
Art. 27	Aree con destinazione residenziale di tipo agricolo (RM)	Pag. 33
Art. 28	Aree con destinazione residenziale mista artigianale (RD)	Pag. 34
Art. 29	Immobili di impianto rurale e relative aree di pertinenza	Pag. 35
Art. 30	Aree con destinazione a giardino, cortile, orto, verde privato (Vp)	Pag. 37

CAPO IV - IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 31	Aree destinate ad impianti produttivi	Pag. 38
Art. 32	Aree produttive industriali e/o artigianali di riordino (I1, I4, I5, I6, I7, I9, I10) e di completamento (I2, I3, I8)	Pag. 39
Art. 33	Interventi su immobili a destinazione industriale e/o artigianale esistenti e confermati	Pag. 41

CAPO V - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 34	Aree destinate ad uso agricolo (E)	Pag. 42
Art. 35	Calcolo del volume delle costruzioni abitative nella zona rurale	Pag. 45
Art. 36	Aree di interesse ambientale (EV)	Pag. 47
Art. 37	Attività residenziale in aree agricole	Pag. 48
Art. 37 bis	Attività para-agricole	Pag. 49

CAPO VI - ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Art. 38	Aree destinate alla viabilità ed accessibilità e fasce di rispetto	Pag. 50
Art. 39	Aree di sfruttamento a cava (Ac)	Pag. 51
Art. 40	Aree di captazione acquedotto (EV3)	Pag. 51

TITOLO IV - TIPO E VINCOLI DI INTERVENTO

CAPO I - TIPO DI INTERVENTI

Art. 41	Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente. Edifici di particolare interesse architettonico. Centro storico. Beni culturali: immobili di valore storico, architettonico ed ambientale.	Pag. 52
Art. 42	Tipi di intervento previsti dal P.R.G.C.	Pag. 54
Art. 43	Manutenzione ordinaria	Pag. 54
Art. 44	Manutenzione straordinaria	Pag. 54
Art. 45	Interventi di restauro e risanamento conservativo	Pag. 54
Art. 46	Interventi di ristrutturazione edilizia	Pag. 54
Art. 47	Interventi di ristrutturazione urbanistica	Pag. 54
Art. 48	Interventi di completamento	Pag. 55
Art. 49	Interventi di nuovo impianto	Pag. 55
Art. 50	Interventi su edifici di recente costruzione	Pag. 55
Art. 51	Edifici in demolizione	Pag. 55
Art. 52	Interventi edilizi di nuova costruzione	Pag. 55
Art. 53	Edifici esistenti ricadenti in fascia di rispetto	Pag. 56
Art. 54	Ampliamento di edifici esistenti	Pag. 56
Art. 55	Case sparse ed edifici esistenti con destinazione d'uso in contrasto con le destinazioni di zona	Pag. 52
Art. 56	Autorimesse e bassi fabbricati	Pag. 53
Art. 57	Aree di parcheggio	Pag. 54
Art. 57 bis	Beni immobili acquisiti o acquisendi al patrimonio comunale	Pag. 54

CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 58	Autorizzazione all'insediamento industriale e commerciale	Pag. 61
Art. 59	Aree di dissesto	Pag. 61
Art. 59 bis	Valutazione sulle portanze dei terreni individuati nella Variante n. 1	Pag. 61
Art. 60	Opere di aree attigue a strade di tipo sovracomunale	Pag. 63
Art. 61	Vincoli ai sensi del D.lgs n. 42/2004	Pag. 63
Art. 62	Vincoli ai sensi della Legge 1497/1939	Pag. 63
Art. 63	Deroghe	Pag. 63
-----	Tabelle sinottiche	Pag. 64

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 1 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale Comunale norma e prescrive interventi relativi all'intero territorio comunale di Scalenghe, secondo le disposizioni contenute nelle planimetrie e nelle presenti norme di attuazione, 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 e del DPR 380/01 e 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, o comunque subordinata al conseguimento del permesso di costruire o dichiarazione di inizio attività a norma del Titolo II del DPR predetto, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni dello stesso.

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

Art. 2 - DIMENSIONAMENTO DEL PIANO

Ai sensi del secondo comma, punto 1, lettera b) dell'articolo 82 della Legge Regionale n. 56/77, il dimensionamento complessivo del P.R.G.C., in assenza del Piano Territoriale, è riferito ad un periodo di 5 anni, decorrente dalla data di adozione della Delibera Programmatica.

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 modifiche descritte nella Relazione Illustrativa.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 82 della Legge Regionale n. 56/77, ad approvazione avvenuta del Piano Territoriale, il P.R.G.C. del Comune è adeguato alle previsioni e dal Piano Territoriale stesso.

Art. 3 - SISTEMAZIONE URBANISTICA

L'istanza del permesso di 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 permesso di costruire in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.C..

Il rilascio del permesso di costruire relativo a nuovo impianto è subordinato all'impegno 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 le 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.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi allo scadere della concessione stessa.

Art. 4 - ATTIVITÀ IN CORSO E AUTORIZZAZIONI TEMPORANEE

È fatto obbligo di cessazione di ogni attività di trasformazione urbanistica ed edilizia subordinata al rilascio del permesso di costruire ai sensi del DPR 380/01 e successive modifiche ed integrazioni e dei disposti del successivo titolo II fino al conseguimento del permesso di costruire medesimo nei modi e forme di legge.

Art. 5 - ELABORATI COSTITUENTI IL P.R.G.C.

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

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

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

I - Relazione Illustrativa;

II- Norme Tecniche di Attuazione;

Tav. A1 - Inquadramento territoriale	scala 1:100.000
Tav. A2 - Corografia: carta delle fasce altimetriche su composizione catastale	scala 1: 10.000
Tav. A3 - Caratteristiche geomorfologiche	scala 1: 10.000
Tav. A4 - Caratteristiche idrogeologiche	scala 1: 10.000
Tav. A5 - Uso del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi	scala 1: 10.000
Tav. B1 - Insediamenti esistenti e vincoli	scala 1: 10.000
Tav. B2 - Condizioni abitative: n. di piani e destinazione d'uso (Pieve e Scalenghe)	scala 1: 1.500
Tav. B3 - Condizioni abitative: n. di piani e destinazione d'uso (Viotto e Murisenghi)	scala 1: 1.500
Tav. B4 - Condizioni abitative: stato di conservazione (Pieve e Scalenghe)	scala 1: 1.500
Tav. B5 - Condizioni abitative: stato di conservazione (Viotto e Murisenghi)	scala 1: 1.500
Tav. B6 - Strutture terziarie e commerciali (Pieve e Scalenghe)	scala 1: 1.500
Tav. B7 - Strutture terziarie e commerciali (Viotto e Murisenghi)	scala 1: 1:500
Tav. C1 - Servizi di interesse collettivo: acquedotto	scala 1: 10.000
Tav. C2 - Servizi di interesse collettivo: rete fognaria	scala 1: 10.000
Tav. C3 - Servizi di interesse collettivo: illuminazione pubblica	scala 1: 10.000
Tav. C4 - Servizi di interesse collettivo: strade asfaltate	scala 1: 10.000
Tav. C5 - P.R.G.C.: zone centrali caratterizzazioni tipologiche (Scalenghe)	scala 1: 1.500
Tav. C6 - P.R.G.C.: zone centrali caratterizzazioni tipologiche (Pieve)	scala 1: 500
Tav. D1 - Rappresentazione sintetica del P.R.G.C.	scala 1: 25.000
Tav. D2 - Piano Regolatore Generale Comunale (Azzonamento)	scala 1: 5.000
Tav. D3 - Piano regolatore Generale Comunale: concentrico (Pieve e Scalenghe)	scala 1: 1.500
Tav. D4 - Piano Regolatore Generale Comunale: sviluppi (Viotto e Murisenghi)	scala 1: 1.500
Tav. D5 - Viabilità e raggi di pertinenza dei servizi	scala 1: 10.000

Gli elaborati D2, D3, D4 costituiscono parte integrante ed inscindibile delle norme di attuazione e delle relative Tabelle di Sintesi.

Art. 5 bis - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE N. 1 AL P.R.G.C.

La variante n. 1 al P.R.G.C. costituita dai seguenti elaborati:

- Relazione Illustrativa e Geologico-Tecnica (V1.R);
- Norme di Attuazione.

Tre Tavole grafiche numerate:

- V1.1 - Destinazione d'uso dei suoli - Tavola d'insieme;
- V1.2 - Destinazione d'uso dei suoli - Concentrico Pieve;
- V1.3 - Destinazione d'uso dei suoli - Concentrico Viotto - Murisengi.

Le Tavole V1.1, V1.2 e V1.3 sostituiscono a tutti gli effetti le analoghe Tavole D2, D3 e D4 del P.R.G.C., ovviamente per i contenuti della Variante n. 1.

Art. 5 ter - ELABORATI COSTITUENTI LA VARIANTE N. 2 AL P.R.G.C.

La variante n. 2 al P.R.G.C. costituita dai seguenti elaborati:

- Elaborato V2.NA - Variante n. 2 - Testo modificato e coordinato delle Norme già approvate con D.G.R. n. 60/480 del 01.01.85 e D.G.R. 68/35838 del 20.06.94;
- Elaborato V2.D - Variante n. 2 - Modifiche cartografiche.

Gli elaborati V2.NA sostituiscono a tutti gli effetti le Norme di Attuazione già approvate con D.G.R. n. 60/480 del 01.01.85 e D.G.R. 68/35838 del 20.06.94 e l'elaborato V2.D integra modificandolo l'elaborato V1.3.

Art. 5 quater – MODIFICHE APPORTATE AL P.R.G.C. AI SENSI DELL'ART. 17 COMMA 8 DELLA L.R. N. 56 DEL 05.12.1977

Le modifiche apportate (ai sensi dell'art. 17 comma 8 della L.R. n. 56 del 05.12.1977) al P.R.G.C. approvato con D.G.R. n. 60/480 del 01.01.85 e D.G.R. 68/35838 del 20.06.94, sono state approvate con le seguenti Deliberazioni del Consiglio Comunale:

1. N. 34 del 24.06.2002
2. N. 14 del 06.03.2003
3. N. 10 del 20.01.2004

Tali modifiche sono costituite dai seguenti elaborati:

1. Modifiche approvate con D.C.C. N. 34 del 24.06.2002
 - Elaborato V.NTA: Stralcio degli articoli delle Norme di Attuazione modificate;
 - Elaborato V.1: Stralcio della cartografia modificata;
2. Modifiche approvate con D.C.C. N. 14 del 06.03.2003
 - Elaborato M/3.3: Stralcio della cartografia modificata;
3. Modifiche approvate con D.C.C. N. 10 del 20.01.2004
 - Elaborato VI.2004: Stralcio degli articoli delle Norme di Attuazione e della cartografia modificate.

Tali elaborati integrano e sostituiscono a tutti gli effetti (per le sole parti modificate) gli elaborati (Norme di Attuazione e cartografia) già approvati con D.G.R. n. 60/480 del 01.01.85 e D.G.R. 68/35838 del 20.06.94.

CAPO I - STRUMENTI URBANISTICI E AMMINISTRATIVI

Art. 6 - MODALITÀ D'ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.

Il Piano Regolatore Generale viene attuato:

- a) con intervento edilizio diretto mediante semplice conseguimento del permesso di costruire o attraverso la presentazione di denuncia di inizio attività (DIA);
- b) con strumenti urbanistici esecutivi la cui approvazione è preliminare al rilascio del permesso di costruire o alla presentazione di DIA.

L'operatività nel tempo e nello spazio del P.R.G.C. e dei suoi strumenti di attuazione è definita dal Programma Pluriennale di attuazione.

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

- 1. i piani particolareggiati di cui agli articoli 38, 39 e 40 della citata L.R.;
- 2. i piani per l'edilizia economica e popolare di cui alla L. 18.04.1962 n. 167 e successive modificazioni;
- 3. i piani di recupero di cui alla legge 05.08.1978 n. 457
- 4. i piani esecutivi convenzionati di cui agli artt. 43, 44 e 45 della L.R. citata;
- 5. i piani tecnici di opere ed attrezzature di iniziativa pubblica di cui all'art. 47 della citata L.R.;
- 6. i P.I.P. di cui all'art. 27 della L. 865/71 e art. 42 della 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.

In sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione o 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. in sede di attuazione, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento e di ristrutturazione urbanistica ed edilizia, comprendenti immobili da trasformare e/o eventuali aree libere da utilizzare secondo le prescrizioni dei piani vigenti e del Programma di Attuazione anche al fine di un equo riparto di oneri e benefici tra i proprietari interessati.

Le procedure di formazione dei comparti di cui al presente articolo sono definite all'art. 46 della L.R. n. 56/77.

Art. 7 - 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 (Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività).

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

L'intervento edilizio diretto è soggetto al permesso di costruire rilasciato dal responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia o quando possibile alla presentazione di Denuncia di inizio attività (DIA), del DPR 380/01 e s.m.i.

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 di 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 e la inclusione dell'intervento all'interno del programma pluriennale di attuazione, fatte salve le eccezioni previste dalla legislazione vigente in materia.

Entrambe le condizioni, salve le eccezioni stabilite dal piano Regolatore, sono da intendersi di natura precettiva e vincolante, sicchè la mancanza di una di esse osta al rilascio dei permessi di costruire o alla presentazione di Denuncia di inizio attività (DIA).

Art. 8 - PROGRAMMA PLURIENNALE DI ATTUAZIONE

Il programma Pluriennale di Attuazione è adottato ed approvato con le procedure di cui all'art. 34 e comprende gli elaborati di cui all'articolo 35 della predetta Legge Regionale.

Sono fatte salve le prescrizioni definite dall'art. 36 della L.R. n. 56/77 e s.m. e i. circa l'obbligatorietà di dotarsi di P.P.A..

Dell'avvio delle procedure per la formazione del P.P.A. è data notizia con avviso pubblico in cui è specificato:

- a) il termine per la presentazione di domande documentate di partecipazione all'attuazione del P.R.G.C. nell'arco di validità del programma;
- b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a 5 anni e non inferiore a 3;
- c) l'eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.C..

Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c) sono adottate con deliberazione della Giunta Municipale.

Le domande di partecipazione di cui alla lettera a) del primo comma, hanno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione Comunale la volontà del richiedente.

L'inoltro della domanda non costituisce pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.

L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli artt. 33 e 37 della L.R. n. 56/77 nonché dell'art. 13 della L. n. 10/77.

Ai fini dell'applicazione del sesto comma dell'art. 13 della l. n. 10/77 il P.P.A. si intende attuato quando si verificano almeno le seguenti condizioni:

1. per interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale e terziaria quando la quantità di edificazione oggetto del permesso di costruire è almeno pari all'80%, in termini di volume, o di superficie utile, della quantità volumetrica richiesta per l'inserimento in P.P.A.;
2. per interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione quando gli interventi oggetto del permesso di costruire riguardano almeno il 60% delle superfici utili;
3. per interventi di nuova costruzione per attività produttive industriali o artigianali quando la quantità di cui al punto 1. è ridotta al 50%.

Art. 9 - PERMESSO DI COSTRUIRE E DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITÀ (DIA)

A norma degli art. 10 e 20 del DPR 380/01 e s.m.i., il proprietario dell'immobile o l'aveute titolo richiede allo sportello unico il rilascio del permesso di costruire nei modi e nei tempi previsti dal Testo Unico per l'Edilizia, per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia.

1. Sono soggetti a **Permesso di costruire** (ai sensi dell'art. 10 del DPR 380/01 e s.m.i.) i seguenti interventi edilizi:
 - a) Nuova costruzione (compresa la realizzazione di tombe e monumenti funerari e altri manufatti all'interno del Cimitero Comunale e del Cimitero Consortile di Pieve);
 - b) Ristrutturazione urbanistica;
 - c) Ristrutturazione edilizia che portino ad un organismo in tutto o in parte diverso dal precedente e che comportino aumento di unità immobiliari, modifiche di volume, della sagoma, dei prospetti o delle superfici, ovvero che, limitatamente agli immobili compresi nelle zone omogenee A, comportino mutamenti della destinazione d'uso.

Sono altresì soggetti a **Permesso di costruire** (oltre a quelli previsti dall'art. 10 del DPR 380/01 e s.m.i.) i seguenti interventi edilizi:

- d) Ristrutturazione edilizia di edifici esistenti che comportino la demolizione totale del fabbricato e la sua fedele ricostruzione, per sagoma, volumetria e localizzazione;
 - e) Restauro, risanamento conservativo di edifici esistenti;
 - f) Ampliamenti di edifici esistenti;
 - g) Sopraelevazioni di edifici esistenti;
 - h) Cambio della destinazione d'uso degli immobili esistenti con e senza opere di ;
 - i) Realizzazione di opere di urbanizzazione.
 - j) Demolizione parziale o totale di edifici e manufatti;
 - k) La sistemazione di terreni(scavi e reinterri), che non riguardi attività estrattiva, oltre la quota di ± 30 cm. dal piano di campagna, e previo conseguimento di parere favorevole da parte della Provincia di Torino Servizio Valutazione di Impatto Ambientale;
 - l) Recupero funzionale dei rustici da attuarsi ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 29 Aprile 2003 n. 9 (Norme per il recupero funzionale dei rustici);
 - m) Recupero dei sottotetti da attuarsi ai sensi dell'art. 1 della Legge Regionale 06 Agosto 1998 n. 21 (Norme per il recupero dei sottotetti).
2. Sono realizzabili mediante **Denuncia di inizio attività** gli interventi edilizi non riconducibili all'elenco di cui sopra, che siano conformi alle previsioni del PRGC, del Regolamento Edilizio e della disciplina urbanistico – edilizia vigente.

Sono, altresì, realizzabili mediante denuncia di inizio attività le varianti a permessi di costruire che non incidono sui parametri urbanistici e sulle volumetrie, che non modificano la destinazione d'uso e la categoria edilizia, non alterano la sagoma dell'edificio e non violano le eventuali prescrizioni contenute nel permesso di costruire. Ai fini dell'attività di vigilanza urbanistica ed edilizia, nonché ai fini del rilascio del certificato di agibilità, tali denunce di inizio attività costituiscono parte integrante del procedimento relativo al permesso di costruzione dell'intervento principale e possono essere presentate prima della dichiarazione di ultimazione dei lavori.
 3. In alternativa al permesso di costruire, possono essere realizzati mediante denuncia di inizio attività:
 - a. gli interventi di ristrutturazione citati dalle lettere c) e d) del precedente comma 1;
 - b. gli interventi di nuova costruzione o di ristrutturazione urbanistica qualora siano disciplinati da

piani attuativi comunque denominati, ivi compresi gli accordi negoziali aventi valore di piano attuativo, che contengano precise disposizioni plano-volumetriche, tipologiche, formali e costruttive, la cui sussistenza sia stata esplicitamente dichiarata dal competente organo comunale in sede di approvazione degli stessi piani o di ricognizione di quelli vigenti;

- c. gli interventi di nuova costruzione qualora siano in diretta esecuzione di strumenti urbanistici generali recanti precise disposizioni plano-volumetriche.
4. Costituisce mutamento della destinazione d'uso di cui alla lettera h) del precedente comma 1, il passaggio anche senza opere edilizie, tra categorie previste dall'art. 8 comma 1, della L.R. 19/99. L'accertamento delle destinazioni d'uso in atto e l'onerosità del permesso di costruire sono anch'esse regolamentate dagli art. 7 ed 8 della L.R. 19/99.

Per quanto non definito dalle presenti norme, si rimanda in ogni caso ai disposti del Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 9 bis – ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA

1. Possono essere eseguiti senza i titoli abilitativi previsti dal precedente art. 9 (Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività) ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i., nel rispetto delle disposizioni contenute nel D.lgs. 42/04, i seguenti interventi edilizi:
 - a) interventi di manutenzione ordinaria;
 - b) interventi volti all'eliminazione di barriere architettoniche che non comportino la realizzazione di rampe o di ascensori esterni, ovvero di manufatti che alterino la sagoma dell'edificio;
 - c) opere temporanee per attività di ricerca nel sottosuolo che abbiano carattere geognostico o siano eseguite in aree esterne al centro edificato.

Possono altresì essere eseguiti senza i titoli abilitativi previsti dal precedente art. 9 (Permesso di costruire o Denuncia di inizio attività) ai sensi dell'art. 6 del DPR 380/01 e s.m.i., i seguenti interventi edilizi:

- d. La tinteggiatura delle facciate degli edifici;
- e. La sistemazione di terreni (scavi e reinterri) sotto la quota di ± 30 cm. dal piano di campagna;
- f. Le serre non stabilmente ancorate al terreno;
- g. L'installazione di antenne e parabole per la ricezione delle trasmissioni radiotelevisive (esclusi i ripetitori per telefonia cellulare mobile, per la diffusione delle trasmissioni radiotelevisive e simili).

Art. 10 - CONDIZIONI PER IL RILASCIO DEI PERMESSI DI COSTRUIRE

Fatti salvi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 comma 3 del Testo Unico per l'Edilizia il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato all'incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale a norma di tabelle parametriche regionali assunte in attuazione ai disposti dell'art. 16 comma 4, 5, 6 del DPR 380/01 e s.m.i..

I presupposti per l'edificazione ed il livello dei servizi usufruibili sussistono in ordine ai servizi già in atto e funzionali ed ai servizi per i quali vi sia la garanzia della loro esistenza nell'arco del P.P.A.

Tale garanzia è costituita:

- a) dall'avvenuta approvazione del progetto dell'opera da parte del Comune o dell'ente competente e dalle concrete disponibilità finanziarie per la costituzione dell'opera;

- b) dall'impegno assunto dal privato che intenda provvedere direttamente alla realizzazione di opere che costituiscono presupposti per l'edificazione.

L'impegno assunto dal privato deve essere contenuto in apposito atto bilaterale di impegno comprendente la descrizione delle opere da eseguire, con i progetti di massima, i termini di esecuzione delle opere e le garanzie finanziarie per il caso di ritardi o inottemperanze.

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 di parcheggio. La viabilità privata interna qualora, a giudizio dell'Ufficio Tecnico comunale, possa avere una potenziale utilizzazione pubblica (ad esempio strada di collegamento di una potenziale area edificabile), dovrà avere sedi di larghezza pari a m 6 per strade di lunghezza fino a m 60 e m 8 per strade di lunghezza superiori a m 60. Tale viabilità, nel caso fosse occlusa o a fondo cieco, dovrà terminare con piazzola di rotazione di diametro pari a m 12. In tutti gli altri casi la viabilità privata interne dovrà rispettare le prescrizioni del Regolamento Edilizio comunale.

Per zone compromesse, servite da vie private, la previsione di parcheggio e spazi di sosta ad uso pubblico deve intendersi assoluta tramite specifici spazi previsti nell'ambito del P.R.G.C., con raggio di influenza massimo di mt 500.

L'utilizzo a scopo edificatorio di aree a destinazione residenziale deve essere preceduto da autorizzazione all'urbanizzazione costituita da progetto prevedente viabilità, servizi, spazi di sosta e parcheggi relativi delle aree interessate all'utilizzo edificatorio.

La quantità di superfici destinate a parcheggio per le aree di cui sopra dovrà osservare quanto disposto dall'art. 57 delle presenti N.T.A.;

- b) impianto municipale di distribuzione idrica a caratteristiche idonee a smaltire i carichi indotti dall'insediamento ovvero idonea rete di adduzione di acqua potabile da pozzo di captazione autorizzato e dichiarato idoneo da parte della competente autorità;
- c) impianto di fognatura nero o misto;
- d) impianto di illuminazione pubblica per il sistema viario.

Nelle aree urbanizzate o di cui il P.P.A. prevede la urbanizzazione, gli immobili, oggetto del permesso di costruire per nuova costruzione, dovranno in ogni caso avere accesso diretto al sistema viario, disporre di spazi di sosta e parcheggio nella misura stabilita al seguente art. 57, essere allacciabili agli impianti di cui alle lettere b), c) e d) esistenti o in progetto, e non distare dalle reti, esistenti o in progetto, più di ml 100, misurati dal confine più vicino.

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

Salvo che sia stato predisposto un piano esecutivo, a cui far riferimento il progetto oggetto della richiesta del permesso di costruire a edificare deve documentare l'esistenza o contenere la previsione della viabilità, dei servizi, degli spazi di sosta e parcheggio relativi alle aree interessate dall'edificio.

Qualora venga richiesto il permesso di costruire per la costruzione di alloggi di servizio all'attività produttiva, nelle aree di specifica pertinenza produttiva, l'Amministrazione Comunale prima del rilascio del relativo permesso per il rilascio di civile abitazione, richiederà la sottoscrizione di un atto di vincolo pertinenziale all'attività produttiva, al fine di evitare frazionamenti e alienazioni separate.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 11 - 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 riportano di seguito alcune chiarificazioni definitorie della terminologia impiegata.

a) Superficie territoriale (S.T.):

È data dalla superficie fondiaria e dalle aree destinate dal P.R.G. alla viabilità, ad impianti pubblici e alle aree di servizio di interesse zonale e comunale.

Ai fini della definizione della capacità edificatoria la S.T. può essere formata anche da aree non contigue ricadenti nello stesso settore urbanistico a differenza della superficie fondiaria di cui è richiesta tassativamente la unitarietà.

b) Superficie fondiaria (S.F.):

È la superficie di pertinenza delle costruzioni misurata al netto delle aree destinate dal P.R.G.C. alla viabilità e di quelle destinate a impianti pubblici.

c) Indice di densità edilizia territoriale (I.T.):

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

d) Indice di densità edilizia fondiaria (I.F.):

Esprime il volume massimo edificabile per ogni mq di superficie fondiaria. Il volume complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quello che si ottiene applicando I.T. alla S.T.

e) Indice di utilizzazione territoriale (U.T.):

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

f) Indice di utilizzazione fondiaria (U.F.):

Esprime la massima superficie utile edificabile per ogni mq di superficie fondiaria.

La superficie utile complessivamente edificabile sulla superficie fondiaria non può comunque essere superiore a quella che si ottiene applicando la U.T. alla S.T.

Art. 12 - PARAMETRI EDILIZI

In riferimento al primo comma del precedente articolo, si specifica:

a) Superficie coperta (S.C.)

È data dalla proiezione sul terreno del massimo perimetro esterno delle costruzioni e della pilastrata di sostegno di terrazzi, ecc.

Dal computo della superficie proiettata sono esclusi tutti gli aggetti che non superano 1,50 m rispetto al perimetro della muratura esterna o della pilastrata di sostegno.

b) Rapporto di copertura (R.C.)

È data dal rapporto tra la superficie coperta e la superficie fondiaria.

Il valore parametrico R_c indicato nelle tabelle di sintesi per ciascuna area normativa può essere derogato esclusivamente nell'ambito di interventi di consolidamento, ristrutturazione e miglioramento funzionale di edifici preesistenti escludendo dal conteggio l'impronta a terra delle nuove strutture di collegamento verticale (scale con rampe non superiori a 120 cm di larghezza e ascensori).

c) Superficie utile (S.U.)

È data dall'ingombro in proiezione orizzontale del fabbricato, misurato a filo esterno delle murature costituenti lo stesso, ad ogni singolo piano, compresi gli elementi distributivi o funzionali verticali misurate:

- comprendendo le murature e tramezzature (sia interne che esterne);
- escludendo le scale, i vani ascensore, le logge dei balconi, i porticati, le tettoie aperte, le pensiline aperte.

d) Volume (V)

Il volume si calcola moltiplicando l'altezza del fabbricato misurata in riferimento alla quota media dell'asse stradale fronteggiante il lotto, dedotta una quota di franchigia pari all'altezza sul predetto asse stradale dell'intradosso del primo solaio abitabile con un massimo di ml 1,70 moltiplicando per la superficie utile.

Tale franchigia di m 1,70 deriva dal fatto che il Comune di Scalenghe (come d'altronde il limitrofo comune di Airasca) ha una conformazione idrografica della falda acquifera molto alta, praticamente affiorante in molte parti del Comune.

L'impossibilità pertanto di predisporre delle cantine implica la necessità di prevedere normativamente l'utilizzazione di vani seminterrati a scopo non abitativo e quindi non computabili nella volumetria ammissibile.

Nel caso di edificio a piani sfalsati o a sporti continui, o comunque abitabili il computo del volume va eseguito per singoli piani; nel calcolo devono altresì essere compresi gli sporti continui o comunque abitabili ed esclusi i porticati, i pilotis.

Il volume compreso all'interno dei sottotetti non è computabile nella volumetria del fabbricato quando siano rispettate le seguenti condizioni:

1. la linea di imposta del tetto, all'interno del sottotetto, stia nella quota massima di m 0,50 oltre l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale, misurati dal piano di calpestio alla parte inferiore della grossa orditura del tetto se la struttura sarà in legno, ovvero all'intradosso effettivo se si tratterà di struttura diversa, senza riguardo a eventuali manufatti sovrapposti al solaio anche se a questo strutturalmente legati ed eventualmente correnti lungo i muri perimetrali;

2. la pendenza della falda non sia superiore al quaranta per cento (40%);

Il volume del sottotetto sarà computato, a tutti gli effetti, quando non risultano soddisfatte le condizioni espresse ai precedenti punti 1. e 2.

I bassi fabbricati emergenti dal piano di campagna a sistemazione del terreno avvenuta sono da computarsi, qualunque sia la loro destinazione, ai sensi del rapporto di copertura.

Essi potranno essere edificati a confine e non potranno in ogni caso superare l'altezza di m 2,50 al filo superiore di gronda per la destinazione ad uso civile e l'altezza di m 3,50 per la destinazione ad uso rurale.

Per gli edifici costruiti prima dell'approvazione del P.R.G.C., il volume verrà computato moltiplicando l'altezza del fabbricato riferita al piano di campagna per la superficie utile.

e) Piani fuori terra (PFT)

Costituiscono piani fuori terra quelli emergenti in tutto od in parte dal terreno a sistemazione avvenuta, salvo il piano seminterrato emergente su tutto o parte del perimetro del fabbricato come definito dal primo comma lettera d) del presente articolo.

Costituisce piano il sottotetto che non abbia le caratteristiche per cui è escluso dal computo del volume.

f) Altezza (H)

L'altezza del fabbricato è data dalla lunghezza verticale della stessa misura della quota media dell'asse stradale prospiciente il lotto al filo inferiore del solaio piano di copertura dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di cortile o terreno sistemato a quota inferiore al piano medio dell'asse stradale l'altezza sarà computata dal piano cortile al filo inferiore del solaio piano di copertura all'ultimo piano abitabile.

Nel caso di sottotetti abitabili con solaio di copertura a falde sfalsate, l'altezza sarà misurata come sopra, computando al di sopra dell'ultimo solaio orizzontale la media dell'altezza minima e massima interna al sottotetto.

L'altezza massima di un edificio non può superare i limiti fissati dal P.R.G.C. ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta, ascensore, vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci elettrodotti, e simili), purché siano contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

Ai fini del rispetto delle distanze minime da altri edifici, e/o dai confini di proprietà, l'altezza si misura sul prospetto che fronteggia.

g) Distanza (D)

La distanza di un edificio da altri edifici, da sedimi viari ed in ogni caso in cui il P.R.G.C. vi faccia riferimento, è misurata nei confronti del perimetro della massima proiezione delle superfici edificate fuori terra, compresi gli aggetti che superano ml 1,50 dalla parete o dalla pilastrata di sostegno.

Art. 12bis – RECINZIONI

La delimitazione delle proprietà nelle varie aree di utilizzazione è così disciplinata:

- a) Nelle aree di utilizzazione residenziale: le recinzioni verso le strade, gli spazi pubblici e fra le proprietà debbono essere realizzate con muri in calcestruzzo o mattoni o pietra dell'altezza massima di mt 0,70 e sovrastante cancellate (o simili); ogni strada dovrà avere su due lati recinzioni tipologicamente uniformi e di altezza costante. Comunque l'altezza della recinzione non potrà mai superare la misura complessiva di mt 1,80;
- b) b) Nelle aree di utilizzazione industriale, artigianale e commerciale le recinzioni:
 - al confine con gli spazi pubblici e nell'ambito delle fasce di rispetto saranno come per gli insediamenti residenziali, su basi murarie di appoggio elevabili fino a mt 0,70 sulla quota dell'asse viario;
 - tra le proprietà fuori delle fasce di rispetto potranno essere chiuse, in muri di altezza fino a mt 2,00;
- c) c) Nel territorio agricolo:
 - nelle fasce di rispetto stradale saranno come per gli insediamenti residenziali;
 - nella restante parte del territorio le recinzioni, ove chiuse (anche con ricorso a prefabbricati cementizi) non potranno eccedere l'altezza di mt 2,00 dai piani di campagna sistemati.

Le recinzioni dovranno osservare le seguenti distanze:

- per le strade pedonali e veicolari di sezione inferiore a mt 5, arretramento di qualsiasi costruzione dall'asse stradale di una distanza pari alla somma di mt 2 alla semi-larghezza della strada.
- per le strade pedonali e veicolari di sezione superiore a mt 5, arretramento di qualsiasi costruzione dall'asse stradale di una distanza pari alla somma di m 3,50 alla semi-larghezza della strada.
- per le strade private e vicinali di sezione inferiore a mt 5, arretramento di qualsiasi costruzione dall'asse stradale (confine) di una distanza pari alla somma di mt 0,50 alla semi-larghezza della strada.
- per le strade private e vicinali di sezione superiore a mt 5, arretramento di qualsiasi costruzione dall'asse stradale (confine) di una distanza pari alla somma di mt 1,00 alla semi-larghezza della strada.

La Giunta Comunale su richiesta può derogare a tali distanze nel caso in cui esista un allineamento esistente che si intende mantenere.

Nel caso di demolizione di recinzione per ampliamenti stradali e concessa la ricostruzione mantenendo la tipologia preesistente.

Il Sindaco - sentita la C.I.E. – può indicare le modalità affinché le recinzioni non siano in contrasto con il carattere dell'ambiente naturale o architettonico circostante.

Nelle zone sottoposte a vincoli ai sensi della Legge 01.06.1939 n. 1089 e 29.06.1939 n. 1497 i progetti di recinzione devono essere approvati previo nulla osta della Soprintendenza competente.

Negli incroci di strade e per una lunghezza di m 15,00 dal punto di intersezione degli allineamenti stradali, non sono ammesse recinzioni costruite da pareti piene continue, comunque formate e di altezza superiore a cm 70, né sono ammesse foderature e siepi vive dietro le cancellate.

I cancelli degli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno rispettare le prescrizioni di cui all'articolo 56 delle presenti NTA – Autorimesse e bassi fabbricati.

Tutte le disposizioni del presente articolo devono essere assunte nel rispetto del D.lgs 285/92 e del DPR 495/92.

Art. 13 - 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 applicabili nel seguente modo:

- A) Interventi di nuova costruzione, di ampliamento di variazione di destinazione d'uso, in aree di nuovo impianto a destinazione residenziale terziaria con intervento urbanistico esecutivo: la capacità edificatoria, è data dal prodotto degli indici territoriali per la superficie territoriale.
- 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 indicati nelle tabelle.
- 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 quantità di superficie utile edificabile è definito dalle singole tabelle di sintesi.
- 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 dal prodotto 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 da parametri edilizi.

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

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinazione di superficie (S.f o S.t) escluse ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire per nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, è indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 14 - CAPACITÀ 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 che ad ogni unità equivalente abitante - vano aggiunto con nuovi interventi di popolazione corrispondano mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

- a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale: mc 75/ab o 25 mq/ab;
- b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali: mc 90/ab o 30 mq/ab.

CAPO I - DEFINIZIONI

Art. 15 - 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;
- 2 - aree destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale;
- 3 - aree destinate ad usi residenziali;
- 4 - aree destinate ad impianti produttivi e misti;
- 5 - aree agricole e di salvaguardia ambientale;
- 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 portante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere alla attuazione delle destinazioni d'uso previste dal P.R.G.C..

Art. 16 - 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.

Costituisce mutamento della destinazione d'uso, subordinato al permesso di costruire, il passaggio anche senza opere edilizie, tra categorie previste dall'art. 8 della L.R. 19/99. L'accertamento delle destinazioni d'uso in atto e l'onerosità del permesso di costruire sono anch'esse regolamentate dagli art. 7 ed 8 della L.R. 19/99.

Il permesso di cui all'art. 221 T.U. Leggi Sanatorie R.D. 27.7.1924, n. 1265 si intende anche esso riferito alla specifica destinazione.

Sono considerati "locali di abitazione permanente" o "locali abitabili", ai fini del presente regolamento, tutti quei locali in cui la permanenza di una o più persone non ha i caratteri di saltuarietà. Tali locali nelle nuove costruzioni non possono essere, neppure parzialmente, interrati.

Sono invece considerati "locali non abitabili", i locali adibiti a cantina, magazzino, deposito, archivio, implicanti la presenza solo saltuaria di persone; sono inoltre "locali non abitabili" i ~~di~~ locali sussidiari delle abitazioni, destinati a latrina, antilatrina, bagno, toeletta, dispensa, disimpegno, cucinino, ingresso, vestibolo, corridoio spogliatoio di abitazione privata e simili.

Per le attività produttive dovrà essere indicato, in sede di domanda del permesso di costruire, il tipo di lavorazione, con le caratteristiche idonee a consentire il controllo della congruità dei sistemi di smaltimento e di depurazione, nel rispetto delle leggi di tutela dell'ambiente, ai fini della necessaria valutazione degli oneri di cui al 1 comma dell'art. 10 della Legge 28.01.1977 n. 10 "Norme per la edificabilità del suolo".

Il permesso di costruire per nuove destinazioni dovrà essere rilasciata qualora sia conforme a quelle previste dal Piano.

Il nuovo permesso di costruire dovrà implicare la rideterminazione dei contributi di urbanizzazione se la destinazione richiesta comporta, in base alla deliberazione assunta ai sensi del primo comma, art. 5, legge n.

10 del 28.01.1977, una differenza, considerata alla attualità in aumento rispetto all'importo stabilito per la originaria destinazione.

Per le costruzioni realizzate in epoca della quale non era richiesta alcuna autorizzazione oppure quando la precisazione della destinazione non era necessaria si fa riferimento a quella destinazione compatibile con le finalità per il perseguimento delle quali la costruzione venne eretta.

In caso di incertezza si procede in applicazione di criteri di affinità o assimilabilità, con particolare riferimento alle caratteristiche tipologiche e strutturali dell'immobile ed all'uso che di esso viene fatto, sempre al momento dell'adozione del Piano.

Destinazioni d'uso rese improprie dal P.R.G.C. non potranno essere ammesse salvo quanto previsto nei successivi relativi articoli.

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

Art. 17 - 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:

Rs - Insediamenti urbani aventi carattere storico - documentario (Art. 22-41);

Rr - Aree residenziali di ristrutturazione (Art. 23);

Re - Aree a capacità insediativa esaurita (Art. 24);

Rc - Aree di completamento e sostituzione (Art. 25);

Cs - Aree di completamento (Art. 25);

Ri - Aree di completamento e nuovo impianto (Art. 26);

Rm - Aree con destinazione residenziale di tipo agricolo (Art. 27);

Rd - Aree con destinazione residenziale mista artigianale (Art. 28);

Vp - Aree libere di pertinenza con destinazione a giardino, cortile, orto, verde privato.

B) Per aree destinate all'agricoltura:

E - Aree agricole (Art. 34-35);

Ev - Aree agricole inedificabili (Art. 36-40).

C) Per aree destinate ad impianti produttivi:

Ir - Aree produttive industriali e/o artigianali di riordino (Art. 31-32-33);

D) Altre destinazioni:

S - Aree per attrezzature di servizio residenziale (Art. 18-19-29);

Si - Aree per attrezzature di servizio produttivo (Art. 18-19-20);

D - Depuratore comunale;

Ac - Area cave (Art. 39).

Art. 17bis - INTERVENTI SUBORDINATI A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Come meglio specificato nei successivi articoli del presente TITOLO III, ogni intervento edilizio ed urbanistico che comporta la realizzazione di un nuovo impianto infrastrutturale è subordinato all'approvazione da parte del C.C. di un apposito strumento urbanistico esecutivo esteso all'intera area normativa. È possibile redigere uno S.U.E. accorpando le aree zonizzate in maniera diversa mantenendo per ognuna il pieno rispetto delle tabelle di sintesi, purché abbiano uguale destinazione (residenziale, mista ecc.), 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.

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 di quartiere e di isolato.

Il ricorso alla monetizzazione potrà essere ammesso dal Consiglio Comunale solo ove ricorrano i requisiti di legge (cioè preesistenza di aree di servizi abbondantemente dimensionate immediatamente confinanti con la proprietà ecc....).

La Pubblica Amministrazione si riserva comunque la possibilità di richiedere la predisposizione di S.U.E. o di far ricorso a permessi di 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 dei P.E.C. il privato dovrà comunque attenersi allo schema di convenzione predisposto dal Comune di Scalenghe ed 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. 18 - AREE DESTINATE A SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE PUBBLICO.

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, percorsi pedonali ed eventuali attrezzature per la sosta seduta; sono ammesse zone pavimentate per il gioco.

L'attuazione delle destinazioni d'uso anzidette avviene o per intervento diretto del Comune, o contestualmente agli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia ammessi; in tal caso ogni intervento vi partecipa in ragione del suolo asservito al permesso di costruire e vincolato dal P.R.G.C. per la destinazione in argomento.

Onde agevolare l'attuazione di tali destinazioni d'uso ed attrezzature a favorire l'equa ripartizione degli oneri e dei benefici tra i proprietari delle aree dell'isolato interessato, il Comune può procedere alla formazione di aree o di comparti di intervento, delimitando le aree di almeno due proprietà.

L'individuazione operata dal P.R.G.C. delle aree destinate ad aree verdi di isolato e di arredo urbano può essere diversamente disposta, ferma restando la quantità complessiva, nell'ambito di strumento urbanistico esecutivo o di comparto di intervento: tali aree devono essere effettivamente dismesse e non possono essere monetizzate.

Le aree verdi di isolato e di arredo urbano sono inedificabili; esse sono computabili ai fini dell'osservanza degli standards minimi di cui all'articolo 21 della L.R. n. 56/77 e l'onere della loro sistemazione imputabile nell'ambito di Strumenti Urbanistici Esecutivi 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, a livello di distretto urbanistico e comunale.

La proprietà degli immobili, aree ed edifici, dovrà essere pubblica e la loro acquisizione da parte del Comune o di Enti Pubblici istituzionalmente operanti nel settore dei servizi avviene direttamente nei modi e forme di legge, o indirettamente contestualmente ad interventi di iniziativa privata di trasformazione urbanistica ed edilizia del suolo, in esecuzione di oneri convenzionali e/o come condizione apposta al rilascio del permesso di costruire e a scomputo degli oneri di urbanizzazione secondaria.

La realizzazione delle destinazioni previste dal P.R.G.C. avviene comunque nell'ambito dei Programmi pluriennali di attuazione, o anche al di fuori di essi limitatamente ad interventi di completamento di servizi esistenti.

Le aree destinate a servizi pubblici sono edificabili secondo le norme previste dalle leggi di settore.

La dotazione per abitante di aree destinate a servizi pubblici prevista dal P.R.G.C. risulta organizzata secondo quanto definito dalla L.R. 56/77.

Tale dotazione dovrà risultare garantita, come minimo per la capacità insediativa prevista in attuazione di previsioni di strumenti urbanistici esecutivi. A tal fine dovranno essere dismesse aree vincolate dal P.R.G.C., ovvero si potrà dare luogo alla monetizzazione delle aree in misura adeguata alla dotazione minima stabilita.

C) Aree di verde attrezzato.

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

- attrezzature per adulti: alberature di alto fusto, panchine e attrezzature di copertura per la sosta, la lettura e l'incontro, servizi igienici.

- attrezzature per bambini: zone pavimentate, al sole, all'ombra, zone coperte;
- terreno erboso calpestabile, acqua, sabbia, zone coperte, zone pavimentate, attrezzature per il gioco quali altalene, scivoli, castelli, assi di equilibrio, ostacoli, labirinto, costruzioni in legno, cavea e sedili; zone pavimentate per pattinaggio, pista bici, area giochi
- attrezzature per lo sport.

La dotazione per abitante di aree destinate a verde attrezzato è definita nelle tabelle di sintesi. Si applicano i disposti del secondo, terzo, sesto capoverso della precedente lettera B).

Art. 19 - 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), p), q), s), t), v), possono essere realizzate anche su aree ad esse non specificatamente destinate, prescindendo dalle destinazioni del suolo e dai 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 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 mezzera stradale non sia inferiore a mt 5;
- 3) centrali telefoniche urbane: compatibili con ogni classe di destinazione.

Art. 20 - VARIAZIONE DELLE DESTINAZIONI SPECIFICHE

A norma del 4 comma dell'art. 1 della L. 3 Gennaio 1978 n. 1 l'approvazione di progetti di opere pubbliche da parte del Consiglio Comunale, anche se non conformi alle specifiche destinazioni di piano, non comporta necessità di variante al P.R.G.C.

CAPO III - USI RESIDENZIALI

Art. 21 - 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, e terziarie in genere; ai fini dell'ammissibilità di attività commerciali di distribuzione, il piano di adeguamento e sviluppo della rete distributiva formato ai sensi della L. 426/71, dovrà definire la superficie massima di vendita della rete per le diverse specializzazioni merceologiche, in riferimento alle diverse aree comunali. In ogni caso nel Capoluogo, nelle aree a destinazione residenziale non comprese nel Centro Storico la superficie utile destinata all'esercizio di nuove attività commerciali al minuto non potrà essere inferiore, ove prevista, a mq 50 per ogni intervento e non potrà essere superiore al 20% della superficie utile complessivamente ammessa, salvo diversa disposizione prevista dalla disciplina relativa al settore del commercio (d.lgs. n. 114 del 31 marzo 1998 e L.R. n. 28 del 12 novembre 1999).

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

I locali a destinazione commerciale dovranno avere altezza minima di ml 3,00 salvo che si tratti di interventi in edifici esistenti per cui l'altezza netta può essere ridotta a m 2,70.

Sono comunque fatte salve eventuali disposizioni più restrittive di natura sanitaria.

Art. 22 - INSEDIAMENTI URBANI AVENTI CARATTERE STORICO - DOCUMENTARIO (RS)

È la porzione di territorio comunale localizzata nel Concentrico di Scalenghe avente spiccato interesse storico - documentario e/o artistico.

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.

In ogni caso:

- è fatto divieto di modificare i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia in atto;

È possibile operare ampliamenti in elevazione sugli edifici esclusivamente quando si tratti di adeguare l'altezza dell'ultimo piano esistente al momento dell'adozione del P.R.G.C. (abitabile o da rendere abitabile con interventi di trasformazione d'uso), a quelle minime previste D.M. 5 luglio 1975 la possibilità di sopraelevare gli edifici deve essere contenuta entro una soglia dimensionale limite (1 mt) e non può essere estesa agli immobili di pregio.

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 degli interventi previsti nel presente articolo, 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.
- 3) Ove negli edifici oggetto dell'intervento sussistano anche soltanto tracce degli elementi di finitura esterna (intonaci, porte, finestre, balconi, camini, ecc.) tali elementi 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.

Sino all'approvazione degli S.U.E. tutte le aree libere non sono edificabili, se non per la realizzazione di autorimesse nella misura di 30 mq per unità abitativa.

È in facoltà della Pubblica Amministrazione 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 abitabilità. In ogni caso il Comune potrà, in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione, 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, assistito o meno dal contributo dello Stato, o direttamente dal Comune mediante l'impiego dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo e dei proventi dei permessi di costruire e delle sanzioni, a norma dell'art. 12 della Legge n. 10/77.

NORME GENERALI PER LE UNITÀ DI INTERVENTO DELLE AREE RS

Nell'ambito dell'area RS1 (area del Comune di Scalenghe antica formazione) la disciplina degli interventi è riferita oltre che alla generalità dei lotti e degli edifici compresi nelle aree stesse, alla Unità di intervento allegata alle presenti norme.

Le U.I. sono caratterizzate da un numero progressivo all'interno dell'area di P.R.G.C.: il Consiglio Comunale con propria deliberazione e senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C. potrà individuare nell'ambito di dette U.I. specifiche sub.- aree.

Salvo prescrizioni specifiche più vincolanti definite in detta deliberazione saranno possibili interventi anche solo limitati alle sub-aree.

Con intervento edilizio diretto sono ammessi, con le eventuali prescrizioni aggiuntive e specificative di cui alle schede riepilogative, gli interventi di:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo;
- adeguamento delle altezze;
- ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente, da contenersi comunque nei 50 mq di superficie utile di pavimento e da ammettersi solo in assenza di strutture già adibite ad altri usi recuperabili.

Con permesso di costruire convenzionato sono ammessi gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 13 lettera d) della L.R. 56/77 (art. 46 delle presenti NTA) di edifici la cui cubatura sia inferiore ai 1.500 mc. compresa anche la demolizione e ricostruzione con identiche volumetria, altezza, sagoma e posizionamento di quello preesistente.

Con strumento urbanistico esecutivo (piano di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 41 bis della L.R. n. 56/77) sono ammessi gli interventi di:

- Ristrutturazione edilizia così come definita dall'art. 13 lettera d) della L.R. 56/77 (art. 46 delle presenti NTA) di edifici la cui cubatura sia superiore ai 1.500 mc. compresa anche la demolizione e ricostruzione con identiche volumetria, altezza, sagoma e posizionamento di quello preesistente.
- Ristrutturazione urbanistica così come definita dall'art. 13 lettera e) della L.R. 56/77 (art. 47 delle presenti NTA);
- Completamento così come definito dall'art. 13 lettera f) della L.R. 56/77 (art. 48 delle presenti NTA);

Con strumento urbanistico esecutivo (piano esecutivo convenzionato di cui all'art. 43 della L.R. n. 56/77) sono ammessi gli interventi di:

- Nuovo impianto così come definito dall'art. 13 lettera g) della L.R. 56/77 (art. 49 delle presenti NTA);

Tutte le aree libere non sono pertanto edificabili, (ad eccezione della possibilità di realizzare le autorimesse e gli ampliamenti previsti dal presente articolo), sino all'approvazione degli stessi strumenti urbanistici esecutivi.

La cubatura massima realizzabile comprensiva di vecchi e nuovi volumi sul lotto di proprietà all'interno del perimetro di area di P.R.G.C. (e quindi interessando eventualmente anche aree esterne ai perimetri delle unità di intervento) non può superare la volumetria preesistente o i parametri previsti nelle tabelle riepilogative.

L'utilizzazione di tali parametri subordinata alla predisposizione di S.U.E. estesa all'intera unità di intervento o a più quote parti di U.I.

I materiali e l'architettura dovranno essere in perfetta assonanza con i volumi per i quali è ammissibile l'integrazione.

Per la maggior parte degli immobili esistenti nell'area RS1 è già intervenuta la sostituzione delle destinazioni d'uso con abbandono delle funzioni rurali e pertanto le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate.

Vi insistono inoltre immobili in cui esiste una parziale e limitata attività agricola part-time in atto di carattere marginale il cui mantenimento, pur nella prospettiva della loro rifunzionalizzazione residenziale, non

contrasta con le destinazioni più propriamente urbane circostanti, anche in ragione della particolare strutturazione del tessuto edilizio.

Per il recupero della quota parte di tali immobili agli usi civili, secondo le destinazioni prescritte dal P.R.G.C. è ammessa la ristrutturazione edilizia secondo le modalità indicate all'articolo 29 delle presenti Norme di Attuazione.

Fino al verificarsi di detta trasformazione sono ammesse le opere di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, nonché il recupero abitativo di porzioni di essi, nella misura necessaria alla dotazione di servizi igienici adeguati, e di idonei collegamenti verticali, nonché dei vani, accessori e non, necessari al miglioramento funzionale degli stessi; gli ampliamenti in oggetto non potranno comunque comportare un aumento del volume abitato esistente superiore al 30% per un massimo di mc 200, nè essere realizzati con sopraelevazioni nelle sagome edilizie preesistenti: non sono invece ammessi ulteriori ampliamenti delle pertinenze tecniche, ed in ogni caso è vietato l'allevamento di suini e sanati.

Inoltre, il Comune potrà, in sede di formazione del Programma Pluriennale d'Attuazione, 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, assistito o meno dal contributo dello Stato, o direttamente dal Comune mediante l'impegno dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo, e dei proventi dei permessi di costruire e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della legge 10/77.

NORME SPECIFICHE E PRESCRIZIONI PER L'AREA RS1

Tutti gli interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia ammissibili nell'area RS1 di P.R.G.C. debbono essere condizionati ad interventi di riqualificazione che abbiano specifica attenzione alle componenti sotto elencate:

- RIQUALIFICAZIONE DEI PROSPETTI

Debbono essere modificati o corretti i materiali generali di parti o componenti (zoccoli, ringhiere, infissi, ecc.) dei prospetti interni od esterni, in modo da armonizzarli con quelli tradizionali e renderli consoni alla natura dei caratteri ambientali.

- RIQUALIFICAZIONE DELLE COPERTURE

Non sono ammesse tegole marsigliesi, coperture in lamiera o in materiale plastico; sono prescritti i coppi alla piemontese o tegole similari, armonizzabili con le preesistenti.

Possono essere inoltre indicate dalla P.A., per ogni U.I. le prescrizioni obbligatorie (quali demolizioni di volume e sopraelevazioni) e le possibili destinazioni alternative di parti della U.I..

Per quanto attiene all'attività terziaria di commercio al minuto dovrà esserne verificata la compatibilità con le Norme sull'insediamento di attività commerciali.

Art. 23 - AREE RESIDENZIALI DI RISTRUTTURAZIONE (RR)

Sono quelle che, non possedendo particolari valori storico-ambientali da salvaguardare, presentano tuttavia l'esigenza di una sensibile ristrutturazione edilizia ed urbanistica, da attivare sia attraverso un'opera di ammodernamento sia attraverso la demolizione e ricostruzione, sia ancora tramite opere di riorganizzazione urbanistica.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) residenza;
- b) servizi sociali di proprietà pubblica;
- c) sedi associative, culturali, sportive e categoriali;
- d) ristoranti, bar, locali di divertimento;
- e) commercio al dettaglio;
- f) attività agricole o artigianali di servizio con esclusione delle lavorazioni nocive inquinanti e comunque incompatibili con la residenza;
- g) uffici pubblici e privati;
- h) attrezzature a carattere religioso;
- i) attrezzature ricettive;
- l) garages di uso pubblico.

Qualora l'intervento sia susseguente alla demolizione totale e successiva ricostruzione del fabbricato (nuova costruzione), le opere dovranno rispettare le seguenti condizioni:

- a) non sia superato il valore del rapporto di copertura delle tavole di sintesi;
- b) siano rispettate le tabelle di sintesi;
- c) vengano garantite sulle vie pubbliche le distanze previste per le nuove costruzioni. Il Consiglio Comunale potrà aumentare o ridurre tali arretramenti nel caso in cui voglia mantenere un allineamento esistente o aumentare la larghezza della sede viaria.
- d) l'uso dei materiali e degli elementi costruttivi si inserisca con uniformità nell'ambiente architettonico preesistente;
- e) gli interventi previsti nella zona non dovranno comunque superare le volumetrie previste dai parametri e dai valori indicati nella tabella di sintesi. Sono comunque ammissibili le costruzioni di nuovi parcheggi e autorimesse nella misura di 1 mq per ogni 10 mc di costruzione abitata.

Al fine di favorire il recupero di edifici con originaria tipologia agricola, ma di fatto attualmente utilizzate per diversa destinazione d'uso, e per i quali sia accertata dall'ufficio tecnico del Comune la mancanza di connessione urbana e territoriale con aree per lavorazioni agricole, sono ammesse chiusure di logge, fienili, porticati, purché gli ampliamenti in progetto soddisfino entrambe le seguenti condizioni:

1. ricadano al di sotto della superficie coperta esistente;
2. costituiscano continuità con la parte residenziale;
3. la volumetria in ampliamento non superi la volumetria della parte residenziale esistente.

In questi casi non sarà necessaria la verifica degli indici, in ogni caso la chiusura dovrà essere realizzata con materiali che conservino comunque il disegno originario (evidenza di lesene, archi e architravi, ecc..).

Onde consentire un più razionale ed igienico sfruttamento degli ambienti, oltre che nel caso di ricostruzione sopraccitata, anche nell'ambito degli interventi di ristrutturazione è consentito "una tantum" ed in deroga ai parametri volumetrici di zona (come per le aree RS di cui al precedente articolo 22) l'innalzamento

dell'altezza dell'edificio per permettere la regolarizzazione delle altezze interne dei piani.

In ogni caso l'innalzamento:

- non potrà essere maggiore di 1 m, nè superare l'altezza massima di zona;
- sarà consentito una volta sola;
- non potrà portare ad altezza che superino di 1 m l'altezza degli edifici adiacenti mantenendo la stessa inclinazione delle falde del tetto;
- il progetto dovrà chiaramente indicare il rapporto esistente con gli edifici circostanti e il proposto raccordo.

Non è consentita la trasformazione a fini residenziali di bassi fabbricati e simili per i quali sono comunque consentiti interventi che, senza mutarne le caratteristiche d'uso, ne consentano un più razionale sfruttamento come la trasformazione in posti auto. Qualora non esistano bassi fabbricati o tettoie trasformabili è ammessa l'edificazione di rimesse, nel rispetto delle caratteristiche architettoniche e tipologiche della zona, fino al raggiungimento della quota prevista dalla legge 122/89.

È consentita la chiusura e successiva trasformazione ai fini residenziali di tettoie chiuse su tre lati, purché vengano rispettati gli indici delle tabelle di sintesi, con la facoltà degli innalzamenti previsti "una tantum" come stabilito ai punti successivi".

Sono comunque ammissibili, nell'ottica di quanto indicato al precedente lcomma, gli interventi di nuove edificazioni per il completamento dell'edificato sui lotti liberi e non vincolati ai sensi urbanistici alle volumetrie preesistenti, utilizzando i parametri urbanistici indicati nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme. È comunque richiesto lo studio di un Piano Esecutivo Convenzionato esteso a tutte le aree delle proprietà interessate dall'intervento per tutti gli interventi di nuova edificazione, quando il lotto ha un'estensione superiore a 1500 mq, alla data di approvazione del P.R.G.C. (salvo per i bassi fabbricati destinati a rimessa) con la specificazione della congruenza degli indici fondiari prefissati dalle tabelle di sintesi: l'obbligo di Piano Esecutivo Convenzionato, esiste anche per gli interventi di ricostruzione in cui, rispetto all'edificio preesistente, venga modificato il numero dei piani e l'altezza totale ed il lotto abbia un'estensione superiore ai 1500 mq.

In ogni caso gli interventi dovranno essere compatibili con le prescrizioni generali e particolari di cui al titolo IV, nonché con le seguenti norme:

- Sistemazione delle aree libere: contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C., si dovrà provvedere, nell'area di pertinenza dell'intervento, al ripristino delle pavimentazioni originarie, quando il loro stato di conservazione ne consenta un razionale ripristino; negli altri casi sarà consentito l'uso di materiali diversi e potrà provvedersi alla sistemazione a verde per giardini, orti o prati.

Contestualmente agli interventi ammessi dal P.R.G.C. si dovrà altresì provvedere all'eliminazione di tettoie, baracche, e ogni altra costruzione a destinazione accessoria, ritenute, in sede di rilascio del permesso di costruire, incompatibili con l'ambiente.

- Decoro dell'ambiente. Per gli edifici che non presentino le necessarie condizioni di decoro, di sicurezza e di rispetto dei valori ambientali, il Sindaco 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.

Art. 24 - AREE A CAPACITÀ INSEDIATIVA ESAURITA (Re).

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

In tali aree il P.R.G.C. propone il recupero dell'impianto urbanistico ad una più elevata qualità dell'ambiente attraverso il miglioramento della mobilità veicolare pubblica, l'eliminazione di barriere che limitano l'accessibilità e la percorribilità del tessuto urbano, e la conseguente formazione di vie pedonali, ed attraverso la individuazione di aree verdi di isolato e di arredo urbano o di parcheggio pubblico.

L'attuazione delle proposte del P.R.G.C. per l'esecuzione di interventi tesi al miglioramento del livello delle urbanizzazioni tecniche e sociali avvengono, in generale, per intervento diretto da parte del Comune o previa formazione di comparti di sistemazione urbanistica ed edilizia secondo quanto specificato nelle presenti norme.

Il disegno urbano di dettaglio individuato dal P.R.G.C. può subire variazioni limitatamente alla localizzazione della viabilità e delle aree verdi di isolato e di arredo urbano, solo nell'ambito di strumenti urbanistici esecutivi che propongano organiche soluzioni alternative ed all'esterno la continuità e la coerenza dell'impianto urbanistico complessivo urbano.

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.

In ogni caso l'intervento diretto da parte del Comune, quando non si configura come modesta opera di completamento di infrastrutture e servizi esistenti, e la delimitazione delle aree oggetto di comparto e di comparto o di strumento urbanistico esecutivo in applicazione dei precedenti commi, sono previsti nel programma pluriennale di attuazione del P.R.G.C..

Le aree libere dei lotti a capacità insediativa esaurita sono inedificabili ad eccezione della possibilità di costruire autorimesse, fino al raggiungimento del rapporto previsto dalla Legge 122/89 e cioè 1 mq ogni 10 mc di costruzione, nei modi previsti all'art. 56. In esse è vietata la formazione di depositi o accumuli, anche temporanei di materiali, e vanno convenientemente sistemate a prato, a giardino, a verde di isolato, a verde urbano attrezzato o pavimentate ove non soggette a coltivazioni.

Sugli edifici esistenti a destinazione residenziale, e nelle aree ad esse asservite, sono ammessi i seguenti interventi:

- a) allacciamento ai pubblici servizi;
- b) sistemazione del suolo, ivi comprese recinzioni quando siano di pertinenza degli edifici;
- c) ordinaria e straordinaria manutenzione;
- d) restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione interna che non comportino aumento delle superfici di calpestio, nonché modifiche interne necessarie per migliorare le condizioni igieniche o statiche delle abitazioni;
- e) variazioni di destinazioni d'uso che non comportino modifiche alla sagoma dell'edificio;
- f) ampliamenti e sopraelevazioni che si rendano indispensabili per:
 - adeguamento delle altezze minime interne dei vani;
 - miglioramento degli impianti igienico sanitari;
 - realizzazione di volumi tecnici per l'installazione di impianti tecnologici e per adeguamento alle norme della legge 13/89.

Tali ampliamenti e sopraelevazioni, concessi una tantum, non devono comportare un aumento di volume superiore al 20% del volume residenziale esistente e gli ampliamenti non dovranno comunque superare i 200 mc.

- g) variazioni di destinazione d'uso che non comportino modifiche alla sagoma degli edifici;

h) modesti ampliamenti delle abitazioni limitatamente ai volumi necessari al miglioramento degli impianti igienico-sanitari con un massimo del 20% del volume esistente;

i) adeguamento alle altezze minime di interpiano come definite dal D.M. 05.07.1975.

Qualora si renda indispensabile la demolizione e ricostruzione di uno o più edifici, l'intervento dovrà essere inserito in un Piano Esecutivo Convenzionato e rispettare gli indici previsti per ciascuna area. Qualora comunque sia necessaria la sostituzione di parti strutturali importanti, che di fatto comportano la demolizione quasi totale di un singolo edificio, ancorché non ne venga modificata la sagoma volumetrica (salvo gli adeguamenti alla tipologia moderna), non è necessario il ricorso al PEC. Qualora invece, la sostituzione strutturale sia il presupposto di modifiche importanti alla sagoma edilizia, essa deve essere assentita previo Piano Esecutivo Convenzionato.

Art. 25 - AREE DI COMPLETAMENTO, E SOSTITUZIONE (RC, CS)

Tale classificazione comprende:

Le aree già urbanizzate ove la consistenza e la densità del tessuto edilizio esistente ammettono interventi singoli di completamento edilizio nei tasselli di suolo inedificato, interventi di demolizione e ricostruzione, di completamento, ristrutturazione e trasformazione d'uso di edifici esistenti, fatte salve diverse prescrizioni topograficamente definite dal P.R.G.C.

Le previsioni del P.R.G.C. in tali aree si attuano di norma con semplice permesso di costruire, singola o in comparto, fatto salvo il ricorso a strumenti urbanistici esecutivi, ove richiesti dal P.R.G.C. o dal programma pluriennale di attuazione.

In riferimento all'area RC è fatto obbligo di S.U.E. per interventi in lotti con superficie superiore a 1500 mq.

Le previsioni di disegno di dettaglio operate dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, e per l'arredo urbano può subire variazioni un sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo di zona.

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

Le caratteristiche tipologiche e quantitative degli interventi ammessi nelle aree di completamento sono fissate nelle tabelle ed allegati riepilogativi.

Art. 26 - AREE DI COMPLETAMENTO E NUOVO IMPIANTO (RI)

Tale classificazione comprende:

- le aree pressoché 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. e/o di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata. L'utilizzo edificatorio è subordinato alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi estesi ad una superficie di almeno 2000 mq all'entrata in vigore del piano, a condizione che vengano assicurate le viabilità future ai lotti circostanti. In ogni caso l'Amministrazione valuterà caso per caso e potrà richiedere strumenti urbanistici esecutivi anche per porzioni di area inferiori; tenendo conto che resta valido il principio per cui un ambito sottoposto a strumento urbanistico esecutivo unitario può essere frazionato in due o più strumenti esecutivi: la suddivisione non deve comunque incidere sulla sua razionale attuazione e infrastrutturazione; in tali aree dovranno essere reperiti i relativi spazi pubblici: P.E.C. ne individueranno esattamente il potenziamento e la dimensione indicativamente riportato sulle tavole di P.R.G.C.. Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle tipicamente residenziali o connesse con le attività urbane in esse svolte dai proprietari.

Fino all'entrata in vigore degli strumenti urbanistici esecutivi di cui al precedente comma, nelle aree da essi delimitate non sono ammesse nuove costruzioni né altri manufatti e sugli edifici esistenti sono ammessi unicamente interventi di ordinaria manutenzione.

La delimitazione individuata dal P.R.G.C. delle aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi può subire modificazioni in sede di formazione di programmi pluriennali di attuazione.

Le previsioni di disegno di dettaglio operata dal P.R.G.C. in merito alla localizzazione e forma delle aree per l'accessibilità interna, veicolare e pedonale, per le aree verdi di isolato e per l'arredo urbano può subire variazioni in sede di formazione di strumenti urbanistici esecutivi che propongono organiche soluzioni alternative in coerenza con l'impianto urbanistico complessivo, limitatamente all'interno dei perimetri di zona.

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

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

Art. 27 - AREE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE DI TIPO AGRICOLO (RM)

Tale classificazione comprende le aree di destinazione mista residenziale di tipo agricolo che costituisce la destinazione d'uso principale.

Sono ammesse pertanto le destinazioni residenziali con relativi servizi e le attività connesse con la residenza.

Sono ammessi i seguenti interventi edilizi:

- restauro e risanamento conservativo;
- ristrutturazione degli edifici esistenti;
- ampliamenti non superiori al 20% della superficie utile esistente, con limite massimo di 100 mq di superficie utile di pavimento; 25 mq di superficie utile sono in ogni caso sempre ammessi;
- nuove costruzioni (anche con demolizione dei fabbricati esistenti) nei limiti imposti dagli indici indicati nelle tabelle di sintesi.

L'altezza degli edifici dovrà rispettare le seguenti prescrizioni:

- per le operazioni di ampliamento, ristrutturazione, restauro e risanamento conservativo è ammessa la sopraelevazione degli edifici entro il limite di 1 mt.
- per le operazioni di nuova costruzione devono essere rispettate le altezze indicate nelle tabelle di sintesi.

Art. 28 - AREE CON DESTINAZIONE RESIDENZIALE MISTA ARTIGIANALE (RD).

Tale classificazione comprende le aree di destinazione residenziale e commerciale, con presenza di attività produttive di tipo artigianale non moleste e nocive. Sono pure ammesse agenzie commerciali e locali di esposizione o rappresentanza.

La presente normativa interessa nuove costruzioni, nonché la modifica o l'ampliamento di quelle esistenti.

Standards edilizi: La superficie copribile massima è di 1/3 compresi i bassi fabbricati.

La distanza dai confini di proprietà deve essere uguale a metà altezza del fabbricato con minimo di m 5,00 e la confrontanza tra fabbricati non deve essere inferiore al rapporto 1:1 tra l'altezza e la distanza dei fabbricati stessi, con un minimo di m 10. Per le costruzioni di eventuali nuovi insediamenti, il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione di P.E.C. qualora il lotto oggetto d'intervento abbia una superficie maggiore di mq 1500.

Per gli edifici a carattere residenziale dovranno osservarsi le seguenti norme:

- distanza di fabbricati produttivi minimo m 10;
- distanza dai confini: uguale a metà dell'altezza con un minimo di m 5;
- altezza massima: m 8,00 e 2 piani f.t. più mansarda.

Art. 29 - IMMOBILI DI IMPIANTO RURALE E RELATIVE AREE DI PERTINENZA NELLE AREE DI P.R.G.C.

Per la maggior parte degli immobili di impianto rurale esistenti nelle aree di P.R.G.C. è già intervenuta la sostituzione delle destinazioni d'uso con abbandono delle funzioni rurali e pertanto le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate.

Esistono inoltre nelle zone di concentrici abitati immobili con attività agricole in atto di carattere marginale e di part - time il cui mantenimento, pur nella prospettiva della loro rifunzionalizzazione residenziale, non contrasta con le destinazioni più propriamente urbane circostanti, anche in ragione della particolare strutturazione per corti del tessuto edilizio.

Per il recupero di tali immobili agli usi civili, secondo le destinazioni prescritte dal P.R.G.C. è ammessa la ristrutturazione edilizia secondo le modalità indicate nel presente articolo.

Le trasformazioni di volume già adibiti ad uso agricolo o similare quali stalle, fienili, depositi o magazzini, annessi o separati rispetto all'abitazione preesistente, (del conduttore agricolo o del proprietario richiedente) sono disciplinate dal presente articolo, coordinate alle Norme generali e particolari del P.R.G.C..

Rientrano nella definizione di tettoie o garages rurali i volumi tecnici emergenti sino ad una altezza utile di m 3,5.

Il P.R.G.C. pur non prevedendo l'allontanamento forzoso di tali attività nell'arco temporale di validità del P.R.G.C. non può ignorare la possibile rimozione graduale nel tempo in ragione della spontanea disattivazione delle stesse o mediante trasferimento delle unità aziendali in aree a destinazione appropriate.

In ragione dell'ampiezza degli interventi edilizi necessari per la ridestituzione degli immobili (o parti di essi) compresi in dette aree alle funzioni residenziali e tenendo conto della gradualità delle trasformazioni dianzi indicata il P.R.G.C. ammette in tali aree tre gradi di intervento:

1. senza modifica delle destinazioni in atto: sono ammesse le opere necessarie al contenimento dell'attività in atto, purché non molesta.
2. con disattivazione degli usi rurali a favore di usi abitativi ma con ristrutturazione limitata ai volumi già adibiti ad uso agricolo, così come definiti nel comma precedente, purché i volumi siano compresi nella stessa unità di intervento dell'abitazione del proprietario che richiede la trasformazione e la superficie utile dei volumi trasformati non sia superiore al 20% rispetto alla superficie utile dell'abitazione del proprietario richiedente; la norma vale nei confronti dei richiedenti che siano familiari sino al 4 grado del proprietario della residenza preesistente nella U.I..

Tali interventi di norma ammessi con interventi diretti sono sempre condizionati alla riqualificazione o demolizione delle tettoie comunque esistenti sul filo stradale secondo prescrizioni stabilite dalla Pubblica Amministrazione all'atto del rilascio del permesso di costruire.

3. con ristrutturazione totale dell'insediamento agricolo e sua trasformazione in insediamento residenziale o commerciale o artigianale, secondo la previsione di destinazione di zona, mediante strumento urbanistico esecutivo che rispetti le indicazioni delle tabelle di zona, identificabili con quelle individuate al 12° comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., ovvero l'intervento diretto mediante istituzione del comparto di cui all'art. 46 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto delle eventuali prescrizioni grafiche (sagoma, allineamenti ecc.), normative e con i valori parametrici definiti dal P.R.G..

Sia nel caso di P.E.C. che di comparto la convenzione essenzialmente prevedere gli elementi di cui all'art. 45 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Ad avvenuta trasformazione edilizia la destinazione a verde pubblico indicata dal P.R.G.C. è compatibile con coltivazioni ad orto od a giardino, salvo semplice richiesta - senza indennizzo da parte del Comune all'avente il titolo di porre in atto la destinazione prevista. In ogni caso il Comune potrà, in sede di formazione del programma pluriennale di attuazione, 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, assistito o meno dal contributo dello Stato, o diretta mente dal Comune mediante l'impegno dei fondi destinati da leggi di settore al recupero del patrimonio abitativo, e dei proventi dei permessi di costruire e delle sanzioni a norma dell'art. 12 della legge 10/77.

Art. 30 - AREE CON DESTINAZIONE A GIARDINO, CORTILE, ORTO, VERDE PRIVATO (Vp)

Nelle aree indicate dal P.R.G.C. verde privato è obbligo di provvedere al mantenimento e alla formazione del verde per giardini e parchi privati.

Gli alberi, di particolare pregio ambientale esistenti non possono essere abbattuti o indeboliti se non per risanamento ecologico, e previo conseguimento di motivata autorizzazione da parte del Comune, a norma dell'art. 56 della L.R. n. 56/77.

In esse non è ammessa la costituzione di qualunque manufatto che alteri il rapporto esistenti fra superficie naturale e superficie manomessa, e qualunque modificazione del suolo che non sia necessaria al miglioramento dell'assetto idrogeologico e vegetale.

Sugli edifici esistenti destinati alla abitazione sono di norma unicamente ammesse operazioni di restauro e di risanamento conservativo; ove la destinazione d'uso sia, o divenga, per impianti pubblici o di uso pubblico a norma del precedente capo II, sugli edifici sono ammessi interventi di ristrutturazione.

CAPO IV - IMPIANTI PRODUTTIVI

Art. 31 - AREE DESTINATE AD IMPIANTI PRODUTTIVI

A) Per impianti artigianali produttivi gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio e di produzione, immagazzinaggio;
- b) uffici, inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso;
- c) servizi sociali, locali di ristoro attrezzature varie per gli addetti alla produzione;
- d) alloggi: residenza, limitatamente ad un alloggio per il titolare od in alternativa per il custode (con limite massimo di superficie utile pari a mq 150).

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde e attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie è stabilita nella misura minima del 10% della superficie destinata agli insediamenti produttivi.

B) Per impianti artigianali di servizio e commerciali gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

- a) artigianato di servizio con ramo di produzione con non più di 10 addetti, o connesso alla commercializzazione di prodotti di non largo e generale consumo;
- b) uffici, inclusi in unica struttura edilizia con l'impianto produttivo stesso;
- c) servizi sociali, locali di ristoro e attrezzature varie per gli addetti ed utenti. Si applicano i disposti del precedente paragrafo.

C) Per impianti di direzionalità e di fabbrica.

L'edificazione dovrà essere strettamente destinata ad attività amministrative di supporto e direzione di attività produttive in unità locali industriali, con sede al di fuori del Territorio Comunale.

Non sono ammesse altre destinazioni se non la realizzazione di alloggi per il titolare e/o custode.

In ogni caso, la superficie utile residenziale calcolata secondo le norme della legge n. 392 del 27.07.1978 non può essere superiore al 15% della superficie coperta produttiva e non eccedere in complesso i mq 150.

Tale superficie residenziale dovrà essere nettamente separata dalla parte produttiva.

Ai fini del pagamento degli oneri relativi al rilascio del permesso di costruire di cui alla lettera c), i suddetti fabbricati saranno conteggiati come superfici direzionali, previa deduzione delle superfici residenziali. Tale distinta valutazione sarà applicata anche alle entità residenziali ricomprese nei punti A) e B).

La dotazione minima di aree per attrezzature e servizi sociali per i su elencati interventi debbono rispettare quanto previsto ai punti 2) e 3) dell'art. 21 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Art. 32 - AREE PRODUTTIVE INDUSTRIALI E/O ARTIGIANALI DI RIORDINO (I1, I4, I5, I6, I7, I9, I10) E COMPLETAMENTO CON NUOVO IMPIANTO (I2, I3, I8, I8.1).

A) le aree di riordino si intendono le aree a destinazione industriale o artigianale compromessa da impianti esistenti in cui la dotazione infrastrutturale delle stesse è inadeguata.

In tali aree le previsioni del P.R.G.C, si attuano di norma per la parte relativa al completamento con strumenti urbanistici esecutivi, salvo quanto previsto nel successivo articolo 33 ovvero secondo quanto meglio specificatamente precisato più sotto, nel presente articolo.

B) per le aree di completamento con nuovo impianto si intendono le aree per la maggior parte libere da costruzioni ed in cui si ritiene ammissibile l'ampliamento delle unità locali esistenti ovvero la rilocalizzazione e l'insediamento di nuovi impianti produttivi non compresi nel 1° elenco delle industrie insalubri.

Pertanto il P.R.G.C. ammette l'integrazione degli stabilimenti esistenti con nuove costruzioni entro i limiti stabiliti dai parametri tabellari. I nuovi spazi avranno eminentemente destinazione produttiva e di stoccaggio dei prodotti lavorati.

E' altresì ammesso l'ampliamento degli spazi amministrativi in misura non superiore al 30% della superficie utile, già adibita ad uffici, con un massimo di 150 mq nonché la formazione di attrezzature funzionali agli impianti entro i suaccennati limiti di S.U. complessiva.

La dotazione delle aree di servizio deve rispettare quanto precisato all'art. 21 della legge 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La quota parte eventualmente non soddisfatta nel perimetro dell'insediamento dovrà essere reperita nell'ambito delle aree vincolate dal P.R.G.C. nel medesimo comprensorio industriale, ovvero a discrezione del Comune dovrà essere reperita in altre aree indicate dai proponenti o dal Comune a cura e/o spesa dei proponenti: in alternativa il Comune potrà richiedere la monetizzazione delle aree carenti definendone il prezzo mediante stima asseverata e/o deliberazione di C.C. da assumersi annualmente per adeguarsi alle variazioni di mercato.

Per gli impianti artigianali e di trasformazione (e quindi a destinazione produttiva e non commerciale) i locali di esposizione devono essere relativi alle sole merci direttamente oggetto del proprio ciclo di produzione.

Nelle aree di completamento con nuovo impianto (I2, I3) gli interventi edilizi sono subordinati al preventivo S.U.E. di iniziativa pubblica o privata relativa o alla globalità dell'area o a lotti minimi di 3.000 mq di superficie territoriale, comprendendo in essi le aree destinate a servizi SI 1 e SI 2 la cui localizzazione è puramente indicativa e potrà essere oggetto di modifica o spostamenti semprechè sia rispettata in ogni singolo S.U.E. la quantità minima inderogabile definito al punto 2) dell'art. 21 della L.R. 56/77 come modificato dalla L.R. 61/84.

Sugli impianti esistenti in aree soggette a S.U.E. e fino all'adozione dello strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi interventi di ristrutturazione e di adeguamento tecnologico e funzionale.

E' considerato equipollente al S.U.E. di iniziativa privata il Permesso di costruire convenzionato mediante atto unilaterale di impegno all'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria e alla dismissione delle quote di aree di servizi secondo il dimensionamento previsto dal P.R.G.C. per le singole aree normative.

Nell'ambito delle aree "S" di servizio dovranno essere allocate destinazioni funzionali alla destinazione d'uso delle aree I e cioè parcheggi funzionali non solo alla sosta di autovetture ma anche di camions e autoarticolati, aree verdi, distributori di carburante, impianti di autolavaggio, cabine elettriche, ecc..

L'area I8.1 viene prevista dal P.R.G.C. come area di completamento/potenziamento dell'area I8 su cui sono state da tempo localizzate le attività produttive di maggior importanza per il Comune di Scalenghe.

L'area I8.1 risulta attestata sulla viabilità di P.P.E. e di conseguenza urbanizzata ai sensi del 5° comma dell'articolo 31 della L. 17.08.1942 n. 1150. L'edificazione dei nuovi capannoni e/o nuove strutture edilizie produttive nell'area I8.1 sarà subordinata ad un permesso di costruire convenzionato o ad un S.U.E., anche con attuazione differita. Nelle more delle predisposizioni delle convenzioni i terreni possono essere utilizzati per attività collaterali alla produzione, quali ad esempio depositi o lavorazioni a cielo aperto ed è inoltre consentita la posa di baracche di cantiere prefabbricate.

Art. 33 - INTERVENTI SU IMMOBILI A DESTINAZIONE INDUSTRIALE E/O ARTIGIANALE ESISTENTI E CONFERMATI

Sugli immobili a destinazione industriale e/o artigianale esistente e confermata dal P.R.G.C., sono comunque ammessi interventi di ristrutturazione, la sostituzione di parti degradate od obsolete, e l'adeguamento tecnologico e funzionale.

Sono inoltre ammessi interventi di:

- nuova costruzione e/o ampliamento di edifici residenziali, limitatamente ad un alloggio per il titolare o in alternativa per il custode, con limite massimo di 150 mq di superficie utile;
- nuova costruzione e/o ampliamento degli edifici direzionali per uffici, in misura non superiore al 30% della superficie utile già adibita ad uffici, con limite massimo di 150 mq di superficie utile.

Sono ammessi, una tantum, interventi di ampliamento in misura non superiore a mq 1.000 semprechè:

- a) l'area coperta dell'edificio (pari a quella esistente più quella in progetto) non sia superiore al 60% dell'area ad esso direttamente asservita;
- b) vengano rispettate le normative sanitarie in materia di costruzioni produttive.

Negli elaborati di progetto dovranno essere chiaramente indicate le opere necessarie al trattamento e allo smaltimento dei rifiuti solidi, liquidi e gassosi, in riferimento all'intero impianto; l'esistenza, o la nuova esecuzione di tali opere è condizione al rilascio dell'autorizzazione alla usabilità degli impianti.

CAPO V - AREE DI SALVAGUARDIA AMBIENTALE

Art. 34 - 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 restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè la manutenzione ordinaria e straordinaria;
- b) l'incremento della S.U. abitabile esistente in misura non superiore al 20%;
- c) la realizzazione di attrezzature ed infrastrutture per l'agricoltura quali stalle, silos, serre.

Le nuove aziende agricole dovranno essere realizzate su lotti posti esclusivamente in area agricola (E).

I fabbricati costituenti le nuove aziende dovranno essere posti alle seguenti distanze dalle aree edificabili od edificate del concentrico, delle frazioni Pieve, Viotto e Murisenghi previste dal PRGC:

- m. 250 nel caso di nuove aziende agricole dedite all'allevamento;
- m. 10 nel caso di nuove aziende agricole non dedite all'allevamento. In tal caso il richiedente dovrà sottoscrivere un atto di impegno unilaterale che preveda, oltre agli adempimenti previsti dall'art. 25 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i., il vincolo perenne all'utilizzo agricolo diverso dall'allevamento dell'immobile.

Nell'eventuale costruzione di nuovi fabbricati per l'allevamento di animali ci si dovrà attenere alle seguenti prescrizioni:

- a. debbono essere indipendenti da edifici abitabili e distare non meno di metri 10 dai confini di proprietà;
- b. all'interno della perimetrazione dei centri abitati e della loro fascia di rispetto pari a 250 metri è fatto divieto di trasformare e costruire fabbricati da adibire all'allevamento dei suini;
- c. nelle zone agricole non rientranti fra quelle descritte al punto b), viene fissata la distanza dalla più vicina abitazione di terzi per l'allevamento dei suini in metri 75, ed uguale distanza deve essere tenuta per la costruzione delle concimaie, delle vasche di raccolta delle deiezioni animali e di tutti i depositi di materiale di rifiuto;
- d. per tutte le aziende esistenti non dedite all'allevamento dei suini, la distanza delle concimaie, delle vasche di raccolta delle deiezioni animali e di tutti i depositi di materiale di rifiuto è stabilita in m 25 dalla più vicina abitazione di terzi;
- e. i fabbricati per l'allevamento di tutti gli animali diversi dai suini dovranno distare 30 metri dalla più vicina abitazione di terzi e metri 15 dall'abitazione del titolare o conduttore;
- f. per tutti i tipi di azienda agricola le trincee per silos devono essere poste ad una distanza minima di m 25 dalla più vicina abitazione di terzi;
- g. le distanze stabilite nei punti precedenti si applicano anche in maniera inversa e cioè nel caso in cui venga fatta richiesta di costruzione di fabbricati di civile abitazione e i manufatti di cui sopra (concimaie, vasche di raccolta delle deiezioni animali, depositi di materiale di rifiuto, trincee per silos, e simili) siano già esistenti.

Sono comunque fatte salve maggiori distanze imposte da norme sanitarie vigenti in materia;

Sul patrimonio edilizio esistente non destinato al servizio dell'agricoltura sono ammessi gli interventi di cui alla lettera a) del 1 comma, ed alla lettera b) limitatamente ad edifici unifamiliari, e in riferimento alle necessità familiari.

I permessi di costruire per l'edificazione di nuove aziende agricole costituite dai fabbricati, attrezzature ed infrastrutture di cui alla lettera c) del 1 comma nonché le costruzioni destinate ad abitazione possono essere ottenute esclusivamente dai seguenti soggetti, singoli od associati:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle L.R. 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo ed ultimo comma della L.R. 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata.

Tutti gli altri permessi di costruire previsti dal presente articolo sono rilasciate ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

Il rilascio del permesso di costruire per gli interventi edificatori nelle zone agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- a) il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- b) le classi di colture in atto ed in progetto documentate a norma del 18 comma del presente articolo;
- c) il vincolo del trasferimento di cubatura di cui al 17 comma;
- d) le sanzioni oltre a quelle del successivo articolo 69, per l'inosservanza degli impegni assunti;
- e) nel caso di azienda agricola non dedicata all'allevamento il vincolo perenne dell'utilizzo dell'immobile ad uso agricolo diverso dall'allevamento.

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

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui ai due commi precedenti gli interventi previsti dalle lettere d), e), f) dell'art. 9 della Legge 28 gennaio 1977, n. 10.

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

In ogni caso il rilascio della concessione per volumetrie residenziali per le nuove aziende agricole di cui al precedente 4 comma non potrà essere disgiunta dall'esistenza documentata di volumi agricoli tecnici.

Inoltre i volumi tecnici dovranno avere caratteristiche tali da soddisfare l'indirizzo produttivo dell'azienda stessa.

Tenendo conto della struttura geografica del Territorio e della distribuzione delle aziende agricole, nell'ambito della zona "E" è ammissibile la realizzazione di strutture per la trasformazione, la lavorazione e vendita dei prodotti derivanti dall'agricoltura e dell'allevamento quali quelle legate al settore della produzione casearia e della produzione dei cereali e relativi depositi per la commercializzazione.

I nuovi interventi realizzabili su queste parti di territorio (strutture per la trasformazione, lavorazione e vendita dei prodotti derivanti dall'agricoltura e dall'allevamento, depositi per la commercializzazione di tali prodotti e depositi legnami) potranno essere rilasciati a chiunque ne faccia richiesta e non solo ai soggetti attualmente previsti dalle lettere a, b, c del sesto comma dell'art. 34 delle vigenti N.T.A. (agricoltori a vario titolo).

La strutture a realizzarsi saranno soggette a rilascio del permesso di costruire e dovranno rispettare il parametro di superficie coperta pari ad 1/3 del lotto oggetto di intervento e l'altezza non superiore a 10,50 m.

Il Permesso di Costruire sarà rilasciato ai sensi del quinto comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m.i. e i. e nell'ambito del convenzionamento verranno definiti gli impegni del titolare (quali ad esempio, il vincolo

notarile per il mantenimento d'uso) e saranno previsti oneri per urbanizzazione primaria, secondaria e indotta in assonanza con quanto previsto nelle aree normative produttive.

E' inoltre ammesso per tali interventi la nuova costruzione di edifici residenziali limitatamente ad un alloggio per il titolare o in alternativa per il custode, con limite massimo di 120 mq. di superficie utile abitativa; detta costruzione residenziale dovrà essere vincolata all'attività mediante atto di vincolo Notarile che ne impedisca la vendita separatamente dall'Azienda e dall'Attività.

Per quanto non specificato nelle presenti norme si farà esplicito riferimento a quanto definito nell'art. 25 della L.R. 56/77.

Art. 35 - CALCOLO DEL VOLUME DELLE COSTRUZIONI ABITATIVE NELLA ZONA RURALE

Gli indici di densità fondiaria per le abitazioni rurali nelle zone agricole non possono superare i seguenti limiti:

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

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

Entro i limiti stabiliti dal comma precedente sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31 luglio 1984, n. 35.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto.

Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Le colture cui riferire i calcoli per la determinazione del volume convenzionale verranno accertate dall'Autorità Comunale all'atto della richiesta del permesso di costruire.

La volumetria residenziale di tipo agricolo ammessa si calcola moltiplicando l'indice di fabbricabilità per l'intera proprietà fondiaria, anche non accorpata. È in facoltà del richiedente di utilizzare tale volumetria in un unico lotto purché sul medesimo non si superi la densità fondiaria di mc/mq 0,50.

Le attrezzature relative all'attività agricola, elencate al primo comma punto c) presente articolo, non si calcolano nel volume emergente.

Si richiamano, in quanto applicabili, i disposti di cui ai 10°, 12°, 14° comma dell'art. 25 della Legge Regionale n. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

La percentuale di copertura della superficie direttamente asservita alle costruzioni non potrà essere complessivamente superiore ad un terzo della superficie di pertinenza.

Sono compatibili con le attività previste nella zona rurale anche attività di carattere sportivo che non alterino l'aspetto naturalistico del paesaggio rurale, previa approvazione del Consiglio Comunale, (maneggi, campi da golf, ecc..) che potranno utilizzare anche limitate volumetrie tecniche per il sostegno dell'attività manutentiva e gestionale delle stesse.

I permessi di costruire relativi a tali costruzioni saranno rilasciate solo previa sottoscrizione di atto unilaterale di impegno (da approvarsi in Consiglio Comunale) che preveda il mantenimento delle destinazioni d'uso previste nel permesso di costruire stesso. Qualora le attività previste nel permesso di costruire non vengano più esercitate, le strutture esistenti non potranno essere riconvertite ad altre destinazioni d'uso, e lo stato dei luoghi dovrà essere riportato alla sua originaria consistenza (compresa la demolizione degli eventuali edifici realizzati).

Ai fini delle norme urbanistiche vigenti, il volume delle case di abitazione nelle aree "E" (rurali) verrà determinata dalla massa emergente fino all'intradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile o potenzialmente abitabile secondo la caratterizzazione definita dal Regolamento Edilizio.

Quando l'edificio abbia il piano terra o seminterrato, in tutto od in parte destinato ad uso diverso dall'abitazione, il volume si determinerà moltiplicando la superficie lorda dei piani abitabili (all'esterno delle membrature perimetrali, esclusi i balconi, le scale ed i terrazzini), per la loro luce libera più lo spessore degli orizzontamenti (solaio più pavimento) escluso il solaio di copertura come al 14° comma del precedente articolo.

Quando l'orizzontamento portante il primo piano fuori terra poggi su massicciata di fondazione sopraelevata dal piano naturale del terreno esterno all'edificio, si assume che il suo spessore sia di 30 centimetri.

Il volume del piano terreno e seminterrato, destinato ad uso diverso dall'abitazione, entrerà - per la parte fuori terra - nel computo del volume abitativo fino a concorrenza del 30% di questo ultimo, determinato come sopra; l'eventuale volume non abitativo eccedente il 30% sarà considerato pertinente alle attrezzature agricole.

Art. 36 - AREE DI INTERESSE AMBIENTALE (EV)

Sono quelle aree aventi un certo interesse ambientale, che si intendono salvaguardare da ulteriori compromissioni.

Esse sono inedificabili a tutti gli effetti, ivi comprese le infrastrutture per l'agricoltura non direttamente connesse alla irrigazione dei fondi.

In esse non si può altresì, senza averne preventivamente conseguito il permesso di costruire, dare luogo al taglio di alberi per qualsivoglia impiego, all'accumulo di materiali, all'apertura di cave o di discariche.

In esse è ammesso unicamente lo svolgimento dell'attività produttiva agricola o silvo-pastorale e lo stato dei luoghi è immodificabile, se non per quanto dovuto direttamente alla coltivazione dei fondi ed alla loro irrigazione.

Art. 37 - ATTIVITÀ RESIDENZIALI IN AREE AGRICOLE.

Per i fabbricati a destinazione residenziali esistenti sulle aree destinate all'attività agricola o produttiva alla data di adozione delle presenti norme sono ammessi interventi di tipo a), b), c) e d) dell'articolo 13 della L.R. 56/77 come meglio specificato ai relativi articoli del Capo I del Titolo IV delle presenti norme Tecniche di Attuazione (Art. 43, 44, 45) con il mantenimento della destinazione d'uso in atto.

Fatto salvo quanto precisato al successivo articolo 55, lettera b sempre ammissibile l'aumento del 20% della volumetria residenziale che può essere esteso ai locali comunque destinati purché chiusi su tre lati, completamente fuori terra e di luce netta non inferiore a mt 2,50. È comunque ammesso il cambio di destinazione d'uso esclusivamente in residenza agricola nel qual caso si applicano le norme previste dagli articoli 34 e 35 delle presenti N.T.A..

Art. 37 bis - ATTIVITÀ PARA-AGRICOLE

Per i fabbricati a destinazione para-agricole, quali strutture di carattere agricolo di agricoltori non titolo principale ovvero di aziende non gestite da agricoltori a titolo principale o legate ad atti che si possono esplicitare esclusivamente nelle zone agricole (come ad esempio scuderie per cavalli, serre, magazzini o strutture di allevamento di animali per il ripopolamento faunistico-ittico) si farà riferimento ai parametri definiti dal precedente art. 34 previa sottoscrizione di un atto unilaterale di impegno al mantenimento della destinazione d'uso.

Tali interventi potranno essere assentiti previo il pagamento degli oneri di urbanizzazione come stabilito con apposita delibera di C.C. ai sensi della Legge 10/77. Tali interventi dovranno essere contenuti nella misura massima di 60 metri quadrati, fatto salvo il rispetto dei parametri citato al precedente comma.

CAPO VI - ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Art. 38 - AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ ED ACCESSIBILITÀ E FASCE DI RISPETTO

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità ed accessibilità veicolare e pedonale, esistente ed in progetto.

Il tracciato viario pedonale e veicolare in progetto può subire variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G.C., in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto indicate, o in sede di strumenti urbanistici esecutivi. Le succitate 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..

Il transito dei sedimi viari esistenti a traffico veicolare e destinato dal P.R.G.C. alla accessibilità pedonale sarà regolamentato con appositi provvedimenti comunali di disciplina del traffico.

Nella realizzazione degli interventi previsti dal P.R.G.C. i manufatti dovranno essere completamente eseguiti ivi comprese banchine pedonali, aree di arredo e alberate ove previste. 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 nonché ai percorsi pedonali. Salvo quanto stabilito da altri articoli delle N.T.A. del P.R.G.C., negli interventi 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 inferiore a mt 5, arretramento di qualsiasi costruzione dall'asse stradale di una distanza pari alla somma di mt 2 alla semi-larghezza della strada;

- per strade di qualunque tipo di sezione superiore a mt 5, arretramento di qualsiasi costruzione dall'asse stradale di una distanza pari alla somma di m 3,50 alla semi-larghezza della strada;

La Giunta Comunale su richiesta può derogare a tali distanze nel caso in cui esista un allineamento esistente che si intende mantenere.

Fatte salve diverse sistemazioni, previste dal P.R.G.C., le fasce di rispetto di cui ai precedenti commi dovranno essere sistemate a verde con piantumazioni, conservate allo stato di natura o coltivate.

Tutte le disposizioni del presente articolo devono essere assunte nel rispetto del D.lgs 285/92 e del DPR 495/92.

Art. 39 - AREA DI SFRUTTAMENTO A CAVA (AC)

Sono fatti salvi i disposti in materia di cave e torbiere della legge 4 marzo 1958 n. 198, del D.P.R. 9 aprile 1959 n. 128 e delle Leggi Regionali n. 69/78 e successive modifiche ed integrazioni, n. 40/1998 e n. 44/00.

Art. 40 - AREA DI CAPTAZIONE ACQUEDOTTO (EV3)

Si tratta di area di rispetto delle prese dei pozzi dell'Acquedotto municipale di Torino su cui non possono essere attuate trasformazioni del territorio in contrasto con le disposizioni igienico - sanitarie vigenti in materia. Per quanto non in contrasto sono applicabili le norme di cui alle aree agricole di tipo EV.

Nell'ambito di tale area e della relativa fascia di rispetto circostante dovranno essere vietate escavazioni a cielo aperto o sotterraneo oltre che la trivellazione di pozzi in un raggio di almeno 300 (trecento) metri dalle trivellazioni ubicate alla periferia del comprensorio dell'impianto di Scalenghe di proprietà dell'Azienda Acquedotto Municipale della Città di Torino ora Società Metropolitana Acque Torino SpA (SMAT).

Nell'area EV3 dovrà essere contenuto al massimo il numero degli attraversamenti stradali, da effettuarsi in ogni caso dopo la debita autorizzazione, con limitazioni dei carichi transitanti e previa adozione di adeguate misure protettive in relazione alle condizioni di stabilità dei manufatti.

Nell'ambito della fascia di rispetto e nell'area EV3 dovrà essere limitata ogni possibile causa di inquinamento con la messa in atto di tutte le cautele igieniche relative alle modalità di costruzione ed alle distanze di sicurezza dei manufatti di raccolta e smaltimento delle acque di scarico, ogni interferenza dei quali con le primarie canalizzazioni di acqua potabile della SMAT dovrà essere soggetta a preventivo esame ed autorizzazione della SMAT stessa.

Per ragioni igieniche e sanitarie l'attenzione al territorio è massima nelle zone di protezione delle aree di prelievo per l'acquedotto metropolitano: in considerazione di ciò eventuali programmi di interventi edilizi per il potenziamento delle attività tecnologiche o per la modifica dello stato dei luoghi dovranno essere definiti con una convenzione tra la SMAT e Comune nell'ambito della quale saranno definiti i rispettivi oneri ed impegni, nell'interesse delle reciproche posizioni.

CAPO I - TIPI DI INTERVENTI

Art. 41 - NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE - EDIFICI DI PARTICOLARE INTERESSE ARCHITETTONICO - CENTRO STORICO - BENI CULTURALI: IMMOBILI DI VALORE STORICO, ARCHITETTONICO, AMBIENTALE.

A) È fatto espresso divieto:

- di impoverire l'apparato decorativo degli edifici e dei manufatti in genere (pantalere, cornicioni, lesene, portali, affreschi, ecc.);
- di sostituire elementi in vista strutturali o sovrastrutturali, in legno o in pietra, con elementi di altro materiale;
- di sostituire le coperture con materiali di diverse caratteristiche; le coperture, ove parzialmente compromesse da incauti interventi di manutenzione, andranno nel tempo ripristinate;
- di dipingere con vernici colorate non compatibili con le caratteristiche cromatiche ed ambientali della zona d'intervento.

Gli intonaci esterni, ove necessari, dovranno essere di norma del tipo rustico in cemento, o di tipo civile.

Sono accettabili anche gli intonaci o rivestimenti a base di resine e polvere di quarzo aventi aspetto esterno e colorazione consoni all'ambiente in cui si inseriscono.

Negli edifici a ballatoio non è ammessa con permesso di costruire singolo la trasformazione del ballatoio stesso in locali abitabili o accessori, o comunque la sua inclusione nel volume chiuso dell'edificio.

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

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

All'interno delle aree di P.R.G.C. denominate "RS" o a quelle definite Centro Storico e delimitate con deliberazione della Giunta Regionale n. del ai sensi dell'articolo 81 della Legge Regionale 56/77 il patrimonio edilizio di antica formazione, individuato dalle analisi effettuate sulla totalità dell'edificio nel territorio comunale, dev'essere tutelato e recuperato nel rispetto delle caratteristiche formali, tipologiche ed ambientali. Per tali edifici e complessi di edifici, comprendenti volumi sia a destinazione residenziale, sia ad altri usi è vietata la demolizione anche se finalizzata alla ricostituzione.

Sono fatte salve cause di forza maggiore per pericoli all'incolumità pubblica o dissesto grave o totale delle strutture.

In caso di ricostituzione e ristrutturazione e manutenzione straordinaria, l'Amministrazione Comunale ne vaglierà l'ammissibilità se e solo se vi saranno garanzie:

- a) di rispetto dei caratteri ambientali preesistenti;
- b) di utilizzazione di materiali nei prospetti e sulle coperture non difformi con i predetti caratteri;
- c) di conservazione degli elementi tipologici preesistenti, quali aperture, balconi, aggetti, camini.

Eventuali modifiche ed innovazioni dovranno risultare rigorosamente compatibili con tali caratteri.

Sono vietate le nuove recinzioni e le modificazioni delle pendenze e delle pantalere in tutti i casi, ma particolarmente nei lotti edificati a cortina, prospiciente su aree o ad aie comuni.

Per la maggior parte degli immobili esistenti in tali aree è già intervenuta la sostituzione delle destinazioni d'uso con abbandono delle funzioni rurali e pertanto le destinazioni d'uso in atto degli edifici sono di norma confermate.

Vi insistono inoltre immobili con attività agricole in atto di carattere marginale il cui mantenimento, pur nella prospettiva della loro rifunzionalizzazione residenziale, non contrasta con le destinazioni più propriamente urbane circostanti, anche in ragione della particolare strutturazione per corti del tessuto edilizio.

Per il recupero di tali immobili agli usi civili, è ammessa la ristrutturazione edilizia secondo le modalità indicate ai relativi articoli, fatta eccezione della demolizione con ricostruzione.

Sono condizionati alla preventiva approvazione del Piano di Recupero, di cui all'art. 41 bis della L.R. n. 56, gli interventi che richiedano la demolizione e ricostruzione d'interi immobili e quegli interventi di ristrutturazione edilizia che per natura e dimensione presentino, a giudizio dell'A.C., difficoltà d'adeguamento alle prescrizioni del presente articolo con il permesso di costruire.

B) Il P.R.G.C. individua come beni culturali, oltre agli edifici già automaticamente vincolati ai sensi delle leggi 1098/39 e 1497/39 gli edifici e le case immobili vincolabili ai sensi dell'art. 1 della legge 29.06.39 n. 1497: per entrambe le categorie di edifici stabilisce, in conformità agli artt. 9 e 24, 4 comma, punto a), della L.R. Piem. n. 56/77 e successive modifiche, che essi siano soggetti esclusivamente a restauro e risanamento conservativo secondo le prescrizioni contenute nell'8 comma del succitato art. 24.

Tanto per gli edifici quanto per le aree suddette, è richiesto a chiunque intende intervenire su detti edifici o in dette aree, l'obbligo di attenersi, nella progettazione, al rispetto delle linee architettoniche emergenti, alla scelta dei materiali idonei, alla cura dei particolari costruttivi.

In particolare sono classificabili come beni culturali e pertanto soggetti alla normativa di cui al presente punto B:

- L'edificio comunale;
- La Chiesa parrocchiale di Scalenghe;
- La Chiesa di S. Sebastiano nel concentrico di Scalenghe;
- La torre civica di accesso al recetto di Scalenghe;
- Il complesso parrocchiale di Pieve;
- La Chiesa della frazione di Viotto;
- La Chiesa della frazione Murisenghi;
- La Chiesa della frazione Bicocca.

Art. 42 - TIPI DI INTERVENTO PREVISTI DAL P.R.G.C.

I principali tipi di intervento di trasformazione edilizia e conservazione del patrimonio edilizio esistente ammessi dal P.R.G.C. sono i seguenti:

1. manutenzione ordinaria
2. manutenzione straordinaria
3. restauro e risanamento conservativo
4. ristrutturazione edilizia
5. ristrutturazione urbanistica
6. completamento
7. nuovo impianto
8. demolizione.
9. nuova costruzione

Art. 43 - MANUTENZIONE ORDINARIA

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

Art. 44 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA

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

Art. 45 - INTERVENTI DI RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO

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

Art. 46 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Art. 47 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Riguardano quegli interventi rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli

isolati e della rete stradale.

Art. 48 - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO

Gli interventi di completamento sono rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planivolumetriche degli edifici.

Art. 49 - INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Gli interventi di nuovo impianto sono rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con gli appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche, riportate nelle tabelle di sintesi allegate alle presenti norme.

Art. 50 - INTERVENTI SU EDIFICI DI RECENTE COSTRUZIONE

Sugli edifici di recente costruzione nelle aree di interesse ambientale e di recupero urbanistico ed edilizio, topograficamente individuate dal P.R.G.C., sono ammessi interventi che non alterino la superficie utile, il volume e la superficie coperta.

Art. 51 - EDIFICI IN DEMOLIZIONE

Gli edifici di cui è prescritta la demolizione con vincolo topograficamente definito da eventuali strumenti attuativi del P.R.G.C., fino all'attuazione delle previsioni possono essere soggetti unicamente ad opere di ordinaria manutenzione.

Art. 52 - INTERVENTI EDILIZI DI NUOVA COSTRUZIONE

Sono le opere di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera 6);
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

Negli interventi di nuova costruzione dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni, oltre a quelle

topograficamente definite dal P.R.G.C. o stabilite dalle presenti tabelle allegate:

la distanza minima tra edifici dovrà essere non inferiore all'altezza del fabbricato più alto e comunque non inferiore a m 10,00.

La distanza dei confini del lotto dovrà essere pari ai due terzi (2/3) dell'altezza del fabbricato in progetto prospicienti il confine stesso, con un minimo di ml 5,00: tale minimo può essere ridotto a ml 0,00 se trattasi di pareti non finestrate, ove sia intercorso un accordo con proprietari confinanti stipulato in forma notarile od in alternativa con scrittura privata registrata, o se preesiste parete di confine.

Negli isolati dove il P.R.G.C. non reperisce aree a parcheggio al servizio delle residenze, tali accessi, se posti in diretta comunicazione con la viabilità pubblica di transito veicolare dovranno terminare con una piazzola di sosta in cui sia inscrivibile una circonferenza di diametro di almeno mt 12 e comunque di dimensione non inferiore a quella derivante dalla applicazione del successivo art. 48 alla costruzione ad essa relativa.

Art. 53 - EDIFICI ESISTENTI RICADENTI NELLE FASCE DI RISPETTO

Sugli edifici, impianti ed attrezzature ricadenti nelle fasce di rispetto sono consentiti interventi di restauro, risanamento e ristrutturazione, oltrechè gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Sugli edifici ricadenti nelle fasce di rispetto stradale e ferroviario di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 sono ammessi aumenti non superiori al 20% della superficie utile esistente alla data di adozione delle presenti norme; gli aumenti 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.

Art. 54 - AMPLIAMENTO DI EDIFICI ESISTENTI

Negli interventi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti, ammessi dalle presenti norme, dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni:

- a) la distanza minima dai confini dei nuovi filii di fabbricazione e dagli edifici antistanti dovrà essere pari a quella stabilita per le nuove costruzioni a meno che l'ampliamento dell'edificio avvenga dalla parte opposta a quella nei cui confronti non può essere rispettata la distanza minima;
- b) nel caso di sopraelevazione la distanza minima tra pareti finestrate antistanti non potrà essere inferiore a quella intercorrente fra le strutture edilizie esistenti, in ogni caso rispettando le distanze di cui al precedente articolo 53 delle presenti N.T.A..
- c) È ammessa la sopraelevazione degli edifici entro il limite di 1,00 m, ad eccezione degli aumenti un tantum del 20% della superficie utile, per i quali sono consentite altezze maggiori, comunque nel rispetto dell'altezza massima dell'edificio costituito da due piani fuori terra, più il piano mansardato.
- d) è inoltre consentito, previa verifica della superficie coperta, realizzare interventi di ammodernamento, abbellimento e miglioramento funzionale dei fabbricati quali ad esempio la costruzione di balconi e pensiline, la modifica delle aperture delle facciate, la realizzazione di porticati completamente aperti, l'apertura degli abbaini e lucernari nel sottotetto, la realizzazione di gazebi, dehors, pergolati, forni ed attrezzature da giardino, l'esecuzione di pavimentazioni, la sistemazione delle aree verdi, ecc. Tali interventi non dovranno in ogni caso comportare l'aumento della cubatura dell'edificio esistente.

Art. 55 - CASE SPARSE ED EDIFICI ESISTENTI CON DESTINAZIONI DI 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 sono ammessi aumenti non superiori al 20% della superficie utile chiusa da quattro lati e compresa nel corpo principale dell'edificio, esistente dalla data di approvazione delle presenti norme. L'ampliamento dovrà comunque essere contenuto planimetricamente nei 100 mq di superficie utile di pavimento: 25 mq di superficie utile sono in ogni caso sempre ammessi.

E inoltre consentito, previa verifica della superficie coperta, realizzare interventi di ammodernamento, abbellimento e miglioramento funzionale dei fabbricati quali ad esempio la costruzione di balconi e pensiline, la modifica delle aperture delle facciate, la realizzazione di porticati completamente aperti, l'apertura degli abbaini e lucernari nel sottotetto, la realizzazione di gazebi, dehors, pergolati, forni, l'esecuzione di pavimentazioni, la sistemazione delle aree verdi, ecc. Tali interventi non dovranno in ogni caso comportare l'aumento della cubatura dell'edificio esistente.

- b) su edifici, impianti ed attrezzature prevalentemente destinati ad attività produttive extra - agricole ricadenti in zona agricola, esistente alla data di adozione del P.R.G.C. :

- 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 edifici, impianti ed attrezzature al servizio dell'agricoltura ricadenti in aree a destinazione residenziale:

- nelle aree a capacità insediativa esaurita, di completamento e nuovo impianto: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento;

- d) su edifici, impianti ed attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree di tutela ambientale:

- interventi di cui alla precedente lettera a), riferiti alla prevalente destinazione d'uso dell'edificio, impianto e attrezzatura; per edifici, di servizio all'attività agricola sono altresì ammessi ampliamenti nella misura del 50% della superficie coperta all'epoca di adozione delle presenti norme, nei limiti di cui alla precedente lettera b);

- e) su edifici, impianti e attrezzature, a qualsiasi destinazione d'uso, ricadenti in aree destinate a impianti pubblici e di uso pubblico, o destinate alla viabilità e accessibilità semprechè in contrasto con tale destinazione: manutenzione ordinaria.

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 conseguente 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.

Nelle aree di pertinenza degli edifici di cui al presente articolo è comunque sempre ammessa la costruzione di bassi fabbricati nella misura massima di 50 mq per ogni alloggio/unità immobiliare, nel rispetto degli indici di copertura delle tavole di sintesi.

I fabbricati situati in zona agricola, che possiedono comprovato valore di carattere storico e architettonico, e non più utilizzati per attività di tipo agricolo, potranno essere utilizzati, oltreché ai fini residenziali, anche per attività di tipo turistico e ricettivo (case di cura, ospedali, alberghi e ristoranti, sale congressi o multiuso), previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di fattibilità.

I fabbricati situati in zona agricola, che possiedono comprovato valore di carattere storico e architettonico, e non più utilizzati per attività di tipo agricolo, potranno essere utilizzati, oltreché ai fini residenziali, anche per attività di tipo turistico e ricettivo (case di cura, ospedali, alberghi e ristoranti, sale congressi o multiuso), previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un piano di fattibilità.

Art. 56 - AUTORIMESSE E BASSI FABBRICATI

I disposti della presente norma si applicano a tutte le aree del territorio comunale.

A) AUTORIMESSE

La costruzione di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, e fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni:

- a) fuori terra, per un'altezza al filo superiore di gronda non superiore a mt 2,50 in misura non superiore a mq 30 di superficie coperta per ogni unità alloggio dell'edificio principale, anche in deroga al rapporto di copertura previsto dalle tabelle di sintesi: in questo caso l'edificazione non potrà superare il limite del 50% dell'area libera ad eccezione delle Zone RS (Centro storico);
- b) I cancelli degli accessi veicolari all'area di pertinenza dell'edificio dovranno essere arretrati dai cigli stradali di almeno 3,50 m dal filo marciapiede e, in assenza di marciapiede potranno essere posizionati a m 2,00 dal filo della recinzione ed essere preceduti da un tratto in piano di pari lunghezza.

Secondo quanto previsto dal comma 4 dell'art. 46 del D.P.R. n. 495 del 16.12.1992 "Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada" quando, per obiettive impossibilità costruttive o per gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata (accertate dal Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia) non sia possibile arretrare gli accessi, è consentito derogare dall'arretramento installando sistemi di apertura automatici dei cancelli che dovranno comunque essere autorizzati.

Il Responsabile dello Sportello Unico per l'Edilizia potrà comunque autorizzare il posizionamento di cancelli, in deroga dall'arretramento degli accessi e dall'utilizzo di sistemi alternativi, nel caso in cui le immissioni laterali avvengano da strade senza uscita o comunque con traffico estremamente limitato, per cui le immissioni stesse non possono determinare condizioni di intralcio alla fluidità della circolazione.

- c) per gli edifici esistenti in contrasto con le destinazioni di zona ammessa la costruzione di autorimesse nella misura massima di 50 mq per ogni unità abitativa nel rispetto degli indici di copertura delle tabelle di sintesi;
- d) nessun limite dovrà essere osservato in presenza di atto di vincolo di pertinenza, dei box edificati interrati o parzialmente interrati all'unità abitativa, ai sensi della Legge 122 del 24.03.1989.

B) BASSI FABBRICATI

Sono considerati bassi fabbricati gli edifici autonomi ad un solo piano, non abitabile, la cui altezza al filo superiore di gronda non superi m 2,50 o, se destinati ad attività rurali m 3,50 misurati dal piano del terreno oggetto di intervento.

Tali edifici saranno considerati nella determinazione della superficie coperta, mentre non entrano nella determinazione del volume edificato.

Essi possono essere edificati a confine salvo il rispetto della distanza legale prevista dal Codice Civile (metri 3,00) dai fabbricati preesistenti e dovranno essere contenuti nella misura mq 15 di superficie coperta per ogni unità alloggio dell'edificio principale.

Non è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati nelle Zone RS (Centro storico) salvo quando siano previsti dai piani di recupero del patrimonio edilizio esistente di cui all'art. 41 bis della L.R. n. 56/77 e all'art. 22 delle presenti N.T.A.

Art. 57 - 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:

a) per uso residenziale, per abitante insediato calcolato a norma del precedente articolo 14.

a1) interventi di restauro, di ristrutturazione e di risanamento: mq 2,00;

a2) nuove costruzioni e completamenti: mq 5,00.

b) per uso terziario, per mq di superficie utile:

b1) attrezzature per il tempo libero, lo sport e lo spettacolo: mq 1,00;

b2) attrezzature ricettive: mq 0,50;

b3) uffici: mq 0,30;

b4) commercio con superficie di vendita superiore a mq 400: mq 1,00.

Le superfici di cui al precedente comma devono essere reperite nelle aree destinate a parcheggio dal P.R.G.C. o all'interno delle costruzioni, o in aree in fregio alla viabilità e all'esterno delle recinzioni.

Per quanto riguarda i valori superficiali dei parcheggi vengono espresse le quantità di pertinenza dei parcheggi pubblici e privati, ai sensi dei combinati disposti delle leggi n. 56/77 e dell'art. 41-sexies della Legge 17.08.42 n. 1150, così come sostituito dall'art. 2 della Legge 24.03.89 n. 122.

ART. 57 BIS – BENI IMMOBILI ACQUISITI O ACQUISENDI AL PATRIMONIO COMUNALE

Eventuali beni immobili acquisiti o acquisendi al patrimonio comunale per interventi di utilità pubblica saranno soggetti a intervento edilizio diretto anche se la normativa di riferimento dell'area ne imponesse lo S.U.E.

CAPO II - VINCOLI DI INTERVENTO

Art. 58 - AUTORIZZAZIONE ALL'INSEDIAMENTO INDUSTRIALE E COMMERCIALE.

A norma dell'ultimo comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/77, il rilascio dei permessi di costruire alla realizzazione di nuovi impianti produttivi che prevedano più di 200 addetti, o l'occupazione di aree per una superficie eccedente i 40.000 mq è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Ai sensi della Legge n. 426/1971 il rilascio dei permessi di costruire relativi alla realizzazione di nuovi insediamenti commerciali con superficie superiore ai 400 mq, è subordinato alla preventiva autorizzazione della Regione.

Art. 59 - AREE DI DISSESTO

Nelle aree di dissesto ed esondabili, non sono ammesse nuove costruzioni o il ripristino di costruzioni esistenti, nonchè l'esecuzione di opere di urbanizzazione.

In tali aree sono ammessi unicamente gli interventi di cui all'art. 17 della R.D. n. 3267/1923 ed opere di consolidamento.

Tali aree vengono delimitate con Deliberazione Consiliare, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C.; dalla data di esecutività della deliberazione si applicano le limitazioni di cui al presente articolo.

Art. 59bis - VALUTAZIONI SULLE PORTANZE DEI TERRENI INDIVIDUATI NELLA VARIANTE N. 1 AL P.R.G.C..

Come già sopra accennato, per quanto riguarda gli aspetti geotecnici dei terreni presenti nel territorio comunale e più particolarmente delle aree che saranno adibite a nuovi insediamenti abitativi, ogni situazione progettuale di particolare consistenza dovrà essere valutata singolarmente in rapporto al tipo di manufatto edilizio da costruire, soprattutto al fine di dimensionare i plinti di fondazione.

Infatti la presenza di strati limoso-argillosi superficiali di vario spessore caratterizzati da scarse caratteristiche geomeccaniche non ben valutabili, rende conveniente procedere ad indagini geotecniche dirette di volta in volta.

Infatti, mediante l'esecuzione di prove penetrometriche o di sondaggi geognostici, non disgiunte dalla osservazione delle oscillazioni della falda freatica (come specifica in materia il D.M. del 21.01.1981) si potranno ottenere i valori più plausibili dei parametri geotecnici: in tal modo si potrà procedere a più precise ipotesi finalizzate al calcolo della capacità portante per i terreni di sottofondazione e per la definizione della scelta più idonea del tipo di fondazione da adottare per le opere edilizie da costruire nelle aree di insediamento previsto dal P.R.G.C. di Scalenghe.

In riferimento quindi a quanto sopra esposto il territorio comunale di Scalenghe presenta nel suo insieme favorevoli caratteristiche sia morfologiche che di idrografia superficiale.

L'insieme topografico che coincide con l'area indagata, si presenta morfologicamente pianeggiante, mentre da un punto di vista idrogeologico la fitta rete di canali artificiali e rii naturali non creano, allo stato attuale, problemi di alluvionamento.

Per quanto riguarda l'espansione del tessuto urbano essa è contenuta in limiti piuttosto modesti per cui non verrà ad incidere in modo significativo sull'equilibrio attuale, rientrando nel completamento eventuale delle aree perimetrabili come compromesse.

Infatti le aree di espansione rappresentano dei completamenti al margine dell'attuale perimetro e non inducono problemi di natura geologica per eventuali futuri insediamenti.

Solamente la presenza delle coperture superficiali argillose (in ogni caso particolarmente discontinue e di

spessore non valutabile con il rilievo geologico di superficie) e la presenza della falda freatica (piuttosto alta soprattutto nella zona del concentrico di Scalenghe e di Pieve) localmente possono comportare lievi limitazioni a certi tipi di uso edificatorio del suolo o almeno all'adozione di sistemi specifici per l'edificazione di volumi sotterranei, quali autorimesse o scantinati.

Piuttosto, le indagini specifiche previste dal D.M. 21 gennaio 1982, che potranno essere eseguite in sede progettuale, consentiranno una più esatta valutazione delle caratteristiche geotecniche dei terreni di fondazione anche in quei rari casi potenzialmente meno favorevoli dal punto di vista costruttivo.

In considerazione di quanto sopra specificato si rinvia alla relazione geologica allegata al P.R.G.C. per le aree esistenti e confermate mentre si riportano qui di seguito le specificazioni per le aree modificate.

Nella zona centrale del territorio comunale è stata ampliata verso nord l'area I5, che si trova sulla Via Pinerolo di fianco alla Cascina Cambiano, in tale zona, ampiamente edificata il tasso ammissibile sul terreno si è rivelato maggiore a 1,5 kg/cmq.

Un altro lieve ampliamento verso nord è stato effettuato sull'area RI7 nell'ambito urbano della Frazione Murisenghi ove, il tasso del terreno è di circa 1,3 - 1,8 kg/cmq alla profondità di circa 1,50 m sotto il piano campagna. Un ulteriore lieve ampliamento è stato effettuato verso sud nella zona destinata ad attività produttive in frazione Viotto/Strada Statale n. 23 del Colle del Sestriere. Contestualmente sul bordo orientale della I8 si è proceduto all'ampliamento dell'area a servizi denominata S23: su queste aree, come per la zona della frazione Murisenghi il tasso ammissibile è superiore a 1,3 kg/cmq e aumenta con l'aumentare della profondità di fondazione.

Sempre in Frazione Viotto è stata riorganizzata l'area produttiva I6 senza particolari modifiche di aree di pertinenza. Il tasso utilizzabile in tale zona (come per la maggior parte della frazione Viotto, ove non esistono problemi di falda freatica alta e dove quindi possibile prevedere la costruzione delle cantine sotterranee) supera abbondantemente 1,5 kg/cmq alla quota - 1,80 m dal piano di campagna.

L'ampliamento dell'area RI6 interessa una zona marginale della frazione Viotto a sud della S.S. n. 23 e presenta conformazioni geotecniche identiche a quelle della limitrofa area I8/S23, di cui si è detto precedentemente.

Venendo invece a considerare l'area del concentrico, in frazione Pieve è stata ampliata l'area RR3 verso nord - est di circa 1.000 mq: tale area risulta ampiamente collaudata in quanto fa parte del nucleo edificato più antico della frazione e gli edifici circostanti risalgono in parte al 1600 e 1700.

Sempre in frazione Pieve la Variante n. 1 prevede l'inserimento in zona edificabile di due aree denominate RI10 (di circa mq 7600) e RI9 (di circa 6000 mq).

La prima risulta totalmente circondata da edifici a 2 piani fuori terra o da capannoni prefabbricati, la seconda in parte interessata da preesistenze edilizie verso nord.

Comunque anche qui il tasso ammissibile del terreno supera 1,5 kg/cmq già alla profondità di 1,5 m dal piano di campagna.

Nel concentrico si rilevano alcune modificazioni sia nell'ambito dell'area S13 (per l'ampliamento del campo sportivo) sia nell'ambito delle zone residenziali.

Nell'ambito del Capoluogo si evidenziano in particolare l'area RC7 (di circa 14.000 mq) che risulta stretta tra la Via Torino e la Via Stazione e l'area RC8 (di circa 4.000 mq) che sono di fatto complementi del tessuto esistente. Anche qui i tassi ammissibili sono sullo stesso ordine di grandezza di quelli riscontrati nella vicina frazione di Pieve, con la differenza che la falda freatica, in particolari condizioni meteorologiche riesce a raggiungere la quota di - 1,00 1,20 m sotto il piano di campagna, creando alcune difficoltà in sede di scavo delle fondazioni ed in sede di casserratura e getto dei plinti di fondazioni.

Nel concentrico di Scalenghe invece le altre modifiche rispetto al P.R.G.C. approvato consistono nella presa d'atto delle destinazioni d'uso civile di edifici già edificati in zona rurale individuando le nuove aree a capacità insediativa esaurita RE8, RE7 e con l'allargamento delle aree RR14, RR15 e CS2 di fatto ormai esaurite dal punto di vista urbanistico e quindi senza futuri ulteriori problemi di nuove edificazioni.

Risulta ovvio, in ogni caso, che il potere portante dei terreni presi qui in considerazione, migliora con la profondità e può essere aumentato con il costipamento.

Comunque, prima di iniziare le opere di fondazione sarà prudente fare effettuare una visita dall'ingegnere calcolatore per verificare se sia necessario procedere a prove di carico o ad un esame degli strati sottostanti per poter scegliere, caso per caso, il miglior tipo di fondazione da adottare.

Art. 60 - OPERE DI AREE ATTIGUE A STRADE DI TIPO SOVRACCOMUNALE

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

Art. 61 - VINCOLI AI SENSI DEL D.LGS N. 42/2004

Tutti gli interventi relativi ad edifici vincolati ai sensi, del D.lgs n. 42/2004 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico, ovvero relative ad opere in terreni attigui a stabili vincolati sono sottoposti al preventivo nulla osta posta degli organi competenti.

Art. 62 - VINCOLO AI SENSI DELLA L. 1497/1939

Tutti gli interventi ricadenti in aree soggette a vincolo di protezione delle bellezze naturali a norma della L. 1497/1939 sono sottoposti al preventivo nulla osta degli organi competenti.

Art. 63 - DEROGHE

Con la procedura dell'art. 41 quater e dell'art. 3 legge 21.12.1955 n. 1357, il Sindaco, previa deliberazione del Consiglio Comunale, e nulla osta regionale, può derogare alle prescrizioni del P.R.G.C., nel caso di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico.

In queste ultime ipotesi, qualora le opere di interesse pubblico, siano di iniziativa privata, il rilascio del permesso di costruire in deroga dovrà essere accompagnato dalla stipulazione di una convenzione approvata dal Consiglio Comunale contestualmente con la deliberazione di deroga, idonea a garantire il permanere della destinazione d'uso da cui deriva il pubblico interesse e contenere i vincoli cui i privati dovranno attenersi per la modificazione di tale destinazione che comunque dovrà coincidere con una finalità propria del Comune o assunta come tale.

Oltre a quelle coincidenti con i fini istituzionali del Comune o di altri Enti Pubblici, fin d'ora si assumono come attività dirette a perseguire un pubblico interesse quelle:

- volte ad incrementare l'attività turistica e, tra queste, in via principale, le attività alberghiere ed i pubblici esercizi.

La deroga per le attività della suddetta categoria è ammessa in tutte le zone.

La deroga, per consentire l'attività degli Enti Pubblici, in quanto corrispondenti ai fini istituzionali, è ammessa in tutte le zone.

Il vincolo di immodificabilità delle destinazioni d'uso per le costruzioni alberghiere, autorizzate con l'esercizio del potere di deroga, non potrà essere di durata inferiore a 20 anni.

TABELLE SINOTTICHE

SINTESI DEI PARAMETRI EDILIZI ED URBANISTICI

I valori assunti per le superfici delle singole aree sono stati rilevati planimetricamente sulle cartografie di base del P.R.G.C. per poter procedere alla valutazione della capacità insediativa.

Pertanto essi possono essere affetti da errori di lettura e di valutazione discostandosi dai valori catastali, cui in ogni caso farà riferimento sia per la predisposizione degli S.U.E. relativi alle aree di piano che per la presentazione delle richieste di concessione edilizia.

Il numero di abitanti insediabili, inoltre, dovrà essere determinato, ai fini della dismissione delle aree e della monetizzazione, nel modo più favorevole alla collettività, utilizzando i parametri della legge regionale, secondo le richieste della Pubblica Amministrazione.

AREA NORMATIVA: DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Riferimenti	1. Superficie Territoriale	2. Superficie Fondiaria	3. Densità max consentita I.F.F. m ³ /m ²	4. Volumi e vani residenziali		5. Abitanti		6. N. Piani	7. Altezza H (**) m.	8. Indice di copertura LC. m ² /m ²	NOTE (*)
	m ²	m ²		Esistenti	Previsi	Esistenti	Previsi				
				m ³	m ³	n.	n.				
RR1	17.440	500	1,50	19.914	750	49	5	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR2	7.060	0	1,50	8.292	0	38	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR3	10.120	600	1,50	11.301	900	54	4	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR4	4.550	0	1,50	6.820	0	17	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR5	20.700	0	1,50	28.278	0	90	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR6	2.200	0	1,00	5.688	0	9	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR7	5.840	500	1,50	7.413	750	17	5	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR8	4.160	0	1,50	5.844	0	16	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR9	12.020	600	1,50	12.822	900	48	6	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR10	4.400	800	1,50	5.136	1.600	14	8	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR11	5.760	800	1,50	9.267	1.200	36	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR12	8.560	595	1,50	12.138	893	6	6	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR13	8.500	0	1,50	11.859	0	31	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR14	5.620	0	1,50	6.219	0	27	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR15	2.610	290	1,50	1.656	435	12	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR16	12.100	600	1,00	8.859	600	32	4	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR17	14.560	400	1,50	13.830	600	45	4	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR18	6.100	0	1,50	7.821	0	17	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR19	5.640	0	1,50	6.864	0	16	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR20	8.980	500	1,00	6.768	750	34	5	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR21	15.800	0	1,00	9.405	0	55	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR22	6.280	0	1,50	8.850	0	14	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR23	16.300	500	1,50	21.894	750	30	5	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR24	15.700	0	1,50	16.725	0	38	0	2 + m	10 o esist.	0,40	
RR25	4.620	400	1,50	8.298	600	8	4	2 + m	10 o esist.	0,40	
	225.620	7.085		261.961	10.728	753	56				

(*) Distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati latitanti > 5,00 m. e > 1/2 h

(**) 10 m. o esistente

In deroga alla densità massima consentita nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ammessi ampliamenti in misura non superiore al 20% di singole unità edilizie, nel caso di:

- opere atte ad assicurarne la funzionalità
- inserimento di elementi ed impianti richiesti dalle destinazioni dell'uso
- allineamenti che contribuiscono alla valorizzazione estetica della continuità degli affacci e linee di coronamento

AREA NORMATIVA: DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

Riferimenti	1. Superficie Territoriale	2. Superficie Fondiaria Libera	3. Densità max consentita I.F.T. (1)	4. Volumi e vani residenziali		5. Abitanti		6. N. Piani	7. Altezza H	8. Indice di copertura IC.	NOTE (2) (3)
	m ²	m ²		Esistenti	Previsi	Esistenti	Previsi				
R II	5.742	0	0,80	4.594	0	37	0	2 +m	10,00	0,30	
R I2	6.671	0	0,80	5.337	0	46	0	2 +m	10,00	0,30	
R I3	5.741	0	0,80	4.593	0	40	0	2 +m	10,00	0,30	
R I4	8.080	0	0,80	1.463	5.001	14	26	2 +m	10,00	0,30	
R I5	4.058	0	0,80	3.247	0	26	0	2 +m	10,00	0,30	
R I6	16.100	0	0,80	8.875	4.005	59	48	2 +m	10,00	0,30	
R I7	5.563	0	0,80	4.450	0	30	19	2 +m	10,00	0,30	
R I8	3.419	0	0,80	2.735	0	23	0	2 +m	10,00	0,30	
R I9	6.240	0	0,80	1.680	3.312	5	30	2 +m	10,00	0,30	
R I10	7.690	0	0,80	0	6.152	0	51	2 +m	10,00	0,30	(4)
R I11	14.550	0	0,80	0	11.640	0	97	2 +m	10,00	0,30	
	83.854	0		36.974	30.110	280	271				(5)

(1) I.F.T. = 0,80 m³/m² calcolata catastalmente.

(2) Distanza dalle strade, dai confini e dai fabbricati latitanti > 5,00 m. e > 1/2 h.

(3) Nell'ambito delle convenzioni dei PEC delle aree RI il Comune dovrà definire le quote di pertinenza dell'edilizia convenzionata e pubblica al fine della possibilità di applicare le quote percentuali richiamate dall'art. 2 della Legge 10/77

Si fa esplicito riferimento a quanto definito dall'art. 34 della L.R. 56/77 e dalla L. n. 94 del 25.03.1982.

(4) Obbligo di SUE di iniziativa privata. Il SUE dovrà prevedere la dismissione di 4000 m² di servizi da localizzarsi immediatamente a ridosso della limitrofa area S9 ed individuati in cartografia con la sigla S9.1-RI10. La zona dimessa soddisfa le esigenze di servizio dell'area edificabile ed in riferimento agli accordi tra privati e Comune la dismissione avverrà a titolo gratuito in sede di definizione del S.U.E. e comunque entro 6 mesi dall'approvazione del progetto definitivo di variante V2007.2. Questo in considerazione della programmazione dell'attuazione delle opere di urbanizzazione primarie e secondarie comunali per il valore pubblico dell'opera. I parcheggi pubblici di servizio alle residenze dovranno preferibilmente essere previsti lungo la strada principale esistente o lungo la strada delta di Monsu' Chetu (che in ambito P.E.C. dovrà prevedere una sezione di 7 m).

(5) I dati sui volumi e sugli abitanti hanno valore di riferimento e saranno meglio determinati in sede esecutiva.

AREA NORMATIVA: DESTINAZIONE D'USO INDUSTRIALI O ARTIGIANALI TERZIARIE (1)

Aree normative	1. Superficie	2. Superficie Territoriale occupata esistente	3. Altezza H	4. Indice di copertura	5. Superficie Coperta		6. Abitanti	
					Esistente	Previsita	Esistenti	Previsi
	m ²	m ²	m.	m ² /m ²	m ²	m ²	n.	n.
I1	5.240	5.240	15,00	0,40	540	0	0	0
I2	11.800	6.000	15,00	0,40	1.172	2.320	10	2
I3	31.500	8.420	15,00	0,40	2.263	9.232	0	3
I5	14.100	13.800	15,00	0,40	1.700	120	1	0
I6	22.130	22.130	15,00	0,40	7.800	0	10	0
I7	34.400	31.930	15,00	0,40	7.787	988	13	0
I8 (3) (5)	129.059	65.000	15,00	0,40	14.046	24.517	15	5
I8.1	16.500	0	15,00	0,40	0	6.600	0	0
I9	7.560	7.560	15,00	0,40	640	0	0	0
I10	22.240	22.240	15,00	0,40	7.209	0	5	0
I11	2.610	2.610	15,00	0,40	200	0	6	0
I12	1.640	1.640	15,00	0,40	200	0	5	0
I14	1.800	1.800	15,00	0,40	980	0	3	0
	300.579	188.370			44.537	43.777	68	10

(1) Le abitazioni dei titolari e dei custodi dovranno osservare le seguenti norme:

- distanza dai fabbricati industriali, se distinte da questi - minimo m 5,00
- distanza dai confini pari a metà dell'altezza con un minimo di m 5,00
- altezza massima: 8,00 m e 2 piani f.t
- Distanza dai fabbricati latitanti: pari all'altezza del fabbricato più alto e comunque non minore di m 10,00 se ricadenti su aree non di proprietà.
- Distanza dai confini: minimo m 5,00 e comunque maggiore o pari a metà dell'altezza

Nei nuovi interventi o in quelli di riordino dovranno essere rispettati i disposti del punto 2) dello art. 21 della Legge Regionale n. 56 del 5.12.1977 "Tutela ed uso del suolo", relativamente alle aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi.

(2) Indice di copertura con S.U.E. pari a 0,60 mq/mq (con Concessione Singola 0,40 mq/mq)

(3) La Pubblica Amministrazione entro 180 giorni dall'adozione delle presenti norme, procederà alla stesura di un P.P.E. esteso anche alle aree SI6 ed S23, individuando norme specifiche per l'operatività nella area, nell'ottica della soluzione dei problemi urbanizzativi dei complessi industriali esistenti ivi compresa la depurazione delle acque, quale completamento ed approfondimento della previsione di P.R.G.C.. In tale sede sarà meglio definita la delimitazione reale delle aree SI6 e S23 i cui contorni, fermo restando le dimensioni quantitative di P.R.G.C., potranno essere modificati in sede di S.U.E. dell'area I8, senza che ciò costituisca variante al P.R.G.C..

(4) L'utilizzazione edificatoria delle aree I11 e I12 è subordinato alla preventiva approvazione di un SUE all'interno del quale dovrà essere garantita una distanza dai cigli stradali di m. 20 e l'effettiva dismissione delle aree a standards previste dalla L.R. 56/77 e s.m.e i

(5) I mappali numero 366 e 355 del foglio 5 non producono indici di utilizzazione fondiaria, ma consentono una migliore ridistribuzione delle volumetrie previste dal P.R.G.C. vigente.

AREA NORMATIVA: DESTINAZIONE D'USO DI SERVIZIO

Riferimenti	Servizi scolastici		Attrezzature comuni		Verde, gioco, sport		Parcheggi pubblici		TOTALE		
	Esistenti	Ampliamento	Esistenti	Ampliamento	Esistenti	Ampliamento	Esistenti	Ampliamento	Esistenti	Ampliamento	di progetto di P.R.G.C.
	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²	m ²
S 1	0	0	0	0	0	1080	0	1200	0	2.280	2.280
S 2	0	0	4.000	3.000	2.280	2.000	0	1360	6.280	6.360	12.640
S 3	0	0	420	0	0	0	0	0	420	0	420
S 4	0	0	80	0	0	0	0	0	80	0	80
S 5	1.660	270	0	0	0	0	0	0	1.660	270	1.930
S 6	0	0	1.800	0	0	0	0	0	1.800	0	1.800
S 7	0	0	1.040	0	0	0	0	0	1.040	0	1.040
S 8	0	0	0	0	0	820	0	0	0	820	820
S 9	0	0	2.500	1.500	1.000	2.500	0	1.000	3.500	5.000	8.500
S 9.1	0	0	0	0	0	4.000	0	0	0	4.000	4.000
S 10	0	0	0	0	0	2.160	0	0	0	2.160	2.160
S 11	0	0	1.180	0	0	0	0	0	1.180	0	1.180
S 12	0	0	0	0	0	1.000	0	400	0	1.400	1.400
S 13	4.000	1.500	0	0	10.040	2.800	0	0	14.040	4.300	18.340
S 14	0	0	0	0	0	1.600	0	0	0	1.600	1.600
S 15	0	0	0	1.000	0	1.500	0	420	0	2.920	2.920
S 16	0	0	1.600	600	1.050	1.000	0	350	2.650	1.950	4.600
S 17	0	0	0	1.000	0	960	0	0	0	1.960	1.960
S 18	0	0	0	0	0	500	0	300	0	800	800
S 19	0	0	1.000	0	2.310	0	0	590	3.310	590	3.900
S 20	0	0	0	520	0	0	0	0	0	520	520
S 21	0	0	0	0	0	420	0	0	0	420	420
S 22	1.240	0	0	0	0	0	0	0	1.240	0	1.240
S 23	0	0	0	0	0	6.280	0	1.000	0	7.280	7.280
S 24 (1)	0	0	0	1.000	0	2.500	0	800	0	4.300	4.300
S 25	440	0	0	0	0	0	0	0	440	0	440
S 26	0	0	0	0	0	170	0	180	0	350	350
S 27	0	0	0	2.000	0	0	0	200	0	2.200	2.200
S 28	0	0	840	0	0	0	0	0	840	0	840
S 29	0	0	0	2.500	0	0	0	0	0	2.500	2.500
S 30	0	0	0	1.000	0	2.500	0	800	0	4.300	4.300
S 31	0	0	0	0	0	400	0	480	0	880	880
S 32	0	0	0	0	0	0	0	860	0	860	860
S 33	0	0	0	0	0	500	0	630	0	1.130	1.130
	7.340	1.770	14.460	14.120	16.680	34.690	0	10.570	38.480	61.150	99.630

(1) L'area a servizi S24, pur non risultando modificata dimensionalmente sarà organizzata con una suddivisione in due parti, al fine di consentire una migliore immagine urbana nell'ambito della frazione Viotto.

