

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI TORINO

COMUNE DI SETTIMO ROTTARO
5[^] VARIANTE PARZIALE
ALLA SECONDA VARIANTE STRUTTURALE
DEL PIANO REGOLATORE GENERALE
ai sensi dell'Art.17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

APPROVATA CON D.C.C. N° ____ DEL ____/____/____

Estensore della Variante: Arch. Gian Carlo Paglia

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

IL SINDACO

OTTOGALLI MASSIMO

IL SEGRETARIO COMUNALE

Dott. FELICE BELLUCCI

IL TECNICO INCARICATO

Arch. MASSIMO GUABELLO

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

Geom. LUISELLA CAPPELLO

Ottobre 2013

Aggiornamento catastale e
cartografico : Giugno 2006

NOTA REDAZIONALE

Le modifiche apportate con la Variante Parziale n. 5 agli articoli del presente testo normativo sono state evidenziate in **rosso grassetto** (parti aggiunte) e in ~~blu barrate~~ (parti stralciate).

Sono inoltre evidenziate in **verde grassetto** le parti aggiunte e in ~~barrate~~ o ~~barrate~~ quelle stralciate in sede di Progetto Definitivo.

TITOLO I°- DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 - Finalità	pag. 6
Art. 2 - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano	pag. 6
Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano	pag. 7
Art. 4 - Funzione degli elaborati di piano e delle norme	pag. 7

CAPO II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 5 - Parametri Urbanistici	pag. 8
Art. 6 - Parametri edilizi	pag. 8
Art. 7 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	pag. 8
Art. 8 - Definizioni	pag. 9

TITOLO II°- CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 9 - Generalità	pag. 11
---------------------	---------

CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 10 - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	pag. 12
Art. 11 - Manutenzione ordinaria (MO)	pag. 13
Art. 12 - Manutenzione straordinaria (MS)	pag. 15
Art. 13 - Restauro e risanamento conservativo (RC)	pag. 18
Art. 14 - Ristrutturazione Edilizia (RE)	pag. 23
Art. 15 - Demolizione (D)	pag. 27
Art. 16 - Demolizione (D) e ricostruzione (R)	pag. 27
Art. 17 - Ampliamento (A) e sopraelevazione (S)	pag. 27

Art. 18 - Applicazione del concetto di visuale libera	pag. 28
Art. 19 - Mutamento di destinazione d'uso (MD)	pag. 30
Art. 20 - Nuova costruzione (NC)	pag. 30

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

Art. 21 - Ristrutturazione urbanistica (RU)	pag. 32
Art. 22 - Completamento urbanistico (CU)	pag. 32
Art. 23 - Nuovo Impianto (NI)	pag. 32

CAPO III° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA DELL'AMBIENTE

Art. 24 - Sistemazione del suolo e del luogo	pag. 33
Art. 25 - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale	pag. 33
Art. 26 - Recinzioni e muri di contenimento	pag. 34

TITOLO III° - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 27 - Generalità	pag. 36
----------------------	---------

CAPO I° - USI PUBBLICI

Art. 28 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)	pag. 36
Art. 29 - Aree per impianti urbani	pag. 38
Art. 30 - Aree per la viabilità	pag. 40

CAPO II° - USI RESIDENZIALI

Art. 31 - Centro storico	pag. 44
Art. 32 - Aree di interesse storico ambientale (Rs)	pag. 44
Art. 33 - Aree edificate confermate (Rcf)	pag. 46
Art. 34 - Aree di completamento (Rcp)	pag. 49

CAPO III° - USI PRODUTTIVI

Art. 35 - Aree per impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC)	pag. 52
Art. 36 - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)	pag. 54

CAPO IV° - USI TERZIARI/COMMERCIALI

Art. 37 – Aree per gli usi terziari/commerciali - Generalità	pag. 55
Art. 38 – Attrezzature terziarie, commerciali e direzionali esistenti (ICE)	pag. 58
Art. 39 - Impianti privati per il tempo libero (IPTL)	pag. 60

CAPO V° - USI AGRICOLI

Art. 40 - Generalità	pag. 61
Art. 41 - E1 - Aree agricole marginali ATB e ATP	pag. 63
Art. 42 - E2 - Aree ad elevata produttività ATS	pag. 64
Art. 43 - E3 - Aree a prato permanente ATM	pag. 66
Art. 44 - E4 - Aree a colture legnose specializzate ATLS	pag. 67
Art. 45 - Norme particolari per gli edifici ad usi extragricoli o abbandonati e agriturismo	pag. 67
Art. 46 - Aree libere interstiziali entro il perimetro urbano.	pag. 69

TITOLO IV° - VINCOLI

Art. 47 - Generalità pag. 70

CAPO I° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI

Art. 48 - Natura dei vincoli idrogeologici e relative classi di rischio secondo la circolare P.G.R. 8-5-1996 n° 7/LAP pag. 70

Art. 49 - Norme geologiche pag. 72

Art. 50 - Indicazioni di carattere geologico applicativo da adottare per la gestione del P.R.G. pag. 73

Art. 51 - Idoneità all'edificazione - assenza di vincolo pag. 74

Art. 52 - Opere e interventi particolari in aree vincolate pag. 74

CAPO II° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

Art. 53 - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V3) pag. 75

Art. 54 - Edifici, manufatti di valore culturale ambientale pag. 75

CAPO III° - VINCOLI LEGALI

Art. 55 - Richiamo alle leggi vigenti pag. 76

Art. 56 - Zona di rispetto cimiteriale pag. 76

Art. 57 - Zona di rispetto da pozzi ad uso idropotabile pag. 76

Art. 58 - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali pag. 77

Art. 59 - Fascia di rispetto di elettrodotti di alta tensione pag. 78

Art. 60 - Fascia di rispetto dei gasdotti pag. 78

Art. 61 - Fascia di rispetto per impianti di depurazione pag. 78

Art. 62 - Aree di interesse ambientale sottoposte a tutela (L. 08.08.985 n° 431) pag. 78

TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 63 - Generalità pag. 80

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

Art. 64 - Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.) pag. 80

Art. 65 - Intervento edilizio diretto pag. 80

Art. 66 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata pag. 81

ALLEGATO A

Linee guida per la qualità ambientale degli edifici pag. 83

ALLEGATO B

Schede tecniche pag. 119

TITOLO I° - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 - Finalità

- Il Piano Regolatore Generale, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale ha lo scopo di fornire, in un organico quadro di pianificazione, uno strumento urbanistico generale che consente l'esercizio delle competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio;

Si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali della comunità locale assumendo come obiettivo:

- un equilibrato rapporto tra residenze e servizi finalizzato al soddisfacimento dei relativi fabbisogni pregressi e previsti, individuati a seguito di indagine analitica, con il massimo utilizzo del patrimonio edilizio, dei servizi sociali ed attrezzature pubbliche ed infrastrutture esistenti;

- La difesa attiva del patrimonio agricolo, industriale ed artigianale, delle risorse naturali ed ambientali, dei beni culturali e del patrimonio storico-artistico;

- assolve alla funzione di strumento generale per la programmata attuazione degli interventi pubblici e privati nel territorio.

Tali finalità vengono perseguite nel contesto delle leggi nazionali e regionali.

- Il Piano Regolatore Generale verrà definito, negli articoli che seguono, con la sigla: P.R.G., ed il territorio compreso nel P.R.G. verrà indicato, nel testo, con il termine "aggregazione".

Art. 2 - Applicazione e arco temporale di validità del Piano

- Ai sensi della Legge 17/8/1942 n° 1150 e successive modifiche ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n° 56 del 5 dicembre 1977 e successive modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica delle totalità del territorio interessato dal P.R.G. , viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

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

- Il presente piano sarà sottoposto a revisione alla scadenza di anni 10 dalla data di approvazione, in conformità a quanto previsto dall'art. 17 della Legge Regionale n° 56/77.

Art. 3 - Elaborati costituenti il Piano

Gli elaborati costituenti il Piano risultano i seguenti:

Tavola n° 1 – Rappresentazione sintetica del piano con le fasce marginali dei comuni contermini in scala 1: 25.000

Tavola n° 2 P - Azzonamenti e aree normative in scala 1: 5.000

Tavola n° 3 P- Azzonamenti e aree normative in scala 1: 2.000

Tavola n° 4 P- Nucleo di Antica formazione- Interventi edilizi ammessi in scala 1: 1.000

Tavola n° 5 - Classificazione della viabilità in scala 1: 5.000

Tavola n° 6 - Reti tecnologiche in scala 1: 5.000

Tavola n° 7 – Vincolo idrogeologico e beni culturali ambientali scala 1:5.000

Tavola n° 8 – Vincoli reiterati su aree private per servizi ed attrezzature di livello comunale in scala 1: 2.000

Tavola C – Localizzazioni commerciali in scala 1: 5.000

Norme Tecniche di Attuazione

Analisi di compatibilità ambientale

Verifica di compatibilità acustica redatta dal Dott. Stefano Roletti.

Elaborati geologico-tecnici redatti dal Geologo Dott. Secondo Antonio Accotto:

Relazione geologico-tecnica

Tav. 1 – Carta geologica (scala 1:5.000)

Tav. 2 – Carta geomorfologica e dei dissesti (scala 1:5.000)

Tav. 3 – Carta geoidrologica (scala 1:5.000)

Tav. 4 – Carta dell'acclività (scala 1:5.000)

Tav. 5 – Carta litotecnica (scala 1:5.000)

Tav. 6 – Carta di sintesi (scala 1:5.000)

Tav. 7 – Carta di sovrapposizione (scala 1:5.000)

Art. 4 - Funzione degli elaborati di piano e delle norme

Si specifica che:

a) gli elaborati grafici stabiliscono topograficamente gli usi del suolo, gli interventi previsti ed ammessi, i vincoli di intervento ed alcune modalità di attuazione.

b) le norme di attuazione definiscono i contenuti degli interventi previsti ed ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e di gestione del piano.

Il P.R.G. è stato concepito utilizzando una metodologia progettuale che si basa sul ricorso a procedure informative sia per quanto riguarda la formazione della cartografia che il calcolo delle varie superfici territoriali e fondiari.

Pertanto i dati numerici relativi alle superfici di ciascuna area individuata a Permesso di costruire Convenzionato sono da intendersi come dati oggettivi rispetto ai quali, quindi non è richiesta alcuna verifica o dimostrazione; nel solo caso in cui il soggetto che sfrutta le possibilità edificative insite in quell'area o l'Amministrazione Comunale ritengano che quei valori non corrispondano alla realtà devono adeguatamente documentare, a proprie cure e spese, il diverso stato di fatto (mediante rilevamenti in loco, certificazioni catastali ecct.).

Il manifestarsi di tali casi, improbabili e non significativi non configura variante al presente P.R.G. ma una semplice precisazione. A tale riguardo terrà fede l'indice di densità territoriale riportato nelle schede tecniche allegate in appendice.

CAPO II° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 5 - Parametri urbanistici

Si rimanda alle definizioni del Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale

Art. 6 - Parametri edilizi

Si rimanda alle definizioni del Titolo III del Regolamento Edilizio Comunale

Art. 7 - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

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

I parametri edilizi e quelli fondiari, in appresso specificati e di cui si rimanda le definizioni al Regolamento Edilizio, si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.

St = Superficie territoriale

Sf = Superficie fondiaria

It = Indice di densità territoriale

If = Indice di densità fondiaria

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq. Sul/mq Sf)

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq Sul/St)

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

Tutto ciò indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Art. 8 - Definizioni

Destinazione d'uso degli edifici:

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

Edifici esistenti costituenti volume:

- quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura, con esclusione di baracche, tettoie temporanee e di pertinenza quali autorimesse, pollai, depositi di attrezzature ecc.".
- sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della legge 765/1967.

Unità immobiliari:

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

Unità locale :

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

Nucleo familiare:

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

Abitante insediabile:

- per "abitante insediabile" si intendono gli abitanti teorici insediabili nei volumi edificabili in base al rapporto teorico 1 ab. = 1 vano utile ed attribuendo mediamente ad ogni vano 159 mc. di volume.

Carico urbanistico:

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

Locale abitabile:

- nell'ambito della residenza, si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona (definizione ISTAT 1981) con superficie utile di calpestio non inferiore a mq. 9,00;
- in ogni altro caso si definisce "locale abitabile" ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha caratteristiche di saltuarietà (laboratorio, ufficio, negozio, ecc.).

Altezza dei locali abitabili:

- L'altezza dei locali abitabili di nuova costruzione deve essere, fatte salve le limitazioni specificate in appresso, non inferiori a mt. 2,70 ed è riducibile a mt. 2,40 per corridoi, disimpegni, bagni, gabinetti, ripostigli.

Nel caso di soffitti non orizzontali in locali sottotetto, l'altezza minima non deve essere minore di mt. 1,80, ferma restando l'altezza media di cui al comma precedente e, per i sottotetti esistenti e di epoca antecedente all'entrata in vigore della Legge Regionale n° 21 del 06/08/98, le norme per il recupero degli stessi ai fini abitativi.

Negli edifici residenziali esistenti situati nelle zone classificate dal Piano Regolatore, centro storico o nucleo di antica formazione e negli edifici assimilabili ai precedenti per caratteristiche storiche o architettoniche è consentito l'uso abitativo di locali esistenti aventi altezza inferiore a mt. 2,40 come previsto dall'art. 36 del Regolamento Edilizio Comunale.

Vale inoltre per i locali sottotetto la norma per il recupero degli stessi ai fini abitativi ai sensi della L.R. 21 del 06.08.98.

Cortina edilizia:

- è definita dalla sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

Pertinenze:

- Si definiscono tali le opere costituenti a catasto, servizio complementare e che siano funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che comunque non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Opere interne:

- Si definiscono tali le opere interne alle costruzioni che non siano in contrasto con il P.R.G.; che non comportino modifiche della sagoma della costruzione, dei prospetti, nè aumento delle superfici utili e del numero delle unità immobiliari, non modifichino la destinazione d'uso delle costruzioni e delle singole unità immobiliari, non rechino pregiudizio alla statica dell'immobile e, per quanto riguarda gli immobili compresi nei Rs, rispettino le originarie caratteristiche costruttive.

Non è considerato aumento di superficie utile l'eliminazione o spostamento di pareti interne o di parti di esse.

TITOLO II °- CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 9 - Generalità

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

I tipi d'intervento precisati agli articoli seguenti potranno riguardare (secondo quanto indicato nel testo) sia edifici, sia manufatti quali ad esempio : reti infrastrutturali, recinzioni, pavimentazioni, fontane, monumenti, edicole, cabine, insegne ed elementi assimilabili.

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

La Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), composta con le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, è chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti. Il rilascio del permesso di edificazione è regolato dalle vigenti leggi statali e regionali, che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti Norme.

CAPO I° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 10 – Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

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

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali: portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali; eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale.

Le parti eventualmente compromesse andranno ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito dei successivi interventi di recupero o di manutenzione.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di sostituire nell'ambito dell'intervento quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominanti all'intorno. Si dovranno eliminare i manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

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

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

- **manutenzione ordinaria** (MO) ;

- **manutenzione straordinaria** (MS) ;

- **restauro e risanamento conservativo** (RC) distinto in:

- restauro conservativo (RC1)

- risanamento conservativo (RC2)

- **ristrutturazione edilizia** (RE) distinta in:

- ristrutturazione edilizia semplice (RE1)

- ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2);

- **demolizione** (D);

- **ampliamento** (A);

- **sopraelevazione (S)**;

- **mutamento di destinazione d'uso (MD)**.

.E' previsto un solo tipo di intervento edilizio di nuova edificazione:

- **nuova costruzione (NC)**

Per ogni tipo d'intervento vengono precisati gli aspetti specifici nei seguenti articoli, in conformità a quanto in merito prevede l'art. 13 della L.R. 56/77 ed a quanto precisa la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n° 5/SG/URB. del 27/4/1984.

Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di Legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per i portatori di handicap) sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche conseguenti con i caratteri degli edifici e dell' ambiente.

Art. 11 – Manutenzione ordinaria (MO)

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad individuare o mantenere in efficienza gli impianti esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture od all'organismo edilizio" (LR 56/77 art. 13) .

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi. manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari (*) nè aggiungere nuovi elementi

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali e colori – essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria.

In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Più dettagliatamente per interventi di manutenzione ordinaria sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

(*)- Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni , manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Opere ammesse :

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

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

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

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

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

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

Art. 12 – Manutenzione straordinaria (MS)

“Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso”(LR 56/77 art. 13).

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

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

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poichè in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia.

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

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

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

(*) - Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

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

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

Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino

come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente. Al fine di evitare che in questo modo si realizzino interventi non consentiti dallo strumento urbanistico è opportuno che le domande relative agli interventi di manutenzione straordinaria siano valutate in rapporto ad altri interventi precedentemente assentiti.

Più dettagliatamente per interventi di manutenzione straordinaria sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici.

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti tinteggiatura, infissi, elementi architettonici, e decorativi, pavimentazioni , manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Opere ammesse :

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

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originali.

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

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura, purchè non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità immobiliare, nè venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari. Sono ammesse limitate modificazioni distributive purchè strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonchè dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse anche le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto C e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonchè sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni.

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Installazione di impianti relativi alle energie rinnovabili e per la conservazione ed il ripristino di energia.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purchè non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Art. 13 – Restauro e risanamento conservativo (RC)

"Gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell 'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio" (LR 56/1977 art.13.).

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

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

- **RC1 - restauro conservativo.**
- **RC2: risanamento conservativo.**

I contenuti delle due sottocategorie sono:

- RC1 - restauro conservativo:

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

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

Più dettagliatamente per interventi di restauro conservativo sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse :

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impovertimento dell'apparato decorativo.

Ripristino e consolidamento degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio.

E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari; l'inserimento di scale interne ove inesistenti.

Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e di prospetti, nè alterazioni della pendenza delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Ricostruzione di parti di elementi strutturali crollate, osservanza dei suddetti criteri.

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

C. MURATURE PERIMETRALI,
TAMPONAMENTI, APERTURE ESTERNE.

Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purchè ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.

Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

Restauro e risanamento degli interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio quali volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione o suddivisione di unità immobiliari nel rispetto del carattere compositivo degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, nè modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione del carattere dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti B e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

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

RC2 - Risanamento conservativo

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

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'Art. 24 LR 56/77, qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Più dettagliatamente per interventi di risanamento conservativo sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici :

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse :

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

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate e crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purchè ne sia mantenuto il posizionamento originale. Devono essere impiegati materiale e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali purchè siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio.

E' esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile.

Non sono ammesse variazioni volumetriche, planimetriche o di sagoma ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G. , nè alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI, APERTURE ESTERNE.

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

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

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

F - IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI.

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari nel rispetto delle limitazioni di cui ai punti B e D.

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purchè non comportino aumento delle superfici utili di

calpestio, nè mutamento delle destinazioni d'uso.

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

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

Art. 14 – Ristrutturazione edilizia (RE)

Gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, la eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti (L.R. 56/77 art. 13).

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

Le possibilità di trasformazione -all'interno della sagoma dell'edificio- sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

In relazione all'entità dell'intervento si distinguono due tipi di ristrutturazione edilizia:

RE1 – ristrutturazione edilizia semplice:

La ristrutturazione edilizia semplice si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superficie coperta.

Essa è volta ad assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude la possibilità di operare trasformazioni urbanistiche di rilievo.

Più dettagliatamente per interventi di ristrutturazione edilizia semplice sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI (trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI (impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse :

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di muri perimetrali qualora siano degradati o crollati, purchè ne sia mantenuto il posizionamento. Non è ammessa la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie coperta.

E' consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni.

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

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

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

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

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della superficie utile di calpestio. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonchè la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza

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

RE2 - Ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi

Più dettagliatamente per interventi di ristrutturazione edilizia sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici.

E' inoltre consentita, con riferimento a particolari tipologie edilizie, ed in seguito ad una accurata valutazione delle potenzialità insediative dei diversi ambiti e dei loro caratteri ambientali, la modesta modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di metri 1,00.

Principali elementi costitutivi degli edifici :

A. FINITURE ESTERNE (intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

B. ELEMENTI STRUTTURALI (fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

C. MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNE.

Opere ammesse :

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio.

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti, purchè ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse le modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili. Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati.

Valorizzazione del carattere compositivo dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.

D. TRAMEZZI E APERTURE INTERNE.

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

E. FINITURE INTERNE (tinteggiature, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

F. IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI.

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

G. IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI

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

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

Ambedue i tipi di ristrutturazione RE1 e RE2 possono essere finalizzati alla modificazione della destinazione d'uso purchè la nuova destinazione sia compatibile con i caratteri strutturali degli edifici e con la classificazione d'uso del suolo.

Art. 15 – Demolizione (D)

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

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

Art. 16 - Demolizione (D) e ricostruzione (R)

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento complesso di demolizione e nuova costruzione che deve essere valutato in modo unitario; in tale caso, la realizzazione dell'intervento nel suo insieme è subordinata al rilascio di un' unico permesso di costruire oppure alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

Art. 17 - Ampliamento (A) e sopraelevazione (S)

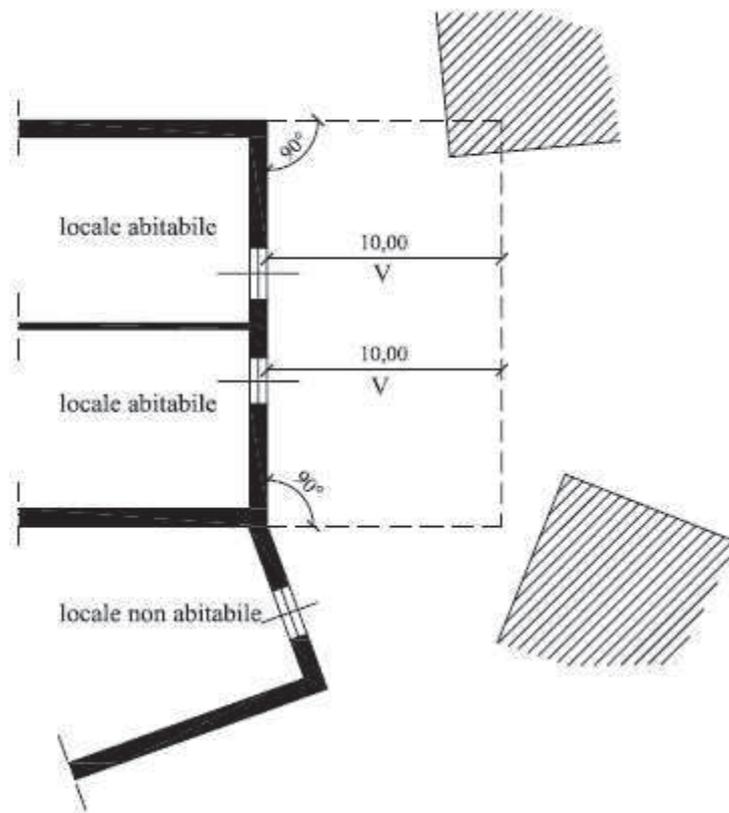
Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

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

Le sopraelevazioni devono in ogni caso essere compatibili con le altezze massime stabilite per le singole aree urbanistiche.

Art. 18 - Applicazione del concetto di "visuale libera"

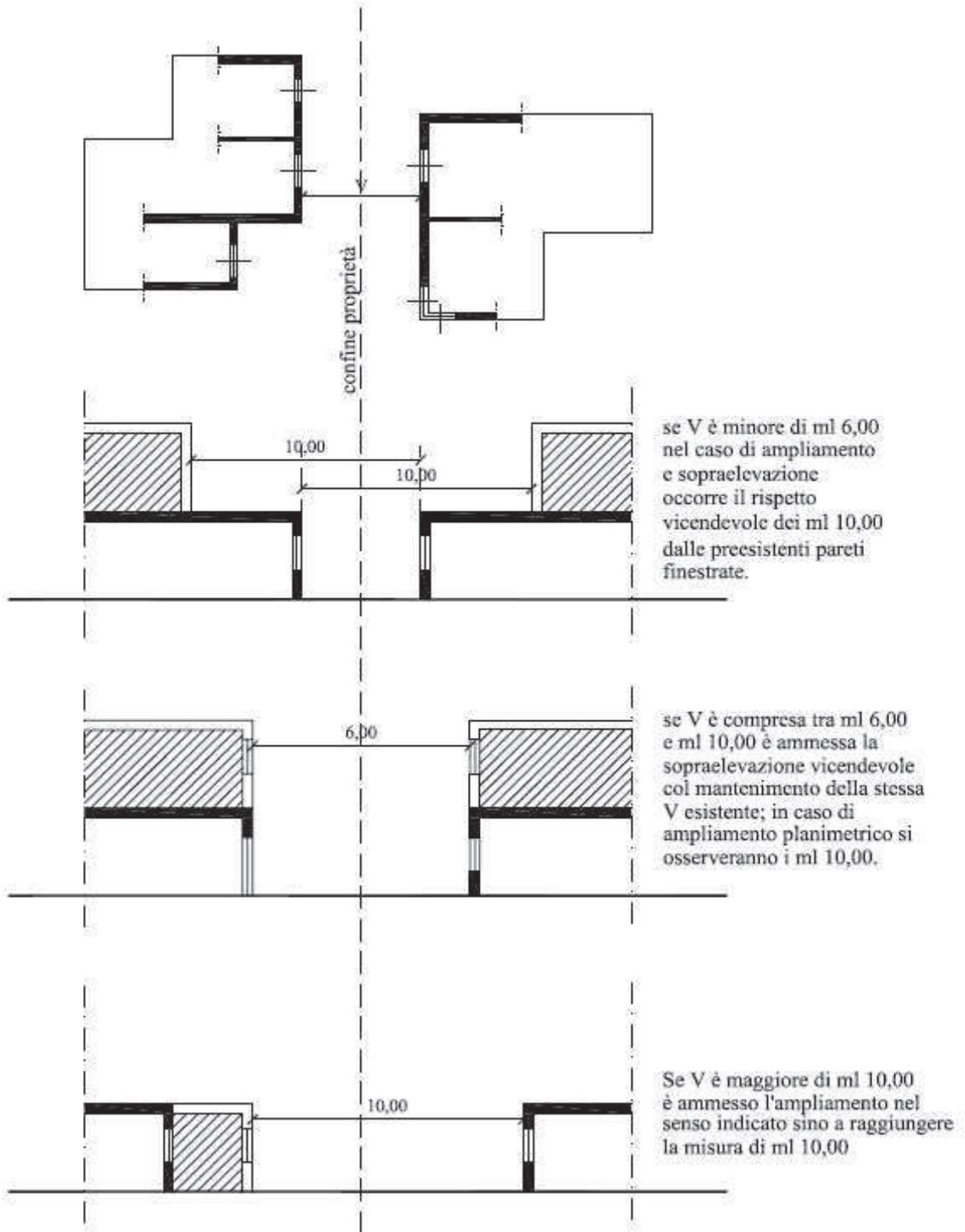
Nei casi di ampliamento e di sopraelevazione di edifici esistenti il concetto di visuale libera si applica come illustrato nei grafici seguenti:



V = VISUALE LIBERA
CAMPO DELLA V

non occupabile da costruzioni

NOTA: il locale non abitabile non determina V



Art. 19 - Mutamento di destinazione d'uso (MD)

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

Art. 20 - Nuova costruzione (NC)

Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate o su aree ove sia stato precedentemente effettuato un intervento di demolizione di cui al precedente art. 15) ovvero di nuovi manufatti (in questo caso anche su aree già edificate) da eseguirsi sia fuori terra che interrati.

Si configurano in ogni caso come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

Gli interventi di nuova costruzione possono avvenire nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme per ciascuna area in dipendenza delle specifiche destinazioni d'uso che le sono attribuite dal P.R.G.

Le nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze sono ammessi nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che, nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti al contesto con esclusione dei prefabbricati in lamiera o altri materiali incompatibili, sulle facce a vista;

- che, nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare debbano essere coerenti con essi;

- che, nei casi di costruzioni interrate, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 25 dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

Q :rapporto massimo di copertura = $1/2$ SUI (superficie lorda civile abitabile)

H : altezza massima = ml. 3,50

Dc : distanza minima dai confini = ml. 3, oppure nulla previo accordo scritto tra i confinanti e salvo il caso di preesistenti pareti di altra proprietà situate a confine, come previsto da Codice Civile.

Df: visuale libera minima = ml . 3,00

Nel caso di costruzione a confine senza accordo scritto tra i confinanti, dovranno essere rispettati i seguenti parametri :

H : al confine ml. 2,50

H max 3,00 ad una distanza minima dal confine di ml. 1,50

Df : visuale libera ml. 5,00

Il lato della costruzione accessoria posto a confine, per lotti di fabbricati uni o plurifamiliari, non potrà eccedere i ml. 6,50

Ds : distanza minima dalla carreggiata della strada pubblica o di uso pubblico = ml. 4,50 all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici principali e quindi sul medesimo lotto, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume (V), nè superficie lorda utile (Sa), ma solo superficie coperta (Sc):

tipo a) autorimesse

limite dimensionale per cadauna = mq. 20 di superficie netta

tipo b) fabbricato da adibirsi a: laboratori familiari o depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, o ricoveri per animali domestici e da cortile, o tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata o serre familiari

limite dimensionale una tantum = mq. 25 di superficie netta

- i pannelli solari, e le altre apparecchiature tecnologiche isolate per la produzione di energia alternativa, sono ammesse sulle aree libere soltanto se collocate in modo da inserirsi nell'ambiente circostante; nel caso dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio.

CAPO II° – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 21 – Ristrutturazione urbanistica (RU)

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

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

La ristrutturazione urbanistica è effettuabile solamente tramite gli strumenti urbanistici esecutivi contemplati all'art. 64

Art. 22 - Completamento urbanistico (CU)

"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate". (L.R. 56/77 art. 13).

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

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

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto o strumento urbanistico esecutivo secondo le prescrizioni contenute nel P.R.G .

Art. 23 – Nuovo impianto (N I)

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

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

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi, ai sensi delle vigenti Leggi, ed in base all'art. 70 delle presenti norme.

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

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto o strumento urbanistico esecutivo secondo le prescrizioni contenute nel P.R.G .

CAPO III – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA DELL'AMBIENTE

Art. 24 - Sistemazione del suolo e del luogo

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

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

Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti, che eccedano l'altezza di ml. 1,00, su terreni pianeggianti.

Art. 25 - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale

Vengono riportati i seguenti aspetti della L.R. 2/11/1982 n° 32:

"E' vietato l'abbandono anche temporaneo, di rifiuti e detriti di qualsiasi genere in luoghi pubblici, aperti al pubblico, privati, nonché in specchi e corsi d'acqua, salvo che nei luoghi appositamente destinati dall'Amministrazione Comunale territorialmente competente, convenientemente recintati e condotti secondo tecniche che evitino l'insorgere di pericoli e di inconvenienti diretti o indiretti per la salute pubblica, secondo le norme che regolano la materia; è vietato inoltre l'allestimento delle discariche lungo le aste fluviali entro 50 metri dalla zona demaniale.

Il comma precedente non si applica ai residui vegetali derivanti dalle operazioni agro-silvo-pastorali".

"E' vietato parcheggiare veicoli nei prati, nelle zone boschive, in terreni agricoli; è vietato calpestare i prati destinati a sfalcio, nonché i terreni sottoposti a colture anche se non cintati e segnalati, fatta salva la normativa della L.R. 17 ottobre 1979 n° 60.

Sono esclusi dal divieto di cui ai commi precedenti i mezzi impiegati nei lavori agro-silvo-pastorali, (... omissis ...) nelle opere idrauliche-forestali, nelle operazioni di pronto soccorso, di vigilanza forestale, antincendio, di pubblica sicurezza, nonché i veicoli utilizzati per servizio pubblico.

La cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni non possano essere asportati, trasportati e commerciati se non in coincidenza di aree interessate da interventi previsti nel P.R.G.

Sono ammesse operazioni di prelievo solo nei casi direttamente connessi con le pratiche colturali e di miglioramento fondiario e nel caso di opere edificatorie o di urbanizzazione nel rispetto delle norme vigenti.

La disciplina di cui al presente articolo non si applica ai terreni destinati a vivai".

Art. 26 - Recinzioni e muri di contenimento

Sono previsti i seguenti casi:

a) recinzioni:

- sono effettuabili su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al Titolo IV.

- all'interno del territorio agricolo forestale, ovvero per le aree di tipo ATS, ATP, ATB, ATM e ATL, sono consentite, qualora se ne dimostri la necessità (es. coltivazioni di pregio) esclusivamente recinzioni in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml. 2,00 ; limitatamente, per le aree cortilizie, di pertinenza e contigue alle abitazioni sono consentite recinzioni con un'altezza sino a ml. 2,00 che potranno essere costituite da cordolo continuo di altezza massima ml. 1,00 con superiore barriera a giorno ;

- nel territorio destinato alle attività produttive e terziarie le recinzioni potranno essere piene e non superare l'altezza di ml. 2,00 o costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di ml. 0,80 con barriera superiore a giorno sino ad un'altezza di mt.3,00 o con pali infissi al suolo e rete di protezione di altezza non superiore a mt. 3,00.

- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml. 2,00 , potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di ml. 0,80 la barriera superiore potrà essere in rete metallica oppure in cancellata metallica di semplice fattura, a giorno.

- le recinzioni, nel territorio destinato alla residenza, dovranno preferibilmente essere dotate di siepi sempreverdi, tali da raggiungere l'altezza della recinzione medesima ed incorporarla; fanno eccezione i casi derivanti da necessità di visibilità della circolazione stradale;

- le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti); nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;

- gli arretramenti minimi per l'allineamento rispetto alla mezzeria stradale sono illustrati nel prospetto di cui al successivo art. 30, mentre il cancello di accesso veicolare dovrà essere arretrato di almeno mt. 4,5 dalla carreggiata stradale nel perimetro del centro abitato e di ml. 4,50 dal filo esterno della recinzione nelle restanti zone, salvo impedimenti inderogabili preesistenti;

- nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difforme dalle presenti norme, può essere prescritto che la nuova recinzione si allinei a queste, quando ne costituisca un tratto minoritario; nel caso di strade già dotate di marciapiede continuo la recinzione può essere collocata in corrispondenza del filo esterno del marciapiede;

- nell'ambito di nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri a secco, recinzioni in muratura, ecc. per sostituirli con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da semplice rete metallica oppure da muri in muratura o preferibilmente in pietra a vista non più alti di ml. 1,80, e su specifico giudizio

di compatibilità ambientale da parte della C.I.E. e comunque in coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno;

- nei casi di strade collinari con muri di contenimento del terreno a monte dell'altezza media superiore a mt. 1,50, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra descritti) sulla sommità del muro, del tipo a giorno, con una altezza massima di mt. 1,10;

- sono ammesse pensiline a copertura degli accessi pedonali inseriti nelle recinzioni, aventi una altezza massima di mt. 3,20 e proiezione non oltre l'allineamento della recinzione.

b) muri di contenimento:

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono assoggettabili unicamente ad interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione; è vietata la sostituzione dei medesimi o di parte di essi con muri in calcestruzzo; è ammesso invece il loro ricalzo nella parte controterra con calcestruzzo armato purché la parte esterna comunque visibile abbia l'aspetto del muro a secco;

- nel caso della nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono presenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso materiale e tipo di lavorazione;

- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato, anche in pannelli prefabbricati, con l'altezza massima di ml. 2,50, superabili in condizioni particolari come previsto dall'art. 43 del Regolamento Edilizio.

- l'allineamento lungo le strade deve coincidere con quello prescritto per le recinzioni;

- i muri di contenimento possono essere impiegati in terreni a pendenza naturale, con esclusione cioè dei rilevati modificativi dell'andamento del terreno.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 27 - Generalità

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

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

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

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

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

CAPO I - USI PUBBLICI

Art. 28 - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)

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

Infatti il P.R.G. localizza, perimetrando, le aree S P al servizio degli insediamenti residenziali nelle quantità necessarie alla copertura degli standard inerenti; quelle al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate solo nei casi di localizzazione prescritta in quanto urbanisticamente inderogabile, intendendosi che per tutti gli altri casi il reperimento delle aree SP dovrà avvenire in sede di strumento urbanistico esecutivo o di intervento edilizio diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte nei successivi articoli inerenti tali insediamenti.

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;

aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 13,50 (salvo strutture eccezionali e limitate), la distanza minima dai confini è di ml. 5,00; nelle Rs sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con un'altezza massima di m. 10,50;

aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi e per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, è prescritto un indice di densità territoriale massima (IT) di 0,30 mc/mq., con un'altezza massima di m. 10,50 ed una distanza minima dai confini di ml. 5,00;

aree per parcheggi destinate alla creazione di posti-macchina in superficie, o per la costruzione di autorimesse collettive; si applica la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune.

b) per gli insediamenti produttivi:

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

- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;

- la destinazione specifica delle aree è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) L.R. 56/ 77;

- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a piani esecutivi, per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.

- per quanto non contemplato nel presente paragrafo si rimanda a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie lorda del pavimento dei nuovi edifici previsti;

- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento e per i nuovi insediamenti nei nuclei di interesse storico ambientale (Rs) e nelle aree edificate residenziali (Rcf) si dovrà provvedere al reperimento di aree per attrezzature in oggetto, in misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;

- la superficie lorda di pavimento è definita come somma delle superfici di pavimento dei singoli piani, al netto delle strutture verticali portanti e non portanti, al netto degli spazi per servizi tecnologici (centrale termica, vani per impianti di ascensori e montacarichi, cabine elettriche e simili);

- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77.

- per quanto non contemplato nel presente paragrafo si rimanda a quanto previsto dall'art. 21 della L.R. 56/77

Art. 29 - Aree per impianti urbani

Si tratta di aree destinabili o destinate ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione e ad impianti tecnici

Il piano, **oltre alle aree già esistenti, individua l'ampliamento del sito dell'impianto di depurazione Tala;** ~~non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate;~~ per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti e nell'osservanza delle procedure previste dal DLgs 12.04.2006 n° 163 "Codice dei contratti pubblici relativi a lavori, servizi e forniture in attuazione delle direttive 2004/17/CE e 2004/18/CE" ; i parametri edilizi da applicare saranno quelli delle leggi di settore o, in mancanza di esse, saranno quelli di cui all'art. 35 (riguardanti gli impianti produttivi da confermare - IPC); in ogni caso l'intervento, se svolto da enti diversi dal Comune, è soggetto alla concessione gratuita, trattandosi di impianti che costituiscono opere di urbanizzazione.

Eventuali interventi da realizzarsi da parte di soggetti privati dovranno essere subordinati alla stipula di apposita convenzione finalizzata a disciplinare modalità, requisiti, tempi di esecuzione, gestione e utilizzo pubblico delle infrastrutture.

Nella cartografia di Piano (Tav. 2P in scala 1:5.000) sono individuati i sedimi asserviti all' nuovo impianto di depurazione Tala, la cui attuazione è subordinata al rispetto delle seguenti prescrizioni specifiche:

Inserimento paesaggistico dell'impianto

- in coerenza con i disposti dell'art. 31 del PTA della Regione Piemonte, la progettazione dei fabbricati deve garantire l'utilizzo di materiali edilizi e di rivestimento coerenti con il contesto paesaggistico circostante; analoghe attenzioni progettuali devono essere riservate agli accessi e alle aree pertinenziali esterne alle strutture;
- al fine di mitigare gli impatti visivi dell'impianto il progetto definitivo deve prevedere il parziale interrimento delle vasche di sedimentazione (nel rispetto dei limiti definiti degli

studi idrogeologici redatti a corredo della Variante) e la realizzazione di un terrapieno perimetrale con sponde inerbite digradanti verso l'esterno; con specifica attenzione alle possibilità di raccordo con le emergenze vegetali dell'intorno (come le alberate di coronamento del tracciato del Rio Scorale), deve inoltre essere predisposta la piantumazione di filari alberati a contorno delle strutture emergenti, utilizzando esclusivamente essenze autoctone dotate di buona persistenza dell'apparato fogliare, privilegiando quelle a rapido accrescimento e per cui siano riconosciute caratteristiche utili ai fini del rafforzamento dei valori di connettività ecologica;

- il progetto definitivo deve essere corredato da opportuni elaborati grafici (foto inserimenti, simulazioni tridimensionali, ecc.) che consentano la verifica della validità delle misure di mitigazione paesaggistica previste. Devono essere oggetto di particolare attenzione le visuali panoramiche dal castello di Masino e dall'abitato del Capoluogo, senza tralasciare eventuali esigenze di mascheratura nei confronti di nuclei edificati rurali e emergenze architettoniche di tipo puntuale (come la cappella votiva che sorge a sud dell'area) localizzati nell'immediato intorno dell'impianto;
- deve essere posta particolare attenzione, in riferimento alla collocazione dell'impianto rispetto alle visuali panoramiche citate, alla progettazione dell'impianto di illuminazione delle aree pertinenziali; in ogni caso devono essere utilizzati corpi illuminanti che per conformazione e caratteristiche tecniche limitino l'irraggiamento diretto verso la volta celeste (anche in relazione alla frazione luminosa conseguente a fenomeni di riflessione), prevedendo l'impiego di materiali caratterizzati da bassa capacità riflessiva, con particolare attenzione alle superfici interessate da illuminazione diretta.

Prescrizioni di carattere ambientale

- in coerenza con la Direttiva Europea 96/61/CE (detta IPPC – “Integrated Pollution Prevention and Control”), attuata con il D.Lgs. 372/99, la progettazione del complesso deve avvenire in conformità al concetto di “migliore tecnica disponibile” (BAT – “Best Available Technology”); particolare attenzione, sotto questo aspetto, deve essere posta riguardo alle esigenze dell'impianto per quanto concerne il rifornimento energetico e il contenimento delle emissioni atmosferiche;
- le volumetrie in progetto devono essere posizionate a una distanza minima di metri 10,00 dalle sponde del Rio Scorale (in ottemperanza all'art. 96 del RD 523/1904),
- i livelli di posa delle fondazioni e delle tubature, in coerenza con le risultanze degli studi idrogeologici redatti a corredo della Variante, devono essere fissati a profondità limitate, e in ogni caso in modo da non creare interferenze con la falda acquifera;
- il progetto deve prevedere la realizzazione di una rete di costante monitoraggio dei livelli e della qualità delle acque del corpo idrico di recapito delle acque chiarificate (Roggia Violana);
- gli spazi pertinenziali del complesso devono essere realizzati utilizzando materiali e soluzioni tecnologiche che minimizzino la perdita di permeabilità del suolo dovuta all'infrastrutturazione del sito; è quindi espressamente vietato (fatte salve specifiche e documentate esigenze di ordine tecnico) l'impiego di superfici bituminose e/o cementizie;
- il progetto definitivo della rete di adduzione fognaria deve prevedere la salvaguardia degli elementi vegetali di maggior pregio nei tratti boscati interessati dal passaggio condotte; ove ciò non sia possibile (con riferimento a specifiche e documentate esigenze di ordine tecnico) devono essere previsti interventi di piantumazione a carattere compensativo, da eseguirsi secondo i disposti della L.10/2013;

Prescrizioni di tutela del SIC IT1110062 “Stagno interrato di Settimo Rottaro”

- durante le fasi di cantiere (con particolare riferimento alla realizzazione delle fondazioni dei fabbricati), in coerenza con le risultanze gli studi idrogeologici redatti a corredo della

- Variante, devono essere costantemente monitorate le attività di pompaggio per l'allontanamento dell'acqua di falda superficiale intercettata, in modo da non determinare alterazioni idrologiche di portata tale da interessare l'area di tutela del SIC;
- la fase progettuale definitiva deve prevedere la realizzazione di un adeguato numero di pozzi piezometrici, localizzati sia a monte che a valle dell'impianto, per il costante monitoraggio (per tutta la durata della fase di esercizio dell'impianto) dei livelli e della qualità delle acque di falda;
 - è fatto espresso divieto di realizzare nuovi accessi viari all'ambito dalla SP 56; per raggiungere l'impianto, sia durante le fasi di cantiere che a seguito dell'entrata in funzione del depuratore, deve essere utilizzata esclusivamente la viabilità il cui imbocco si trova circa 300 m a est dell'area di intervento, in posizione discosta dall'ambito di tutela;

Interventi e opere di carattere compensativo

- entro un anno dall'entrata in funzione dell'impianto la SMAT deve provvedere al completo smantellamento dei depuratori minori localizzati sui territori dei Comuni di Settimo Rottaro (in località San Martino), Caravino (in località Buzzo, Ritto e Valera) e Cossano (località Ussello e Bernardona); gli interventi devono prevedere la completa rimozione delle strutture artificiali, lo smantellamento delle condotte di adduzione e di recapito dei reflui nei rispettivi corsi d'acqua e la rinaturazione dei siti (contemplando ove necessario l'impianto di fasce alberate di raccordo con le aree boscate limitrofe). Nell'ambito di tali interventi è prioritaria la rimozione dell'impianto in località Ritto (sul Comune di Caravino), che recapita i suoi scarichi nella Fossa Maestra, corso d'acqua che alimenta il SIC IT1110062. **Tutti i predetti interventi di smantellamento sono in ogni caso subordinati al recepimento del progetto SMAT da parte dei comuni competenti e al rispetto delle prescrizioni urbanistiche in essi vigenti.**
- è inoltre prescritto, a seguito degli interventi di posa delle nuove reti di adduzione dei reflui, il ripristino degli elementi identitari del paesaggio (siepi, filari, aree boscate, ecc.) eventualmente alterati durante le operazioni di scavo per la posa delle tubature; laddove ciò non sia possibile in ragione di specifiche esigenze tecniche, devono essere messe in atto piantumazioni compensative in siti da concordarsi con l'Amministrazione, con finalità di rafforzamento delle funzioni di connessione ecologica e della naturalità di aree di proprietà pubblica, secondo i disposti della L.10/2013.

Art. 30 - Aree per la viabilità

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione assunta in conformità al D.L. n° 285/92, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L. n° 360/93 e come segue:

Autostrada - Strada extraurbana o urbana, tipo A

Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia avente le seguenti caratteristiche:

- corsie n. 4
- larghezza della banchina o del marciapiedi ml. 1,50
- banchine o marciapiedi n° 2

Strada extraurbana principale, tipo B

Strada a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile, ciascuna con almeno due corsie di marcia avente le seguenti caratteristiche:

- corsie n. 4
- larghezza della banchina o del marciapiedi ml. 1,50
- banchine o marciapiedi n° 2

Strada extraurbana secondaria tipo C (Provinciali)

strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine avente le seguenti caratteristiche :

- corsie n. 2
- larghezza della banchina o del marciapiedi ml. 1,50
- banchine o marciapiedi n° 2

Strada urbana tipo F1 (esterna al centro abitato)

strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine avente le seguenti caratteristiche :

- larghezza della carreggiata ml. 6,00
- corsie n. 2
- larghezza della banchina o del marciapiedi ml. 1,50
- banchine o marciapiedi n° 2

Strada urbana tipo F2 (esterna al centro abitato)

strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine avente le seguenti caratteristiche :

- larghezza della carreggiata ml. 5,00
- corsie n. 2
- larghezza della banchina o del marciapiedi ml. 1,00
- banchine o marciapiedi n° 2

Strada urbana tipo F3 (esterna al centro abitato)

strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine avente le seguenti caratteristiche :

- larghezza della carreggiata ml. 5,00
- corsie n. 2
- larghezza della banchina o del marciapiedi ml. 0,50
- banchine o marciapiedi n° 2

Il P.R.G. classifica tutte le strade extraurbane ed urbane di uso pubblico del territorio comunale, del tipo F1, F2 e F3; tutte le altre, esterne al perimetro di antica formazione, non classificate ed ubicate nei tratti esterni al territorio urbano, s'intendono appartenenti alle "vie agrarie", non soggette ad uso pubblico, servendo unicamente per accedere ai fondi o per soddisfare necessità agricole; i sedimi prospicienti le "vie agrarie" potranno essere recintati con le tipologie previste nel territorio agricolo di cui all'art. 26 e poste a una distanza di ml. 2,50 dall'asse stradale, fermo restando l'arretramento di ml. 4,50 dal filo esterno della recinzione, per il cancello di accesso veicolare.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire lievi rettifiche in sede di progetto esecutivo restando all'interno delle fasce di rispetto per l'edificazione ; tali variazioni non comportano variante di piano.

Le aree destinate alla viabilità e non utilizzate in sede esecutiva potranno non essere acquisite dall'Ente Pubblico; esse sono comunque inedificabili.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 26 precedente dovranno essere lasciate libere; l'impegno è connaturato alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Disciplina delle strade private:

- il dimensionamento delle strade private trova riscontro all'art. 57 del Regolamento Edilizio Comunale.

I diritti di passaggio privato non costituiscono di per sè stessi strada agli effetti della distanza per le costruzioni e per le recinzioni.

Se gli stessi diritti assumeranno successivamente le caratteristiche di strade, si osserveranno tutte le norme del presente relative alle strade stesse.

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per le recinzioni e per la edificazione, in conformità a quanto prescritto dal D.P.R. n° 147 del 26.04.1993 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e secondo il prospetto in calce al presente articolo.

In particolare nella fascia di rispetto a protezione autostradale, in corrispondenza dell'area di servizio situata in località Monti ed individuata nel P.R.G. in area agricola, potranno essere edificati, oltre ai servizi di manutenzione e ristorazione, anche servizi ricettivi nel rispetto dei seguenti parametri:

IF : indice di densità fondiaria = 4,00 mc/mq

Dc : distanza minima dai confini = 6,00 ml.; distanza minima da fabbricati esistenti = ml. 10,00; distanza minima dal ciglio autostradale, in conformità a quanto prescritto dal D.P.R. n° 147 del 26.04.1993 (Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada) e sue successive eventuali modifiche ed integrazioni

H : altezza massima degli edifici = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili.

PROSPETTO DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Strada urbana all'interno del centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 285 del 30/04/1992

F strada urbana all'interno del centro abitato

le distanze da mantenersi in arretramento dalla mezzaria stradale, per la costruzione di recinzioni e di nuove edificazioni, saranno rispettivamente di ml. 5,00 e 10,00, salvo i casi di S.U.E. o di Permessi di costruire convenzionati che potranno prescrivere distanze diverse.

Strade urbane all'esterno del centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 285 del 30/04/1992

classificazion e delle strade	larghezza della carreggiata	n° delle corsie	larghezza della banchina o del marciapiede	allineamento in arretramento della mezzaria stradale							
				Art 46 Agricole				interstiziali			
A.A.				R.S.		Rcf / Rcp		IPTL/IPC			
NIP/NIC				E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
F1 urbana	6,00	2	1,50	-	-	15,0	5,00	20,0	5,00	20,0	6,00
F2 urbana	5,00	2	1,00			15,0	4,00	20,0	5,00	20,0	4,50
F3 urbana	5,00	-	0,50	-	-			20,0	5,00	20,0	3,00

Nel caso di preesistenza di edifici in area agricola a distanza inferiore a mt. 20,00 dall'asse stradale è ammesso l'ampliamento delle costruzioni sul filo esistente.

Strade extraurbane all'esterno del centro abitato delimitato ai sensi dell'art. 4 del D.L. 285 del 30/04/1992

classificazion e delle strade	Tipo	n° delle corsie	larghezza della banchina o del marciapiede	allineamento in arretramento dal ciglio stradale							
				R.S.		Rcf Rcp		IPTL /IPC NIP/NIC		A.A.	
				E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.
A extraurbana	Autostrada	4	1,50			30,0	3,00	30,0	5,00	60,0	5,00
C extraurbana	Provinciali	2	1,50			6,00	3,00	10,0	3,00	30,0	3,00

Nota : le lettere in codice sono le seguenti :

R.S. = nucleo di antica formazione

Ref = aree edificate residenziali (risultanti dallo stato di fatto)

Rcp = aree di completamento

I.P.C. / N.I.P.= impianti produttivi

N.I.C. = impianti terziari

I.P.T.L. = impianti per il tempo libero

A.A. = aree agricole

E. = arretramenti per la edificazione (salvo i casi particolari previsti dall'art. 33)

R.= arretramenti per la recinzione (salvo i casi previsti dall'art. 26)

CAPO II - USI RESIDENZIALI

Art. 31 - Centro storico

Nell'ambito degli insediamenti esistenti non si riscontra la presenza di veri e propri centri storici (nell'accezione assunta nella letteratura urbanistica) ma di nuclei minori aventi valore documentario della tradizione (ai sensi dell'art. 24 della LR 56/77) che vengono denominati "aree di interesse storico ambientale (Rs) " la cui normativa viene indicata al successivo art. 32

Vengono tuttavia individuate le emergenze di rilevante valore storico-artistico e ambientale, classificate come "ambiti di carattere monumentale" quali: le chiese e gli edifici di maggior pregio; in tali ambiti i tipi di intervento sono indicati edificio per edificio nelle planimetrie del P.R.G. ed il rilascio dei relativi Permessi di Costruire è subordinato, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e s.m., al parere vincolante della Commissione Regionale per i beni culturali ambientali.

In tali ambiti è esclusa la possibilità di realizzare nuove costruzioni ed accessori.

Art. 32 - Aree di interesse storico ambientale (Rs)

1) Definizione:

agglomerati urbani o sequenze edilizie ove si riscontra la cospicua presenza di edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria o edilizia, e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito dei nuclei di antica formazione non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinarne i valori d'insieme.

Le planimetrie del P.R.G. contengono l'indicazione dei nuclei di antica formazione e, all'interno di essi, la individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

Obiettivo del Piano è il recupero funzionale dei nuclei di antica formazione, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali, pertanto, tutti i nuclei di antica formazione sono classificati "zone di recupero" ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 12 -2° comma- punto 7 bis, e art. 41 bis -1° comma- L.R. 56/77.

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

destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse private al servizio degli alloggi, depositi per attrezzi agricoli, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio ai sensi del D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/06, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

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

destinazioni in contrasto : nuova residenza rurale con relative pertinenze e stalle, l'artigianato di produzione, per il quale si ammette la permanenza dell'esistente a condizione che non se ne modifichi la superficie lorda utile e salvo che esso non sia giudicato nocivo o molesto.

3) Tipi di intervento ammessi:

manutenzione ordinaria (M0)

manutenzione straordinaria (MS)

restauro conservativo RC1

risanamento conservativo RC2

ristrutturazione edilizia semplice (RE1)

ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)

demolizione (D) limitatamente agli edifici cartograficamente individuati nel P.R.G.

mutamento di destinazione d'uso (MD)

Nell'ambito degli interventi è da osservare il contenuto dell'art. 9; ogni intervento non può comunque contrastare con le Norme Generali dell'art. 10.

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

Sulle residenze rurali e loro pertinenze non sono consentiti interventi di incremento e/o potenziamento delle attività insediative.

4) Parametri:

La densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi e le prescrizioni indicati di seguito.

Nel rispetto delle indicazioni contenute nelle presenti norme, nel caso di interventi di ristrutturazione edilizia del tipo RE2 è consentita, con riferimento a particolari tipologie edilizie presenti in continuità con l'edificio in oggetto ed a seguito di una accurata

valutazione delle potenzialità insediative dei diversi ambiti e dei loro caratteri ambientali, la modesta modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture fino ad un massimo di mt. 1,00, con un valore massimo assoluto di mt. 10,50.

Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

5) Disposizioni particolari:

Nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita al precedente art. 20.

Ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme e di materiali aderenti alla tradizione o compatibili con essa.

E' fatto divieto di realizzare nuovi accessi veicolari e nuove aperture carraie su strade comunali.

La porzione di fabbricato contrassegnata con la lettera X, nella tavola di piano n° 4P, ed ubicata nel contesto del vecchio nucleo tra le Vie Castello, Vachino e Parrocchiale, in caso di intervento di ristrutturazione, dovrà sopraelevarsi e raccordarsi con il manto di copertura con quella adiacente di proprietà, identificata come intervento di ristrutturazione edilizia di tipo RE2.

Il P.R.G. individua nella tavola 4P inerente il Nucleo di antica formazione, gli elementi architettonici e tipologici più rappresentativi (quali i fronti e le cortine edilizie, i portali, ecc.) per i quali si richiede il vincolo di conservazione limitando i lavori al solo "risanamento conservativo", indipendentemente da quanto indicato negli "usi" sulla medesima tavola che sono inerenti, nel caso specifico, agli interventi previsti all'interno e nelle restanti parti dell'edificio. La progettazione volta al recupero edilizio di detti edifici dovrà essere puntualmente corredata da dettagliata documentazione fotografica e relazione tecnica contenente le specifiche modalità di intervento.

Art. 33 – Aree edificate confermate (Rcf)

1) Definizione:

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

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

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

destinazioni proprie : le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi da giardino, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport, ecc.), i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private d' interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio ai sensi del D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/06, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

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

destinazioni in contrasto: nuova residenza rurale con relative pertinenze e stalle, l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo o molesto.

3) Tipi di intervento ammessi:

manutenzione ordinaria (MO)

manutenzione straordinaria (MS)

restauro conservativo (RC1)

risanamento conservativo (RC2)

ristrutturazione edilizia semplice (RE1)

ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)

demolizione (D)

demolizione e ricostruzione (DR)

ampliamento (A)

sopraelevazione (S)

mutamento di destinazione d'uso (MD)

nuova costruzione (NC), limitatamente a costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza di attività residenziali

ristrutturazione urbanistica (RU)

sulle residenze rurali e loro pertinenze non sono consentiti interventi di incremento e/o

potenziamento delle attività insediate

Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto all'art. 9.

4) Parametri:

Nei casi di intervento edilizio diretto la densità fondiaria è pari all'esistente.

Per i fabbricati uni e bifamiliari con volumetria civile complessiva inferiore a mc 500 è ammesso un incremento una tantum pari al 35% dell'esistente volumetria civile.

Per i medesimi fabbricati con volumetria civile superiore a mc 500 è ammesso un incremento una tantum pari al 20% dell'esistente volumetria civile.

Detti interventi per ampliamento, sopraelevazione oltre a nuova costruzione di fabbricati accessori normati dall'art. 20 dovranno rispettare i seguenti parametri:

I F : indice di densità fondiaria massima = 1,00 mc/mq.

Q: rapporto di copertura massimo = 40%

altezza massima 10, 50 ml. o pari all'esistente se superiore alla massima consentita.

Df: visuale libera minima 10,00 ml. salvo i casi di sopralzo illustrati nei grafici dell 'art. 17

Dc: distanza minima dai confini 5,00 ml., oppure inferiore o nulla mediante accordo scritto tra le parti confinanti.

- in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile.

- 25 mq. di superficie utile (Su) o 75 mc. in aumento per ogni unità civile immobiliare sono comunque consentiti.

Detti incrementi potranno essere utilizzati una sola volta.

Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi è ammesso che tale volume venga trasformato in residenziale mediante strumento urbanistico esecutivo o permesso di costruire convenzionato, a seguito della verifica degli standard urbanistici.

5) Disposizioni particolari:

Nell' area di contorno del vecchio nucleo delimitata con linea di colorazione bleu, gli interventi edilizi dovranno essere eseguiti, vista la prossimità al contesto edilizio del centro storico, con l'applicazione di materiali e di forme aderenti alla tradizione e compatibili con essa.

6) Parcheggi:

In ogni intervento di demolizione con ricostruzione (anche a seguito di ristrutturazione e cambio d'uso) dovranno essere riservati appositi spazi per parcheggi destinati a posti macchina in superficie o all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate nella misura di quanto previsto dalla Legge 122/89, con un minimo non monetizzabile o da reperire in zone diverse indicate dal Comune, pari a un posto auto di complessivi mq 25,00 o autorimessa per ogni unità immobiliare.

Art. 34 - Aree di completamento (Rcp)

1) Definizione:

aree di norma non edificate, di limitate dimensioni, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli insediamenti esistenti, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge.

Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

destinazioni proprie : le residenze e le relative pertinenze funzionali (autorimesse, depositi di attrezzi da giardino, laboratori di casa, impianti privati per il gioco e lo sport. ecc.), i servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, il commercio al dettaglio ai sensi del D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/06 e gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive;

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

3) Tipi di intervento ammessi:

nuova costruzione (NC) e demolizione e ricostruzione (DR) di edifici ad uso residenziale, di accessori e manufatti di pertinenza di attività residenziali con possibilità di destinare parte della costruzione agli usi compresi tra le "destinazioni ammesse" al precedente punto

4) Parametri:

per le aree di completamento ad edificazione rada, contrassegnate nelle planimetrie del P.R.G. valgono i seguenti parametri:

a) Nei casi di intervento edilizio diretto

IF : indice di densità fondiaria massima = 0,50 mc/mq

Q : rapporto di copertura massimo = 40%

H : altezza massima fuori terra = 7,50 ml .

Dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml; oppure inferiore o nulla, mediante accordo scritto tra le parti confinanti, regolarmente registrato e trascritto con intervento del Comune

Df : visuale libera minima = la distanza minima fra pareti finestrate di edifici antistanti deve essere pari all'altezza del fabbricato più alto con un minimo di 10,00 ml.

b) Nei casi di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo o di Permesso di costruire Convenzionato

L'indice di densità fondiaria (IF) è sostituito dall'indice di densità territoriale (IT); tale norma viene applicata anche per i lotti assoggettati ad intervento diretto, ma interessati ad

ampliamenti o realizzazioni di sedimi stradali pubblici che in sede di attuazione cederanno gratuitamente l'area stradale all'Ente locale.

Per i Permessi di costruire Convenzionati e per gli Strumenti Urbanistici Esecutivi, individuati nelle tavole di Piano con le sigle C.C. o P.E.C. seguite da un numero che rappresenta l'intervento e ricadenti in aree di completamento residenziale, la specificazione dei parametri urbanistici ed edilizi trova riscontro nelle "schede tecniche" allegato "B" in appendice.

Sull'area di completamento posta in prossimità della strada provinciale per Caravino, il fabbricato, oggetto di intervento, dovrà presentare forme, assetto e orientamento planimetrico, profili delle coperture e materiali, coerenti con le caratteristiche dell'edificio tradizionale circostante.

5) Standard:

Gli standard urbanistici per le aree di completamento, a servizio della residenza, destinati a parcheggio e a verde attrezzato, possono essere parzialmente monetizzati o da reperire in zone diverse indicate dal Comune, ad esclusione di una superficie calcolata in 10 mq/abitante da reperire in loco.

La quantificazione complessiva degli standard (monetizzabili e non) risulta dai seguenti dati:

- aree destinate a parcheggio pubblico (mq 25 per unità immobiliare);
- aree a verde attrezzato (mq 10 per abitante).

Della superficie non monetizzabile, l'area minima da destinare a parcheggio pubblico sarà di mq 25 per unità immobiliare.

6) Area bioedilizia e Concessioni Convenzionate CC 5 e CC6

L'area definita "bioedilizia", contornata con tratto di colorazione rossa, sarà oggetto di un Piano Particolareggiato con parametri ed indici di cui al precedente punto 4).

Il piano esecutivo dovrà essere esteso a tutta l'area mentre gli interventi potranno essere eseguiti per stralci funzionali che saranno definiti in sede di presentazione e accoglimento del piano stesso.

Il Piano Particolareggiato è vincolante per la realizzazione del complesso in bioedilizia, solo una variante strutturale potrà variare il tipo di intervento.

La finalità che si intende perseguire è la formazione di un agglomerato edilizio residenziale realizzato con le più moderne tecniche maturate nel settore della bioedilizia, dell'architettura bioclimatica e dell'utilizzo delle energie rinnovabili.

Al termine dell'operazione sarà possibile ottenere una certificazione energetica ed ambientale degli edifici.

I progetti, in attuazione dello strumento urbanistico di detta area dovranno tenere conto delle linee guida per l'edificazione che trovano riscontro nell'allegato "A", posto in appendice alle presenti Norme che permette di stimare il livello di qualità energetico ambientale di un edificio in funzione del "consumo di risorse", dei "carichi ambientali" e della "qualità ambientale indoor".

In base alla propria futura prestazione ambientale un edificio riceverà un punteggio che potrà variare da -1 a +5.

Gli edifici edificabili in detta area dovranno ricevere, a livello progettuale, un punteggio non inferiore a + 2,5 considerato che il punteggio + 3, a livello prestazionale edificatorio, risulta come la “pratica corrente migliore”.

Le attigue aree soggette a Concessioni Convenzionate CC5 e CC6 dovranno anch'esse, per l'edificazione, rispettare le linee guida di cui sopra e dovranno ricevere, a livello progettuale, un punteggio non inferiore a + 2.

Standard:

Gli standard urbanistici, per dette aree, a servizio della residenza, destinati a parcheggio e a verde attrezzato, non sono monetizzabili.

La quantificazione complessiva degli standard risulta dai seguenti dati:

- aree destinate a parcheggio pubblico (mq 25 per unità immobiliare);
- aree a verde attrezzato (mq 10 per abitante).

7) Norme generali

I nuovi edifici dovranno, per materiali e copertura, essere in coerenza con le caratteristiche dell'edificato tradizionale circostante.

I progetti inerenti a nuove costruzioni od ampliamenti dovranno recepire ed attenersi a quanto previsto agli art. 48 “Natura dei vincoli idrogeologici e relative classi di rischio”, all'art. 49 “Norme geologiche” e successivi artt. 50 “Indicazioni di carattere geologico” e 51 “Idoneità all'edificazione” e dalle tavole geologiche a firma del Dott. Secondo Antonio Accotto.

Per la realizzazione di nuovi edifici civili, in vicinanza di impianti produttivi esistenti, dovranno essere adottati tutti gli accorgimenti necessari all'attenuazione dei rumori che potrebbero derivare, quali barriere antirumore, cortine arboree e materiali insonorizzati.

CAPO III - USI PRODUTTIVI

Art. 35 – Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC)

1) Definizione:

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

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

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

destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive: quali magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o di chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima e nelle dimensioni più avanti specificate; locali per il commercio dei prodotti propri o affini, a condizione che siano soddisfatti i relativi standard come definiti al precedente art. 28 lettera c), il commercio al dettaglio ai sensi del D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/06

destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Ente preposto al controllo sanitario, si richiederà tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui- la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato, non superiore a 12 mesi dalla ordinanza dell'autorità competente ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto verrà classificato come "impianto in sede impropria" ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1° , sub e) della L.R. 56/77; saranno ammissibili unicamente interventi di manutenzione con l'avvertenza che ogni altro intervento eccedente dovrà essere assoggettato a convenzionamento ex art. 53 della L.R. 56/77.

3) Tipi di interventi ammessi:

manutenzione ordinaria (MO)
manutenzione straordinaria (MS)
risanamento conservativo (RC2)
ristrutturazione edilizia semplice (RE1)
ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)

demolizione (D)
demolizione e ricostruzione (DR)
ampliamento (A)
sopraelevazione (S)
mutamento di destinazione d'uso (MD)
nuova costruzione (NC) collegata al potenziamento dei complessi esistenti

Per le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi, per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), sono ammessi: demolizione (D), manutenzione ordinaria e straordinaria (MO e MS), risanamento conservativo (RC2) e ristrutturazione edilizia semplice (RE1); nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva, potranno essere oggetto anche di interventi di ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2), ampliamento (A) e sopraelevazione (S) e demolizione con ricostruzione (DR)

4) Modalità di intervento:

D.I.A. per gli interventi del tipo MS;

D.I.A. o Permesso di costruire per ogni altro tipo di intervento ammesso;

5) Parametri :

Q : rapporto di copertura massimo = 66% della superficie fondiaria calcolata al lordo delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard, delle quali non è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione.

H : altezza massima degli edifici = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o la assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte; la distanza minima da mantenersi dalle aree residenziali è di ml. 10,00, fermo restando la distanza minima dai confini di ml. 6,00.

Df: visuale libera minima = 6,00 ml. per le parti produttive e 10,00 ml. per le residenze.

Le residenze ammesse dovranno essere accorpate ai volumi destinati alle attività produttive e potranno essere realizzate con superficie lorda utile non superiore a 150 mq., in numero di una, nei casi di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alle attività produttive sia compresa tra i mq. 500 e mq. 1000, in numero di due per superficie compresa tra i mq. 1.001 e 2.000, in numero di tre per superfici superiori; è ammessa la ristrutturazione edilizia di abitazioni esistenti, anche se con valori superiori.

Per gli standard urbanistici, nei casi di ristrutturazione e/o di ampliamento, dovrà essere reperita un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita all'intervento, da localizzare all'interno del lotto di proprietà.

Art. 36 - Aree per nuovi impianti produttivi (N.I.P.)

1) Definizione:

aree libere per le quali il P.R.G. prevede le destinazioni d'uso per attività produttive di nuovo impianto; allo scadere del terzo anno successivo alla data di agibilità del nuovo impianto, la classificazione dell'area diviene quella di cui al precedente art. 35 (IPC).

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

le medesime di cui al punto 2) dell'art. 35 precedente.

3) Tipi d'intervento ammessi:

nuove costruzioni (NC)
demolizione (D)
demolizione e ricostruzione (DR)
mutamento di destinazione d'uso (MD)

4) Parametri:

Q : rapporto di copertura massimo = 50% della superficie fondiaria calcolata al lordo delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard, delle quali non è prevista l'acquisizione da parte della Pubblica Amministrazione;

H : altezza massima = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

dc: distanza minima dai confini = 10,00 ml da aree residenziali

Dc : distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra i confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte.

Df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Per le residenze ammesse si applicano i criteri di cui al precedente art. 35.

Per gli standard urbanistici dovrà essere reperita, all'interno del lotto di proprietà, un'area non inferiore al 20% della superficie territoriale teoricamente asservita all'intervento.

5) Modalità d'intervento

Le tavole del piano indicano graficamente la strada di penetrazione alla nuova area industriale. Il posizionamento di detto sedime, avente caratteristica di strada del tipo F1

urbana, di cui all'art. 30 delle presenti norme, non è perentorio e sono puramente indicativi i vari lotti edificatori.

Gli interventi di nuova edificazione potranno aver luogo con la predisposizione da parte dell'amministrazione comunale di un progetto guida deliberato con specifico atto ed esteso all'intero ambito che dovrà definire puntualmente lotti, viabilità, accessi, aree manovra e norme tecnico/progettuali oltre a prevedere una occupazione dei lotti seguendo una logica e progressiva utilizzazione del territorio.

L'attuazione avverrà con Permesso di costruire Convenzionato e con lotto urbanisticamente significativo superiore a mq. 1.000.

CAPO IV - USI TERZIARI/COMMERCIALI

Art. 37 – Aree per gli usi terziari/commerciali – Generalità

Si intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche, oppure per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione di uso di altra natura (residenziale – produttiva) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il “Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita” di cui alla Legge n° 426/1971 e successive modificazioni e integrazioni, anche per quanto riguarda l'ambulato e gli esercizi pubblici.

Gli usi direzionali, contemplati al presente capo, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

Il Comune di Settimo Rottaro, ai sensi della programmazione commerciale di cui all'allegato “A” della L.R. 12.11.1999 n° 28, è considerato Comune minore della rete secondaria di cui Ivrea è qualificato polo e comune attrattore.

Nell'attuazione degli insediamenti commerciali e direzionali la dismissione delle aree a standard avverrà nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 21, comma 1, punto 3 e commi 2, 3, e 4 della L.R. 56/1977. Più in particolare:

a) Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 21, comma 2 sopra citato della L.R. 56/1977 nel caso di interventi all'interno delle aree di cui agli artt. 32, 33, 34, 36, 37 delle presenti norme, dovranno osservare una dotazione minima nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, sempre se compatibili con la destinazione urbanistica, nelle aree di cui agli artt. 36, 37 e 38, delle presenti norme, per il nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La superficie minima di aree destinate a parcheggio pubblico non dovrà essere inferiore al 50% delle sopra indicate dotazioni.

b) Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 che fornisce le definizioni e gli ambiti di applicazione di tale decreto, oltre al dimensionamento dei vari tipi di esercizio (di vicinato, per medie strutture di vendita, per grandi strutture di vendita, centro commerciale), con superficie di vendita superiore a mq 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della L.R. 12/11/1999 n° 28 e L.R. 37/2003 e al D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006, applicando il maggiore tra quelli indicati al precedente punto a) e quelli previsti al comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/1977.

Nel caso di interventi all'interno dei soli centri storici la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, che potrà essere reperita anche nel sottosuolo, purchè non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

Nelle aree di ristrutturazione urbana tale dotazione potrà essere reperita anche in attrezzature multipiano, nonché nella struttura stessa degli edifici e loro copertura.

Ai fini degli standard sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista la cessione al Comune, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato da apposita convenzione, ma che non potranno superare il 50% dell'intera consistenza.

La monetizzazione degli standard, consentita solo all'interno dei centri storici e dei nuclei residenziali di antica formazione, è ammessa solo per strutture di vendita inferiori a mq 150 e nel caso di ampliamento di strutture esistenti in tutte le aree residenziali, quando la superficie da cedere risulti inferiore a mq. 80.

Con la presente il Comune di Settimo Rottaro si adegua al D.Lgs. 114/98, alla L.R. 28/99 e alla L.R. n° 37/2003 e al D.C.R. n° 59-10831 del 24/03/2006.

Nell'ambito del territorio comunale si individuano gli addensamenti e le localizzazioni commerciali riportate sulla tavola C in scala 1/5.000 e le tipologie distributive con tali zone compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d'uso di "commercio al dettaglio" ed opera nel rispetto degli indici e parametri indicati nella presente normativa e della L.R. 56/1977 e s.m.i..

Le tipologie delle strutture distributive potenzialmente compatibili, sulla base della successiva tabella, con gli addensamenti individuati sul territorio urbano di Settimo Rottaro sono da verificare con le prescrizioni e limitazioni relative alla tabella stessa e con le prescrizioni normative delle diverse aree urbanistiche, cui si rimanda.

E' stato individuato il seguente addensamento:

A1 – addensamento storico rilevante. E' evidenziato sulla tavola C e comprende il nucleo di vecchia formazione.

Compatibilità delle tipologie distributive con le zone di insediamento commerciale. La destinazione di commercio al dettaglio è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive.

La tabella delle compatibilità qui di seguito riportata stabilisce, per settore merceologico e per dimensione, le tipologie compatibili per ciascuna zona.

La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire , o dove ammesso, di denuncia di inizio attività relativa agli insediamenti commerciali.

**TABELLA N° 6 DI COMPATIBILITA' DIMENSIONALE
STRUTTURE COMMERCIALI PER COMUNI MINORI NON TURISTICI**

TIPO DI COMUNE: COMUNI MINORI NON TURISTICI					
TIPOLOGIA DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE VENDITA (mq)	ADDENSAMENTI		LOCALIZZAZIONI	
		A.1.	A.5.	L.1.	L.2.
VICINATO	Fino a 150	SI	SI	SI	SI
M-SAM1	151-250	SI	NO	SI	NO
M-SAM2	251-900	SI	SI	SI	SI
M-SAM3	901-1800	NO	NO	SI	SI(1)
M-SE1	151-400	SI	SI	SI	SI
M-SE2	401-900	SI	SI	SI	SI
M-SE3	901-1800	NO	SI	SI	SI
M-CC	151-2500	SI	SI	SI	SI
G-SM1	1501-4500	NO	SI(2)	NO	NO
G-SM2	4501-7500	NO	NO	NO	NO
G-SM3	7501-12000	NO	NO	NO	NO
G-SM4	> 12000	NO	NO	NO	NO
G-SE1	1501-3500	NO	SI	NO	SI
G-SE2	3501-4500	NO	SI	NO	NO
G-SE3	4501-6000	NO	NO	NO	NO
G-SE4	> 6000	NO	NO	NO	NO
G-CC1	fino a 6000	NO	NO	NO	NO
G-CC2	6001-12000	NO	NO	NO	NO
G-CC3	12001-18000	NO	NO	NO	NO
G-CC4	> 18000	NO	NO	NO	NO

Riferimento alle sigle:

A1 = addensamenti storici rilevanti

A5 = addensamenti commerciali extraurbani (arteriali)

L1 = localizzazioni commerciali urbane

L2 = localizzazioni commerciali urbano-periferiche non addensate
M-SAM = medie strutture di vendita alimentari e/o miste
M-SE = medie strutture di vendita extralimentare
M-CC = centri commerciali - medie strutture di vendita
G-SM = grandi strutture commerciali miste
G-SE = grandi strutture commerciali extralimentare
G-CC = centri commerciali - grandi strutture di vendita

NOTE:

- (1) Solo nell'ambito dei centri commerciali compatibili con la presente tabella
- (2) Fino a mq 2500 di vendita

Per gli esercizi di vicinato, cioè con superficie di vendita non superiore a 150 mq, non è posta altra limitazione al di fuori della compatibilità con la zonizzazione urbanistica.

E' consentito variare la distribuzione delle superfici come originariamente identificate negli atti autorizzativi, purchè non venga quantitativamente aumentata la superficie di vendita, fatta salva la necessità di provvedere alle preventive comunicazioni o di richiedere le necessarie autorizzazioni comunali.

Art. 38 - Attrezzature terziarie, commerciali e direzionali esistenti (ICE)

1) Definizione:

parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.; non sono pertanto comprese le attività inserite in edifici o aree con altra destinazione prevalente alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

destinazioni proprie: le attività commerciali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, ecc.); sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, gli uffici amministrativi e tecnici e gli studi professionali, le attività associative e ricreative, le attrezzature ricettive alberghiere;

destinazioni ammesse: le residenze esistenti e attività produttive che siano attinenti e/o funzionali alle attività commerciali;

Cambiamenti di destinazione in attività produttive di tipo artigianale sono ammessi quando riguardano edifici assimilabili, per tipologia edilizia, a quelli delle attività produttive, a condizione che siano soddisfatti i relativi standard come definiti all'art. 28 lettera b) precedente.

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- risanamento-conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia semplice (RE1)
- ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)
- demolizione (D)
- nuova costruzione (NC)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- mutamento di destinazione d'uso (MD).

4) Parametri:

IF : indice di densità fondiaria massima = 2,5 mc/mq

Q : rapporto di copertura massimo = 50%

H : altezza massima 10,50 ml.

Dc : distanza minima dai confini = 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra i confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte.

Df : visuale libera minima 10,00 ml.

5) Standard urbanistici:

Per gli interventi edilizi inerenti i mutamenti di destinazione d'uso, gli ampliamenti, le sopraelevazioni, la demolizione e ricostruzione con cambio di destinazione ed ogni altro intervento che comporti aumento della superficie utile, dovranno essere soddisfatti gli standard di legge previsti all'art. 21 della L.R. 56/77 oltre a quelli eventuali previsti dalla Deliberazione del Consiglio Regionale n° 59 – 10831 del 24.03.2006 inerente "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa".

Un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita all'intervento, sarà da reperire e da localizzare all'interno dell'area di proprietà od in adiacenza ed accorpata ad essa.

L'abitazione del custode e/o del gestore non potrà superare i 150 mq. di superficie lorda utile (Sa), per ogni unità locale di almeno mq. 400 di superficie lorda utile destinata alle attività commerciali e direzionali.

6) Modalità di intervento:

D.I.A. per gli interventi del tipo MS;

Permesso di costruire convenzionato per ogni altro tipo di intervento ammesso;

Art. 39 - Impianti privati per il tempo libero (IPTL)

1) Definizione:

parti del territorio ove esistono o sono previsti impianti privati per il tempo libero (per attività sportive, ricreative, culturali, per lo spettacolo, per la musica, centri ippici, pesca sportiva, addestramento animali, pensionato animali ecc.)

L'area specifica è destinata ad allevamento, addestramento e pensionato per animali domestici.

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

destinazioni proprie: costruzioni e attrezzature strettamente attinenti all' esercizio degli impianti sopra definiti ;

destinazioni ammesse : le abitazioni, limitatamente a quelle per il custode e /o per il gestore oltre a quella per residenza della proprietà o di un membro della stessa, e comprese attività agricole collaterali;

destinazioni in contrasto : ogni altra destinazione non prevista dai due punti precedenti;

3) Tipi di intervento ammessi

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro conservativo (RC1)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia semplice (RE1)
- ristrutturazione edilizia con trasformazione di organismi edilizi (RE2)
- demolizione (D)
- demolizione e ricostruzione (DR)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- nuove costruzioni (NC) attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse al precedente punto 2.

4) Parametri

nel caso di interventi di nuova costruzione

Q: rapporto massimo di copertura = 10%

Dc distanza minima dai confini = pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di ml. 6,00

Df: visuale libera minima = 10,00 ml.

H : altezza massima = mt. 12,00

standard urbanistici: si rimanda al precedente art. 38.

Per il fabbricato civile esistente, adibito a abitazione del custode, è ammesso un incremento dello stesso, in elevazione o in ampliamento, pari al 20% della volumetria civile in essere.

E' consentita l'edificazione di un ulteriore fabbricato civile, da destinarsi a residenza della proprietà per una volumetria civile complessiva non superiore a mc. 500.

L'intervento dovrà presentare caratteristiche tipologiche, coperture e materiali coerenti con le strutture agricole presenti nel territorio

5) Modalità di intervento previsto

Il tipo di intervento previsto è con Permesso di costruire convenzionato o D.I.A. nei casi previsti dalla normativa vigente.

CAPO V - USI AGRICOLI

Art. 40 - Generalità

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nelle planimetrie di piano in scala 1/5.000 e 1: 2.000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione.

Il territorio agricolo –forestale è suddiviso nelle seguenti sottozone omogenee:

ATS territorio agricolo a prevalente capacità di uso produttivo, costituito essenzialmente da seminativi con assenza di limitazione extra agricola;

ATP territorio agricolo a prevalente capacità d'uso produttivo con significativa presenza di impianti arborei a ciclo breve;

ATB territorio forestale a prevalente capacità d'uso paesaggistico-ambientale;

ATM territorio agricolo a prevalente capacità d'uso produttiva con significativa presenza di aree a destinazione foraggera e con presenza di moderate limitazioni di natura extra-agricola;

ATLS territorio agricolo a capacità d'uso produttiva e paesistico ambientale , vocato ad agricoltura specializzata.

La classificazione e la normativa di cui agli articoli seguenti segue comunque quanto dispone l'art. 25 della L.R. 56/77.

La classificazione di dette aree non vincola a determinate coltivazioni ma è sempre e comunque consentita la scelta di un diverso ordinamento colturale.

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso; sono inoltre consentite costruzioni accessorie per ricovero attrezzi da giardino anche per i soggetti non compresi ai sensi dell'art. 25 della legge Regionale 56/77.

Dette costruzioni potranno essere edificate esclusivamente in legno, con copertura che escluda l'utilizzo di lamiere o simili e solo su lotti aventi una superficie non inferiore a mq.1.000 con le seguenti caratteristiche :

Sa superficie lorda mq. 9,00

Dc distanza dai confini ml. 3,00 o nulla, previo accordo scritto tra i confinanti

H altezza massima al colmo ml. 3,50

Tetto a due falde

Il rilascio per la costruzione di detti manufatti avverrà esclusivamente con Permesso di costruire Convenzionato.

Sono equiparate a tali costruzioni i volumi tecnici agricoli (ricovero pompe di irrigazioni, impianti tecnologici,) strettamente funzionali alle esigenze produttive agricole da demolire al momento della cessata funzionalità. Tale costruzioni potranno in deroga essere costruite in mattoni a vista o intonacate al grezzo.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali, ammesse nelle singole aree ad usi agricoli in base agli articoli seguenti, è computato per un volume massimo di mc.1.000 per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti e al lordo degli edifici abitativi esistenti.

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

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, sia all'interno del territorio comunale che in Comuni limitrofi, entro la distanza di Km. 10,00 dal centro aziendale, a condizione che il lotto sul quale si effettua l'intervento abbia una ampiezza non inferiore al 10% della superficie necessaria complessiva.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di permesso di costruire senza che costituiscano variante al Piano Regolatore. Le colture in progetto debbono essere attuate entro un anno dalla data del certificato di abitabilità in caso contrario occorre presentare un nuovo elaborato attestante il collegamento fra il volume edificato e le aree di vincolo.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse.

Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

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

Gli edifici o le parti di essi adibiti ad attività agrituristica sono regolati dalle norme di seguito dettate per le residenze rurali.

I permessi di costruire sono rilasciati ai soggetti che ne hanno titolo e con le modalità indicati all'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nelle aree agricole e, in generale, in tutto il territorio comunale, subordinatamente all'assenso dell'Amministrazione, è sempre compatibile la realizzazione di condotte e di infrastrutture tecniche necessarie al trasporto di fluidi, alla produzione e all'erogazione di energia elettrica o alla trasmissione di informazioni, nel rispetto delle normative specifiche dei diversi settori. Nel caso di vincoli di qualsivoglia natura, la realizzazione è subordinata al nullaosta dell'ente preposto alla gestione del vincolo ovvero, ove richiesto, di Autorizzazione Unica ai sensi del D.Lgs. 387/2003 tramite Conferenza dei Servizi. In particolare, nelle zone soggette a pericolosità geologica elevata, si applicano le disposizioni dell'art. 31 della L.R. 56/77. E' fatto salvo il ripristino dello stato dei luoghi a seguito della realizzazione delle opere infrastrutturali.

Art. 41 - E1 – Aree agricole marginali

Rientrano nella categoria delle aree agricole marginali i seguenti tipi di territorio agricolo

ATB territorio forestale a prevalente capacità d'uso paesaggistico-ambientale;

ATP territorio agricolo a prevalente capacità d'uso produttivo con significativa presenza di impianti arborei a ciclo breve;

1) Definizione

trattasi di terreni boschivi governati e non, di terreni lungo i corsi d'acqua a vegetazione riparia con prevalenza di robinia ed ontano, di terreni investiti a impianti arborei a ciclo breve, nonché di terreni incolti con presenza di essenze inquinanti arbustive ed erbacee

2) Destinazioni d'uso

Sfruttamento a fini forestali, per le aree boscate ed impianti arborei a ciclo breve e medio-lungo, e gli incolti. Per questi ultimi è possibile effettuare il recupero ad attività agricole produttive con destinazioni d'uso come al seguente art. 42.

3) Tipi d'intervento

vedi punto 3 seguente art. 42

4) Parametri

vedi punto 4 seguente art. 42

Art. 42 - E2 – Aree ad elevata produttività

Rientra nella categoria delle aree ad elevata produttività il seguente tipo di territorio agricolo

ATS territorio agricolo a prevalente capacità di uso produttivo, costituito essenzialmente da seminativi con assenza di limitazione extra agricola;

1) Definizione

trattasi di terreni utilizzati per seminativi con piante da rinnovo e cereali vernini con introduzione del prato avvicendato.

2) Destinazioni d'uso

destinazioni proprie: attività agricole produttive e quelle connesse , con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, per macchinari ed impianti, per il ricovero del bestiame, per il trasporto zootecnico e per l'allevamento di animali in genere;

destinazioni ammesse: la residenza rurale;

3) Tipi d'intervento

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC)
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione (D)
- demolizione e ricostruzione (DR)
- ampliamenti (A)
- sopraelevazioni (S)
- nuova costruzione (NC) con l'osservanza che vanno rispettate le procedure dell'art. 25 della L.R. 56/77.

4) Parametri

Per gli edifici attinenti alle attività agricole

Parametri per l'edificazione

Q = rapporto di copertura massimo = 1/3 dell'area oggetto dell'intervento, con aumento a 1/2 per serre, per impianti zootecnici industriali, impianti agro-industriali e servizi all'agricoltura

H : altezza massima = 7,50 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili

Dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml. salvo che per le serre per le quali viene ridotta a ml 3 o a distanza pari al ribaltamento dell'all'altezza della serra. Per impianti di tipo agro-industriale e impianti a servizio dell'agricoltura = ml 10

Df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Da : distanza minima delle strutture di allevamento da ogni più vicino edificio residenziale:

a) per allevamenti di tipo aziendale intensivo

Per allevamenti intensivo si intendono quelli superiori a 150 UBA (unità bovine adulte) o quelli superiori a 75 UBA aventi un rapporto UBA/HA superiore a 40, allevamenti avicoli o cunicoli superiori a 500 capi

distanza Da ml.: 300

distanza Da ml. 500 per allevamenti di pollame e conigli

Lungo i confini dell'area di pertinenza, dovrà essere predisposto un doppio filare di alberi da alto fusto, con distanza di interfila non superiore a ml. 5 .

a1) per allevamenti di tipo aziendale non intensivo

Sono allevamenti aventi caratteristiche dimensionali compresi tra gli allevamenti famigliari e quelli intensivi, purchè il fabbisogno alimentare dei capi allevati sia almeno coperto da foraggi ed alimenti aziendali per il 30/0%.

distanza Da ml.: 100

distanza Da ml. 200 per allevamenti di pollame e conigli

distanza Da ml 300 per allevamenti di suini e di bovini oltre 300 capi adulti

a2) per allevamenti per autoconsumo

Definizione : trattasi di un allevamento il cui carico medio allevato non sia superiore all'equivalente di 1 UBA per allevamenti equini e bovini , 0,5 UBA per allevamenti caprini e ovini 0,2 UBA per allevamenti avicunicoli

Da ml. 10,00 per allevamenti bovini, equini e suini

Da ml. 5,00 per allevamenti con numero inferiore a 20 capi di pollame o conigli

Dac : distanza minima delle costruzione zootecniche di accumulo delle deiezioni da ogni abitazione

b) Allevamento per autoconsumo

ml. 20

b1) Allevamento non intensivo

ml. 30 dalle abitazioni del fondo e ml. 70 per le altre residenze

b2) Allevamento intensivo

ml. 50 dalle abitazioni del fondo e ml. 100 pr le altre residenze

Dcai : distanza minima degli impianti agro-industriali da edifici civili esistenti

ml. 100 per i nuovi edifici agro-industriali di superficie superiore a mq 200 ridotti a ml 50 per superfici inferiori a mq. 200; Per ampliamenti o cambiamenti di destinazioni di uso ml 50.

Parametri per l'edificazione di edifici destinati a abitazioni rurali

IF : indice di densità fondiaria massima valgono i parametri dettati dalle Legge Regionale.

H : altezza massima 7,50 ml.

dc : distanza minima dai confini = 5,00 ml.

df : visuale libera minima = 10,00 ml.

Pianta regolare con non più di 2 piani ft tetto a due falde. Il lato maggiore dovrà essere disposto lungo l'isoispa di insidenza., con osservanza della cultura e tradizione costruttiva locale.

Art. 43 - E3 – Aree a prato permanente

Le aree individuate con la sigla ATM del territorio agricolo sono quelle a prevalente capacità d'uso produttiva con significativa presenza di aree a destinazione foraggera e con presenza di moderate limitazioni di natura extra-agricola;

1) Definizione

trattasi di terreni generalmente pianeggianti, sub pianeggianti a prato non soggetto a rotazioni, destinato alla produzione foraggera.

2) Destinazioni d'uso

vedi punto 2 precedente art. 42

3) Tipi d'intervento

vedi punto 3 precedente art. 42

4) Parametri

vedi punto 4 precedente art. 42.

Art. 44 - E4 - Aree a colture legnose specializzate, vigneti e frutteti

Le aree individuate con la sigla **ATLS** del territorio agricolo sono quelle a capacità d'uso produttiva e paesistico ambientale, vocato ad agricoltura specializzata.

1) - Definizione

trattasi di terreni a colture di piante a rapido accrescimento e di ridotte superfici a vigneto e a frutteto, o destinate a colture specializzate

2) - Destinazioni d'uso

destinazioni proprie: colture legnose specializzate, vigneti e frutteti con relative attrezzature d'uso

destinazioni ammesse: i manufatti di servizio alle pratiche colturali

3) Tipi d'intervento

vedi punto 3 precedente art. 42 e salvo quanto attiene ai manufatti di servizio.

4) Parametri

vedi punto 4 precedente art. 42, ma con l'indice di densità fondiaria massima (IF) di mc/mq. 0,03.

Nelle aree a coltivazione industriale del legno, l'indice fondiario è ridotto a 0,01 mc/mq

Art. 45 - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati e agriturismo

Sono contemplati i seguenti casi :

1) edifici in zona agricola non attinenti tale attività

tutti gli edifici residenziali non facenti capo ad una azienda agricola e tutti gli edifici commerciali, produttivi in genere, non aventi connessione con la produzione agricola, utilizzati come tali o non più utilizzati e che alla data di adozione del P.R.G. ricadono all'interno del territorio agricolo come delimitato dal P.R.G. stesso, sono da considerarsi impropri.

Su tali edifici sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia, cambio di destinazione d'uso per le parti da civilizzare e la nuova costruzione limitatamente ai fabbricati accessori, di pertinenza dei soli fabbricati civili, che non potranno distare complessivamente dagli stessi di mt. 30,00.

Dovranno in ogni caso essere rispettati, per i fabbricati civili, i seguenti parametri:

If : indice di densità fondiario max 1 mc./mq.

Rc : rapporto di copertura massimo = 1/3 della superficie fondiaria

H : altezza massima fuori terra = mt. 7,50 o pari all'esistente

Dc : distanza minima dai confini = mt. 6,00 o pari all'esistente

DI : visuale libera per ampliamenti e civilizzazioni = mt. 12,00

E' ammesso un ampliamento funzionale da concedersi "una tantum" nella misura pari al 20% del volume civile esistente; 25 mq. di superficie utile (Su) o 75 mc. in aumento per ogni unità civile immobiliare sono comunque consentiti.

Detti incrementi potranno essere utilizzati una sola volta.

2) edifici adibiti ad usi extragricoli

E' ammesso il recupero ad uso residenziale degli edifici accessori esistenti aventi le caratteristiche tipologiche e dimensionali adeguate al riuso previsto, con l'esclusione delle strutture di tipo industriale e/o prefabbricate edificate in area agricola, nonché edifici minori e di carattere precario quali tettoie e piccoli depositi.

Detto recupero non potrà essere superiore ad un incremento di superficie pari a mq. 25,00 utili o mc. 75,00 e dovrà assicurare la continuità e la congruenza tipologica-ambientale dell'edificio esistente.

Per tali edifici, in caso di recupero ad uso residenziale, dovranno essere garantiti i diritti di terzi e si dovranno rispettare i seguenti parametri:

If : indice di densità fondiario max 1 mc./mq.

Rc : rapporto di copertura massimo = 1/3 della superficie fondiaria

H : altezza massima fuori terra = mt. 7,50 o pari all'esistente

Dc : distanza minima dai confini = mt. 6,00 oppure inferiore o nulla mediante accordo scritto tra le parti confinanti.

DI : visuale libera = mt. 12,00

I soli aventi titolo così come definiti dall'art. 25 delle L.R. 56/77 potranno apportare modifiche volumetriche, così come la demolizione con ricostruzione, applicando i parametri dettati per le singole zone agricole.

3) edifici rurali abbandonati

Gli edifici rurali abbandonati possono essere trasformati per residenza temporanea (seconda casa) o permanente o per agriturismo, purché accatastati e/o autorizzati ed indicati nelle planimetrie del P.R.G.; per essi, nei limiti della volumetria esistente, sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (art. 11, 12 precedenti), di restauro e risanamento conservativo (art. 13 precedente).

Nel caso di edifici in parte diroccati, per i quali vi è evidente riscontro anche di altezza e di imposta di copertura, è ammesso il recupero senza lo stravolgimento della tipologia edilizia con la ripetizione delle forme e dei materiali originari.

Sono ammesse esclusivamente limitate manomissioni del suolo circostante per ricavi di accessi veicolari all'immobile, rilasciabili con "Permesso di costruire".

4) agriturismo

Nelle costruzioni e nelle aziende agricole localizzate all'interno del territorio agricolo – forestale, agli aventi titolo, e nel rispetto delle relative prescrizioni, sono sempre consentiti gli interventi di cui alla L. R. 23/03/95 n° 38 relative all'esercizio dell'agriturismo.

Agli aventi diritto all'esercizio dell'agriturismo è consentita la trasformazione per usi agrituristici di edifici dismessi o in precedenza utilizzati come annessi rustici o come costruzioni zootecniche purchè:

-tali edifici siano esistenti alla data di adozione della presente variante di P.R.G.

-se edificati successivamente alla variante di P.R.G. siano trascorsi almeno 5 anni dal rilascio del certificato di agibilità .

-il volume complessivo della struttura agrituristica così ricavata non superi il volume dell'edificio originario, salvo gli ampliamenti indispensabili al miglioramento degli impianti igienico-sanitari o alla funzionalità delle opere, e non eccedenti il 20% del volume utile preesistente. In ogni caso dovrà essere rispettato il volume max di 1500 mc.

-la realizzazione di tali interventi sia collegata all'attuazione di un piano di riqualificazione del paesaggio agrario aziendale.

Art. 46 – Aree libere interstiziali entro il territorio urbano

Trattasi di aree di modeste dimensioni, lotti ed appezzamenti compresi nel territorio urbano, attualmente sgombri da costruzioni e liberi da usi residenziali, produttivi, terziari o pubblici, esistenti o previsti.

A tali aree viene assegnata la destinazione d'uso di giardino, orto, prato, frutteto, con possibilità edificatoria limitata alle recinzioni e alle costruzioni accessorie aventi caratteristiche costruttive e dimensionali di cui all'art. 40 precedente.

L'edificazione di dette costruzioni accessorie della superficie lorda di mq. 9,00, potrà avvenire solo su lotti aventi una superficie non inferiore a mq. 500, applicando i parametri del Codice Civile.

TITOLO IV --VINCOLI

Art. 47 - Generalità

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

CAPO I – VINCOLI IDRO-GEOLOGICI

Art. 48 - Natura dei vincoli idrogeologici e relative classi di rischio secondo la circolare P.R.G. 8-5-1966 n° 7 LAP.

Il Piano Regolatore individua le porzioni di territorio in cui, per ragioni di instabilità dei versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geotecniche dei terreni, gli interventi devono essere assoggettati a vincoli specifici.

A ciascuno di tali vincoli corrisponde una diversa classe di edificabilità, di cui agli artt. seguenti.

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

Fanno parte integrante e costituiscono "norma" le tavole grafiche allegate alla presente "Variante" redatte dal geologo Dott. Acotto Secondo.

La Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (in ottemperanza alla C.P.G.R. 8/5/1996, n°7/LAP) ha lo scopo di fornire il quadro dello stato del territorio sotto il profilo della sua pericolosità, in termini possibilmente di facile comprensione anche per gli altri tecnici coinvolti nel processo pianificatorio e in particolare al coordinatore e al progettista dello strumento urbanistico".

La carta è stata rilevata tenendo presente il concetto di pericolosità definito come "valutazione, in termini probabilistici, dell'instabilità potenziale, indipendentemente dalla presenza antropica, di una certa area in funzione della tipologia, della quantità e della frequenza dei processi che vi si possono innescare".

("La pericolosità, ..., si traduce in rischio non appena gli effetti dei fenomeni naturali

implicano un costo socio-economico da valutarsi in relazione all'indice di valore attribuibile a ciascuna unità territoriale”).

La carta riporta “per zone omogenee, le indicazioni riguardanti la tipologia e la quantità dei fenomeni geomorfologici attivi o potenzialmente attivabili sui versanti e lungo la rete idrografica sia principale sia minore”.

Per arrivare ad “una valutazione della pericolosità sotto l'aspetto geomorfologico, intrinseco, che prescinde quindi da valutazioni di tipo probabilistico” è stata visualizzata una zonazione, per aree omogenee, in classi di idoneità del territorio comunale, partendo “dall'analisi di tutti gli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico, idrologico, ecc. e di quant'altro consente una valutazione oggettiva della propensione al dissesto dell'intero territorio comunale”.

Sono state distinte due classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, seguendo i dettami delle normative richiamate, che citiamo in sequenza:

Classe II

Pericolosità geomorfologica: moderata.

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici.

Utilizzazione urbanistica: è subordinata all'adozione ed al rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11 marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionarne la propensione all'edificabilità.

In questa classe sono state riconosciute quattro sottoclassi:

II A: areali sommitali della cerchia morenica: presentano un suolo di potenza ridotta di colore giallo-bruno con scadenti caratteristiche geomeccaniche; ricadono in questa classe di pericolosità gli areali impostati in corrispondenza dei settori sommitali delle cerchie moreniche, all'interno dei quali è edificata la quasi totalità del concentrico.

II B: areali sui versanti ad acclività medio-bassa: sono classificati in questa classe i settori di versante ad acclività medio-bassa che fungono da raccordo tra i settori sommitali dei cordoni morenici e gli areali subpianeggianti impostati nei depositi alluvionali e lacustri recenti.

II C: areali sul fondovalle dove si rinviene la falda a quote prossime al piano campagna; possibile presenza di materiali a scadenti caratteristiche geomeccaniche: ricadono in questa classe di pericolosità i settori pianeggianti localizzati ad ovest del concentrico ed impostati nei depositi alluvionali recenti.

IID: areali sui versanti ad acclività medio alta: sono indicati in questa classe i settori di versante, impostati in depositi glaciali, che presentano acclività medio-alta; il settore sudoccidentale del concentrico risulta edificato in questa classe.

Prescrizioni normative: Gli interventi in questi settori andranno corredati da una relazione geologico-tecnica che verifichi le caratteristiche geomeccaniche dei terreni di posa delle fondazioni, la stabilità dei versanti, le situazioni di ristagno idrico superficiale, la soggiacenza della falda e le oscillazioni della stessa.

Classe III A

Pericolosità geomorfologica: elevata.

Porzioni di territorio inedificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

Utilizzazione urbanistica: aree inidonee a nuovi insediamenti.

Prescrizioni normative: divieto all'edificazione.

IIIA: ricadono in questa classe i settori caratterizzati da un alto grado di pericolosità geomorfologica. Nei settori pianeggianti del territorio comunale l'alto grado di pericolosità è dovuto a fenomeni di allagamento e di affioramento della falda superficiale; nei settori collinari sono invece indicati in questa classe le incisioni impostate nei settori di versante ad acclività medio-alta, in corrispondenza dei quali si verificano processi di erosione accentuata.

Sulla carta si è inoltre indicata la fascia di rispetto di 10 metri dai rii minori ai sensi del Regio Decreto 523 del 1904.

Art. 49 - Norme geologiche

- I. Tutti i progetti relativi a costruzioni o ampliamenti di fabbricati residenziali, pertinenziali, industriali, artigianali, agricoli, o interessanti la viabilità, le modifiche della rete idrografica ed i movimenti di terra superiori a mc 50 dovranno essere corredati da una relazione geologico applicativa in ottemperanza al D.M. 11 Marzo 1988 al fine di evidenziare obiettivamente e mediante specifiche indagini geologico applicative quelle caratteristiche del terreno che possono essere causa, sia in fase esecutiva che a costruzione ultimata, di specifici dissesti. In particolare per le nuove edificazioni od ampliamenti da realizzarsi nelle aree individuate in classe IIC la relazione geologica dovrà inoltre contenere uno studio del sottosuolo atto ad accertare la presenza o meno di torbe nei terreni di fondazione.
- II. Sarà compito del Geologo incaricato unitamente al Tecnico Progettista valutare le modalità ed il dettaglio della analisi geologiche e geotecniche da attuarsi in rapporto all'importanza dell'opera, alla morfologia del sito e ai dati geologici già obiettivamente conosciuti.
- III. Le analisi geologiche dovranno essere sviluppate in modo tale da fornire al Tecnico progettista tutti quei dati fisici del terreno che permettano di affrontare con obiettività sia il dimensionamento che la tipologia di fondazione o il contenimento di eventuali versanti in dissesto.
- IV. In sede esecutiva si verificherà la effettiva rispondenza tra analisi geologica preliminare e situazione reale approfondendo e dettagliando eventualmente le analisi geologiche ove queste vengano ritenute indispensabili dal Geologo incaricato unitamente al Tecnico progettista.

V. Per tutte le costruzioni compreso muri di contenimento dovranno essere eseguite, ove possibile, prove geotecniche atte a definire il carico ammissibile spinte sino ad una profondità che verrà stabilita in sede progettuale dal Geologo incaricato unitamente al Tecnico progettista. Tali prove dovranno essere eseguite anche a monte dell'intervento edificatorio qualora sorga il sospetto della presenza di superiori aree di dissesto gravitativo.

VI. Il Tecnico progettista dovrà, in collaborazione con il Geologo incaricato, specificare e dettagliare in sede di progetto esecutivo la tipologia delle varie analisi geologiche e geotecniche eseguite e che hanno indotto la scelta di determinati criteri progettuali allegando anche eventualmente una chiara documentazione fotografica delle diverse tipologie litologiche incontrate alle varie profondità (foto delle pareti di scavo o dei campioni di terreno).

Art. 50 – Indicazioni di carattere geologico applicativo da adottare per la gestione del P.R.G.

Il D.M. 11 Marzo 1988 fornisce già sufficienti indicazioni alle quali ci si deve attenere durante la progettazione di strutture od interventi di qualsiasi tipologia sia pubblici che privati.

E' evidente che il dettaglio più o meno elevato delle analisi geologiche preventive è e deve essere rapportato non solamente all' importanza strutturale dell' opera ma anche alla tipologia litologica ed alla morfologia del sito che si presume possa venire interessata dall' opera stessa apportando quegli adeguati affinamenti od integrazioni atti a consigliare il Tecnico Progettista nella stesura del progetto esecutivo.

La relazione geologica da allegare al progetto dovrà evidenziare le seguenti caratteristiche :

- successione stratigrafica del terreno compreso entro il "Volume significativo" determinabile con scavi meccanici perimetralmente all'area di intervento o con sondaggi penetrometrici entro la stessa.
- profondità ed escursione della falda freatica deducibile o dalla misurazione entro pozzi o da specifici sondaggi.
- determinazione (ove possibile) di tutti quei parametri fisici del terreno di fondazione indispensabili per un corretto dimensionamento delle fondazioni e la loro profondità di imposta, tali dati potranno essere acquisiti o con prove dirette o mediante prelievo di campioni indisturbati e successive analisi di laboratorio. Tali parametri fisici del terreno sono anche indispensabili per eventuali verifiche di stabilità del versante presente a monte della zona di intervento.
- analisi granulometrica nella eventualità si dovesse eseguire il drenaggio della falda idrica superficiale.
- messa in evidenza di sorgenti temporanee o permanenti ed eventuali zone umide con indicazione delle eventuali modalità di captazione, convogliamento e scarico.

- documentazione e acquisizione di informazioni attendibili e chiaramente documentabili circa eventuali dissesti avvenuti in aree latitanti e descrizione delle modalità di intervento e sistemazione adottati.

Art. 51 - Idoneità all'edificazione -assenza di vincolo

La rimanente parte di territorio non interessata dai vincoli idrogeologici di cui agli art. precedenti è da considerarsi idonea per l'edificazione.

Per ogni tipo d'intervento, realizzabile con le normali tecniche e precauzioni, si deve tener presente la possibile esistenza di situazioni locali che possono condizionare l'opera, come:

- insufficiente drenaggio dei fossi con conseguenti esondazioni;
- presenza di falda freatica in prossimità della superficie;
- possibilità di rinvenire banchi limoso-sabbiosi nel sottosuolo;
- presenza della coltre loessica superficiale.

Art. 52 – Opere e interventi particolari in aree vincolate

a) - opere stradali :

i progetti di ampliamento o di nuove opere stradali devono essere preceduti da studio geologico sull'area circostante, corredati da relazione geologico-tecnica dettagliata, realizzati con opportune opere di sostegno o di protezione dei fronti di scavo e di riporto e di smaltimento delle acque raccolte, in conformità alle leggi vigenti.

b) attività estrattive

qualsiasi intervento di attività estrattiva deve essere inquadrato sia nel contesto geomorfologico ed idraulico locale che nell'ambito della situazione idrogeologica dell'intero bacino, e strettamente subordinato alle normative tecniche richieste dalle leggi vigenti.

c) - opere di rilevante mole

devono essere attuate secondo le indicazioni del D.M. 21/1/1981 - "Norme Tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

CAPO II – VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

Art. 53 - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V3)

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; Il piano prevede fasce verdi inedificabili poste a cuscinetto tra le nuove previsioni di piano, il contesto abitato e l'area esterna extraurbana.

L'obiettivo è di creare una netta zona di separazione tra i due territori ed inoltre rappresentare un grande polmone verde posto a protezione dell'abitato .

Nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo, le nuove recinzioni e ogni nuovo altro manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete.

Le recinzioni, i muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria; eventuali parti deturpanti o in contrasto ambientale dovranno essere sostituite con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

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

Art. 54 - Edifici, manufatti di valore culturale ed ambientale

Gli edifici dotati di valore storico-ambientale o documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati in quanto beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77, nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui alla Legge 1089/39, possono essere oggetto solo di restauro conservativo (RC1) subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di competenza.

Il P.R.G. individua nella tavola 4P inerente il Nucleo di antica formazione, gli elementi architettonici e tipologici più rappresentativi (quali i fronti e le cortine edilizie, i loggiati, i portali, ecc.) per i quali si richiede il vincolo di conservazione limitando i lavori al solo “risanamento conservativo”, indipendentemente da quanto indicato negli “usi”, sulla medesima tavola, che sono inerenti agli interventi previsti sull'intero edificio. La progettazione volta al recupero edilizio di detti edifici dovrà essere puntualmente corredata da dettagliata documentazione fotografica e relazione tecnica contenente le specifiche modalità di intervento.

CAPO III – VINCOLI LEGALI

Art. 55 – Richiamo alle leggi vigenti

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

Art. 56 - Zona di rispetto cimiteriale

Si richiamano i disposti dell'art. 28 della L. 166 in data 01/08/2002 inerente la "edificabilità delle zone limitrofe ad aree cimiteriali" ove "All'interno della zona di rispetto per gli edifici esistenti sono consentiti interventi di recupero ovvero interventi funzionali all'utilizzo dell'edificio stesso, tra cui l'ampliamento nella percentuale massima del 10% e i cambi di destinazione d'uso, oltre a quelli previsti dalle lettere a), b), c), e d) del primo comma dell'art. 31 della Legge 05/08/1978 n° 457"

La profondità delle fasce di rispetto cimiteriali sono evidenziate nelle tavole di piano.

Sono possibili riduzioni delle fasce di rispetto cimiteriali previo attivazione delle prescritte procedure ed ottenuta l'autorizzazione da parte della competente autorità sanitaria.

Nell'eventualità di una riduzione della fascia di rispetto, l'area risultante dalla dismissione sarà agricola di tipo ATM.

Art. 57 - Zona di rispetto da pozzi ad uso idropotabile

Tali zone vengono disciplinate dal D.P.R. 236 del 24/05/1998 successivamente modificato ed integrato dai D.Lgs. 11/05/1999 n° 152 e dal n° 258 del 18/08/2000, inerenti "Disposizioni sulla tutela delle acque dall'inquinamento e ...".

Le zone di rispetto si riferiscono alle sorgenti, ai pozzi e ai punti di presa ed hanno una zona di tutela assoluta di almeno 10 ml di raggio dal punto di captazione adeguatamente protetta ed una zona di rispetto costituita dalla porzione di territorio circostante da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata.

Non provvedendo la Regione ad individuare la zona di rispetto, la medesima ha un'estensione di 200 ml di raggio rispetto al punto di captazione o di derivazione

Tale estensione come previsto dall'art. 6 del D.P.R. 236 del 24.05.98 può essere ridotta in relazione alla situazione locale di vulnerabilità e rischio della risorsa.

In queste zone sono vietati i seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) dispersione di fanghi ed acque reflue, anche se depurati;
- b) accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi;

- c) spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o pesticidi, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni di uno specifico piano di utilizzazione che tenga conto della natura dei suoli, delle colture compatibili, delle tecniche agronomiche impiegate e della vulnerabilità delle risorse idriche;
- d) dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche proveniente da piazzali e strade;
- e) aree cimiteriali;
- f) apertura di cave che possono essere in connessione con la falda;
- g) apertura di pozzi ad eccezione di quelli che estraggono acque destinate al consumo umano e di quelli finalizzati alla variazione dell'estrazione ed alla protezione delle caratteristiche quali-quantitative della risorsa idrica;
- h) gestione di rifiuti;
- i) stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- l) centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- m) pozzi perdenti;
- n) pascolo e stabulazione di bestiame che ecceda i 170 kg per ettaro di azoto presente negli affluenti, al netto delle perdite di stoccaggio e distribuzione. E' comunque vietata la stabulazione di bestiame nella zona di rispetto ristretta

Art. 58 - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali

Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali secondo le norme dettate dal precedente art. 30 gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria manutenzione (MO) e straordinaria manutenzione (MS), di restauro e risanamento conservativo (RC1 ed RC2) nonché di ristrutturazione edilizia di tipo RE1 ed RE2; in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti sono ammessi per i soli edifici rurali ad uso residenziale per un aumento di volume non superiore al 20% di quello preesistente e dovranno avvenire sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada.

Nelle fasce a protezione del nastro stradale, sono consentite soltanto:

- opere al servizio della strada (parcheggi scoperti - distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada);
- canalizzazioni dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche - cabina di distribuzione elettrica - reti idriche, fognanti e del gas - canalizzazioni irrigue e pozzi - ecc.);
- sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nell'arteria principale;
- recinzioni in rete metallica, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà.

Sono ammessi altresì i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabina, pensiline) nel rispetto di quanto previsto dalla L.R. n° 14 del 31/05/2004 "Norme di indirizzo programmatico regionale per la razionalizzazione e l'ammodernamento della rete distributiva dei carburanti" ed in conformità al D.L. n° 285/1992, Nuovo Codice della Strada, modificato dal D.L. 360/1993

L'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2, 00.

Art. 59 - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.

In applicazione del D.P.R. n° 1062 del 21/6/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte, che saranno indicate dall'ente nel nullaosta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione.

Art. 60 - Fascia di rispetto dei gasdotti

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

Art. 61 - Fascia di rispetto per impianti di depurazione

Per una larghezza di ml. 100 viene istituita una fascia di rispetto assoluto con vincolo di inedificabilità circostante l'area destinata all'impianto, **ai sensi dell'art. 27 L.R. 56/77, punto 7, dell'Allegato n. 4 della "Delibera del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento" del 04/02/1977 e dell'art. 31 del PTA (Piano Tutela delle Acque delle Regione Piemonte approvato con DCR n°117-10731 13 marzo 2007) in applicazione della delibera 04/02/1997 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque.** Sui fabbricati esistenti all'interno di detta fascia sono ammessi interventi di manutenzione e ristrutturazione **e demolizione.**

Art. 62 - Aree di interesse ambientale sottoposte a tutela

(Biotopo L.R. 47/95)

(L. 8/8/1985 n° 431) – D.leg. n° 42 del 22.01.04 –

Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri 12.12.05 in attuazione dell'art. 146 comma 3 del D.leg. n° 42 del 22.01.04

Il Biotopo istituito ai sensi dell'art.2 della L.R. 47/95 è sottoposto a vincolo ambientale – paesaggistico ai sensi del TU n. 42 del 22.01.04 (ex L.431/85).

Nel territorio compreso nel biotopo sono consentiti esclusivamente interventi che non compromettono il raggiungimento degli obiettivi di tutela, le caratteristiche naturalistico – ambientali e le tendenze evolutive naturali.

Ai sensi del D.P.R. n.120/03 qualsiasi piano o progetto non direttamente connesso e necessario alla gestione del sito ma che possa avere incidenza significative su tale sito, singolarmente o congiuntamente ad altri piani o progetti, forma oggetto di una opportuna valutazione di incidenza.

Ogni modificazione dello stato naturale dei luoghi è soggetta al rispetto dei criteri e delle indicazioni specifiche contenuti nel Piano di Gestione redatto dagli Enti competenti, secondo le disposizioni dell'art.5 della L.R. 47/95.

Le fasce ai lati delle sponde di torrenti per una larghezza di 150 mt. ciascuna ed i territori coperti da boschi nonché le aree di valore ambientale e paesaggistico di cui al precedente art. 55, sono soggette alla tutela sancita dall'art. 1 della Legge 8 agosto 1985 n 431 nonché Decreto del presidente del Consiglio dei Ministri 12.12.05 in attuazione dell'art. 146 comma 3 del "Codice dei beni culturali e del paesaggio" di cui al D.leg. n° 42 del 22.01.04

TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 63 - Generalità

Si applicano le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge 56/87 a decorrere dalla data di adozione del progetto preliminare della seconda variante sino alla data di deliberazione della Giunta Regionale.

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

Art. 64 – Strumenti urbanistici esecutivi (SUE)

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- a) - Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli art. 38, 39, 40 della L.R. 56/77;
- b) - Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui allo art. 43 della L.R. 56/77:

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la cessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo, sono normate nell'art. 34 delle presenti norme.

Nell'ambito delle aree soggette a Permesso di costruire Convenzionato, la indicazione grafica delle parti di aree SP può non essere prescrittiva come descritto nelle schede tecniche di ogni intervento allegate alle presenti norme.

Pertanto tali aree SP potranno, nel piano esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa.

Art. 65 - Intervento edilizio diretto

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo.

Art. 66 - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata

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

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

- a) sistema viario pedonale e/o veicolare, collegato con la viabilità pubblica, spazi di sosta e parcheggio;
- b) allacciamento all'acquedotto comunale;
- c) impianto di fognatura con caratteristiche idonee a smaltire i liquami indotti dall'aggiunta del nuovo carico urbanistico ; nei casi di edifici isolati in aree agricole, di modesta entità, ed in cui non vi sia possibilità di allacciamento alla fognatura comunale, è consentito il ricorso ad altra metodologia di smaltimento in ogni caso da autorizzarsi dal competente Ente preposto per il controllo igienico sanitario.
- d) impianto di approvvigionamento di energia elettrica.

allegato **A**

Linee guida per la qualità ambientale degli edifici

Le “Linee Guida per la qualità ambientale degli edifici” del Comune di Settimo Rottaro sono state sviluppate in conformità al “Protocollo ITACA” e sono pertanto sia uno strumento di valutazione della prestazione ambientale degli edifici sia un sistema di requisiti per le costruzioni bioedili.

Modalità di applicazione delle Linee Guida

Strumento di valutazione della qualità ambientale degli edifici

Le Linee Guida contengono un sistema che permette di stimare il livello di qualità energetico ambientale di un edificio valutando la sua prestazione rispetto a 18 criteri suddivisi in 3 categorie, secondo lo schema seguente:

1. Consumo di risorse

- 1.1. Isolamento termico
- 1.2. Sistemi solari passivi
- 1.3. Produzione di acqua calda sanitaria
- 1.4. Energia elettrica
- 1.5. Consumo di acqua potabile
- 1.6. Uso di materiali di recupero o riciclati
- 1.7. Uso di materiali rinnovabili
- 1.8. Uso di materiali locali

2. Carichi ambientali

- 2.1. Emissioni di CO₂
- 2.2. Area centralizzata per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi
- 2.3. Permeabilità aree esterne
- 2.4. Rifiuti liquidi

3. Qualità ambientale indoor

- 3.1. Illuminazione naturale
- 3.2. Inerzia termica
- 3.3. Isolamento acustico di facciata
- 3.4. Fibre minerali
- 3.5. Radon
- 3.6. Campi elettrici e magnetici a frequenza industriale

I criteri di valutazione sono dotati di una serie di caratteristiche, ovvero:

- hanno una valenza economica, sociale, ambientale di un certo rilievo;
- sono quantificabili o definibili anche solo qualitativamente ma secondo criteri quanto più precisi possibile;
- perseguono un obiettivo di largo respiro;
- hanno comprovata valenza scientifica;
- sono dotati di prerogative di pubblico interesse.

In base alla propria prestazione, l'edificio per ogni criterio riceve un punteggio che può variare da -1 a +5. Lo zero rappresenta lo standard di paragone (benchmark)

riferibile a quella che deve considerarsi come la pratica costruttiva corrente, nel rispetto delle leggi o dei regolamenti vigenti.

In particolare, la scala di valutazione utilizzata è così composta:

-1	rappresenta una <u>prestazione inferiore allo standard</u> e alla pratica corrente.
0	rappresenta la <u>prestazione minima</u> accettabile definita da leggi o regolamenti vigenti, o in caso non vi siano regolamenti di riferimento <u>rappresenta la pratica corrente</u> .
1	rappresenta un moderato miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente.
2	rappresenta un miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica corrente.
3	rappresenta un significativo miglioramento della prestazione rispetto ai regolamenti vigenti e alla pratica comune. E' da considerarsi come la <u>pratica corrente migliore</u> .
4	rappresenta un moderato incremento della pratica corrente migliore.
5	rappresenta una prestazione considerevolmente avanzata rispetto alla pratica corrente migliore, di carattere sperimentale.

Il punteggio viene assegnato in base alle indicazioni e al metodo di verifica riportati nella scheda descrittiva di ogni criterio di valutazione. Le informazioni riportate su ogni scheda sono:

- l'esigenza. Ovvero l'obiettivo di qualità ambientale che si intende perseguire;
- l'indicatore di prestazione. E' il parametro utilizzato per valutare il livello di performance dell'edificio rispetto al criterio di valutazione. Può essere di tipo quantitativo o qualitativo;
- l'unità di misura. Specifica nel caso di indicatore di prestazione quantitativo con quale unità di misura esso viene definito;
- il metodo di verifica. Definisce la procedura per determinare il livello di prestazione dell'edificio rispetto al criterio di valutazione;
- le strategie di riferimento. Sono strategie progettuali e tecnologie volte a ottimizzare la prestazione dell'edificio rispetto al criterio di valutazione;
- la scala di prestazione. Definisce il punteggio ottenuto dall'edificio in base al livello di prestazione determinato applicando il metodo di verifica;
- i riferimenti legislativi. Sono i dispositivi legislativi di riferimento a carattere cogente o rientranti nella prassi progettuale;
- i riferimenti normativi. Sono le normative tecniche di riferimento utilizzate per determinare le scale di prestazione e le metodologie di verifica.

I punteggi ottenuti per ogni criterio devono successivamente essere sommati per determinare il punteggio delle tre categorie di criteri (consumo di risorse, carichi ambientali e qualità ambientale indoor). A loro volta i punteggi delle categorie di criteri devono essere sommati per determinare il punteggio dell'edificio nel suo complesso. Ogni criterio e categoria ha un'importanza relativa nello schema di valutazione espressa attraverso un "peso". Prima di essere sommati tra loro i punteggi dei criteri e delle categorie devono essere moltiplicati per il proprio peso, espresso in percentuale (es. il criterio "Isolamento termico" ha un peso del 20% per cui il punteggio ottenuto per questo

criterio dovrà essere moltiplicato per 0,2 prima di essere sommato ai punteggi ottenuti per gli altri criteri della medesima categoria).

Il punteggio complessivo dell'edificio viene pertanto determinato compilando la "Scheda di valutazione", di cui ne viene proposto un esempio compilato. Nella "Scheda di valutazione" sono riportati i pesi dei criteri e delle categorie di criteri.

SCHEDA DEI CRITERI DI VALUTAZIONE

REQUISITO: 1.1 – ISOLAMENTO TERMICO	
Categoria di criteri: 1- Consumo di risorse	
Esigenza: ridurre i consumi energetici per il riscaldamento dell'edificio	Indicatore di prestazione: trasmittanza termica.
	Unità di misura: W/m ² °C
Metodo e strumenti di verifica	
Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. calcolo della trasmittanza termica dei componenti d'involucro opachi secondo la norma UNI 7357. La conduttività termica e resistenza termica dei materiali o strutture vanno desunte dalla norma UNI 10351 o UNI 10355; 2. calcolo della trasmittanza termica dei componenti d'involucro trasparenti secondo la norma UNI 10077-1; 3. verifica del livello di soddisfacimento del requisito confrontando le trasmittanze dei componenti d'involucro con quelle riportate nella scala di prestazione. Il punteggio ottenuto è quello corrispondente al soddisfacimento di <u>tutti</u> i valori di trasmittanza riportati su una singola linea. 	
Strategie di riferimento	
Per quanto riguarda i componenti di involucro opachi è raccomandabile:	
<ul style="list-style-type: none"> - scegliere il materiale isolante e il relativo spessore, tenendo conto delle caratteristiche di conduttività termica, permeabilità al vapore e compatibilità ambientale (in termini di emissioni di prodotti volatili e fibre, possibilità di smaltimento, ecc.). In tal senso si raccomanda l'impiego di isolanti costituiti da materie prime rinnovabili o riciclabili come ad esempio la fibra di legno, il sughero, la fibra di cellulosa, il legno – cemento; - verificare la possibilità di condensa interstiziale e posizionare se necessario una barriera al vapore. 	
Per quanto riguarda i componenti vetrati è raccomandabile:	
<ul style="list-style-type: none"> - impiegare vetrate a isolamento termico rinforzato (es. basso-emissive); - utilizzare telai in metallo con taglio termico o in legno; - utilizzare vetrate doppie con lastra interna stratificata per ottimizzare l'isolamento acustico di facciata. 	

Scala di prestazione

Pareti	Serramenti	Solaio	Copertura	Punti
>0,46	>2,80	>0,43	>0,43	-1
0,46-0,37	2,80-2,50	0,43-0,34	0,43-0,34	0
0,36-0,27	2,49-2,01	0,33-0,29	0,33-0,25	1
0,26-0,21	2,00-1,81	0,28-0,26	0,24-0,20	2
0,20-0,16	1,80-1,51	0,25-0,23	0,19-0,15	3
0,15-0,10	1,50-1,3	0,22-0,20	0,14-0,10	4
<0,10	<1,3	<0,20	<0,10	5

Riferimenti legislativi

L. del 09 Gennaio 1991 n°10 “Norme per l'attuazione del Piano energetico nazionale in materia di uso razionale dell'energia, di risparmio energetico e di sviluppo delle fonti rinnovabili di energia”.

DPR del 26 Agosto 1993 n°412 “Regolamento recante norme per la progettazione, l'installazione, l'esercizio e la manutenzione degli impianti termici degli edifici ai fini del contenimento dei consumi di energia”.

DM 30 Luglio 1986 “Aggiornamento dei coefficienti di dispersione termica degli edifici”.

Riferimenti normativi

UNI 7357 “Calcolo del fabbisogno termico per il riscaldamento degli edifici”

UNI 10351 “Materiali da costruzione. , Conduttività termica e permeabilità al vapore”.

UNI 10355 “Murature e solai. Valori della resistenza termica e metodo di calcolo”.

UNI EN ISO 10077-1 “Prestazione termica di finestre, porte e chiusure - Calcolo della trasmittanza termica - Metodo semplificato”.

<i>Peso del requisito</i>	20	%
---------------------------	-----------	----------

REQUISITO: 1.2 – SISTEMI SOLARI PASSIVI	
Categoria di criteri: 1- Consumo di risorse	
Esigenza: ridurre i consumi energetici per il riscaldamento dell'edificio	Indicatore di prestazione: percentuale superficie aperture direttamente soleggiate al 21/12 ore 12. Assenza/presenza sistemi solari passivi.
	Unità di misura: % (m ² /m ²)
Metodo e strumenti di verifica	
Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:	
<ol style="list-style-type: none"> 1. calcolo dell'area complessiva delle superfici trasparenti soleggiate alle ore 12 del 21/12. Tale verifica può essere effettuata attraverso la proiezione sull'involucro della costruzione delle ombre generate da ostruzioni esterne artificiali (es. edifici adiacenti) o naturali (es. colline, montagne) o attraverso l'impiego delle maschere di ombreggiamento; 2. calcolo del rapporto tra l'area delle superfici vetrate soleggiate e l'area complessiva delle superfici vetrate dell'edificio; 3. verifica della presenza di sistemi solari passivi. <p>Nel caso di impiego di serre solari e muri Trombe devono essere rispettate le seguenti caratteristiche superficiali:</p> <ul style="list-style-type: none"> - serre solari: rapporto tra l'area vetrata della serra e l'area di pavimento dell'ambiente servito: da 0.1 a 0.5; - muro Trombe: rapporto tra l'area del muro di accumulo e l'area di pavimento dell'ambiente servito: da 0.33 a 0.75. 	
Strategie di riferimento	
<p>I sistemi solari passivi sono dei dispositivi per la captazione, accumulo e trasferimento dell'energia termica finalizzati al riscaldamento degli ambienti interni. Sono composti da elementi tecnici "speciali" dell'involucro edilizio che forniscono un apporto termico "gratuito" aggiuntivo. Questo trasferimento può avvenire per irraggiamento diretto attraverso le vetrate, per conduzione attraverso le pareti o per convezione nel caso siano presenti aperture di ventilazione. I principali tipi di sistemi solari passivi utilizzabili in edifici residenziali sono: ampie superfici vetrate, serre, muri Trombe.</p> <p>Nella progettazione di un sistema solare passivo, si deve tenere conto dei possibili effetti di surriscaldamento che possono determinarsi nelle stagioni intermedie e in quella estiva.</p>	

Scala di prestazione

	Punteggio
Superficie vetrata irraggiata direttamente dal sole – al 21/12, ore 12 (solari) – < 20% dell'area totale delle chiusure esterne verticali	-1
Superficie vetrata irraggiata direttamente dal sole – al 21/12, ore 12 (solari) – compresa tra 20% ÷ 29% dell'area totale delle chiusure esterne verticali	0
	1
	2
Superficie vetrata irraggiata direttamente dal sole – al 21/12, ore 12 (solari) – compresa tra 30% ÷ 50% dell'area totale delle chiusure esterne verticali	3
	4
Superficie vetrata irraggiata direttamente dal sole – al 21/12, ore 12 (solari) - > 50% dell'area totale delle chiusure esterne verticali e presenza di sistemi solari passivi aventi le caratteristiche indicate nei <u>Metodi e strumenti di verifica</u>	5

Riferimenti normativi

UNI 8477-1 “Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione dell'energia raggiante ricevuta”.

<i>Peso del requisito</i>	20	%
---------------------------	-----------	----------

REQUISITO: 1.3 – PRODUZIONE ACQUA CALDA SANITARIA

Categoria di criteri: 1- Consumo di risorse

Esigenza: ridurre i consumi energetici per la produzione di acqua calda sanitaria attraverso l'impiego dell'energia solare.

Indicatore di prestazione: percentuale del fabbisogno medio annuale di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria soddisfatto con energie rinnovabili (pannelli solari).

Unità di misura: % (kWh/kWh)

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

1. calcolo del fabbisogno medio annuale di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria = numero persone x 743 □ kWh/anno □
2. calcolo della quantità di energia termica prodotta annualmente dai pannelli solari;
3. calcolo della percentuale di fabbisogno annuale di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria coperta dai pannelli solari.

Strategie di riferimento

Impiego di pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria con le seguenti caratteristiche:

- sistema di captazione ad elevata efficienza (tubi sotto vuoto);
- orientamento Sud;
- inclinazione pari a 45°.

Scala di prestazione

	Punteggio
	-1
Non sono impiegati pannelli solari per la produzione di acqua calda sanitaria	0
E' coperto dai pannelli solari il 20% del fabbisogno annuale di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria	1
E' coperto dai pannelli solari il 30% o più del fabbisogno annuale di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria	2
E' coperto dai pannelli solari il 50% o più del fabbisogno annuale di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria	3
	4
E' coperto dai pannelli solari il 70% o più del fabbisogno annuale di energia termica per la produzione di acqua calda sanitaria	5

Riferimenti normativi

UNI 8477-1 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione dell'energia raggiante ricevuta".

UNI 8477-2 "Energia solare. Calcolo degli apporti per applicazioni in edilizia. Valutazione degli apporti ottenibili mediante sistemi attivi o passivi".

UNI 8211 "Impianti di riscaldamento ad energia solare. Terminologia, funzioni, requisiti e parametri per l'integrazione negli edifici".

Peso del requisito

10

%

REQUISITO: 1.4 – ENERGIA ELETTRICA

Categoria di criteri: 1- Consumo di risorse

Esigenza: diminuzione dei consumi annuali di energia elettrica dell'edificio attraverso l'impiego di pannelli fotovoltaici.

Indicatore di prestazione: percentuale del fabbisogno medio annuale di energia elettrica soddisfatto con energie rinnovabili (pannelli fotovoltaici).

Unità di misura: % (kWh/kWh)

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

1. calcolo del consumo annuo medio di energia elettrica, pari a: 25 (kWh/m² anno) x superficie utile appartamenti (mq);
2. calcolo della quantità di energia elettrica prodotta annualmente dai pannelli fotovoltaici;
3. calcolo della percentuale di fabbisogno annuale di energia elettrica coperta dai pannelli fotovoltaici.

Strategie di riferimento

Impiego di pannelli fotovoltaici caratterizzati da:

- da elevato rendimento;
- orientamento del pannello a SUD e sua inclinazione a 30°.

Scala di prestazione

	Punteggio
	-1
Assenza di sistemi fotovoltaici per la produzione di energia elettrica	0
E' coperto dai pannelli fotovoltaici il 10% del fabbisogno annuale di energia elettrica	1
E' coperto dai pannelli fotovoltaici il 20% del fabbisogno annuale di energia elettrica	2
E' coperto dai pannelli fotovoltaici il 30% del fabbisogno annuale di energia elettrica	3
	4
E' coperto dai pannelli fotovoltaici il 50% del fabbisogno annuale di energia elettrica	5

Riferimenti legislativi

D.M. (servizio IAR) n° 106 del 16/3/2001, D.G.R. Piemonte 10-2836 del 23/4/2001

Peso del requisito

10

%

REQUISITO: 1.5 – CONSUMO DI ACQUA POTABILE**Categoria di criteri: 1- Consumo di risorse**

Esigenza: riduzione dei consumi di acqua potabile attraverso l'impiego di sistemi di captazione, filtro e accumulo dell'acqua piovana.

Indicatore di prestazione: assenza/presenza sistemi di captazione, filtro e accumulo dell'acqua piovana.

Unità di misura: indicatore qualitativo.

Metodo e strumenti di verifica

Impiego di un impianto di recupero delle acque meteoriche, composto da un sistema di raccolta delle acque piovane, filtri, sistema di pompaggio e da un serbatoio di accumulo della capacità minima V calcolata come segue:

$$V [l] = Pot_{inst} [l] \times 0,0625$$

dove:

Pot_{inst} = Potenzialità di recupero derivante dal sistema di captazione e di recupero delle acque meteoriche installato.

$$Pot_{inst} = Pot_{max} \text{ se } Fab_{ACQUA} > Pot_{max};$$

$$Pot_{inst} = Fab_{ACQUA} \text{ se } Fab_{ACQUA} < Pot_{max};$$

$Fabb_{ACQUA}$ = Fabbisogno idrico correlato all'edificio;

$$Fabb_{ACQUA} [l] = 100 \text{ l/m}^2 \times \text{Area a verde [m}^2] + 26 \text{ l/abitante} \times \text{numero abitanti}$$

Pot_{max} = Potenzialità massima di recupero delle acque meteoriche derivante dall'intera copertura dell'edificio;

$$Pot_{max} [l] = \text{Area della copertura [m}^2] \times 800 \text{ l/m}^2 \times \text{Coeff}_{Copertura}$$

con:

$\text{Coeff}_{Copertura} = 0,80$ per copertura in tegole e assimilabili;

$\text{Coeff}_{Copertura} = 0,45$ per copertura a "tetto verde";

Il sistema di filtrazione e convogliamento delle acque meteoriche verso il serbatoio di accumulo dovrà essere dotato di un dispositivo per l'eliminazione dell'acqua di prima pioggia.

Strategie di riferimento

Impiego di vasca di accumulo dell'acqua piovana dotata di centralina composta da quadro elettrico e pompa integrata. La centralina controlla l'intero sistema dall'interno dell'edificio in modo da regolare l'afflusso dell'acqua potabile ogniqualvolta dovesse esaurirsi la riserva d'acqua piovana nell'impianto di raccolta.

Impiego dell'acqua potabile esclusivamente per usi alimentari e igienici.

Scala di prestazione

	Punteggio
	-1
Assenza di impianto di raccolta dell'acqua meteorica	0
Presenza di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e suo riutilizzo per fini irrigui	1
Presenza di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e suo riutilizzo per fini sanitari	2
Presenza di sistemi di raccolta dell'acqua piovana e suo riutilizzo per fini sanitari e irrigui	3
	4
	5

Riferimenti legislativi		
Legge 5 gennaio 1994, n. 36. Disposizioni in materia di risorse idriche.		
Riferimenti normativi		
UNI 9182 "Impianti di alimentazione e distribuzione di acqua fredda e calda. Criteri di progettazione, collaudo, gestione".		
<i>Peso del requisito</i>	10	%

REQUISITO: 1.6 – USO DI MATERIALI DI RECUPERO E RICICLATI

Categoria di criteri: 1- Consumo di risorse

Esigenza: Ridurre il consumo di materie prime impiegando materiali e componenti di recupero.

Indicatore di prestazione: percentuale dei materiali di recupero o riciclati che sono stati utilizzati nell'intervento.

Unità di misura: % (kg/kg)

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

1. effettuare un inventario dei materiali da costruzione impiegati per la realizzazione di pareti esterne, copertura, solai, finestre, strutture portanti calcolando il peso di ognuno di essi;
2. calcolo del peso complessivo dei materiali e componenti di recupero (provenienti da demolizioni sul sito o da altre aree) o riciclati utilizzati nell'intervento;
3. calcolo della percentuale dei materiali/componenti di recupero o riciclati rispetto alla totalità dei materiali/componenti impiegati nell'intervento: $\frac{\square}{\square} \times 100$ (peso dei materiali e componenti di recupero o riciclati) : (peso complessivo dell'edificio) $\square \times 100$.

Con peso dell'edificio si intende il peso di tutto il fabbricato nel caso di nuova costruzione o il peso delle parti sostituite nel caso di interventi di recupero.

Strategie di riferimento

Prevedere l'utilizzo di materiali di recupero con particolare riferimento a:

- inerti da demolizione da impiegare per sottofondi, riempimenti, opere esterne; malte; calcestruzzi; murature a sacco;
- legno per strutture principali e secondarie;
- travi e putrelle in ferro;
- mattoni e pietre di recupero per murature;
- elementi di copertura coppi, tegole;
- pavimenti (cotto, graniglia, legno, pietra);
- eventuale terreno proveniente da sterro.

I materiali di recupero devono essere reperibili in località prossime al cantiere.

Impiego di materiali riciclati come: cellulosa, fibra di legno, legno – cemento, gomma, alluminio.

Scala di prestazione

	Punteggio
	-1
Nessun utilizzo di materiale di recupero o riciclato.	0
Peso materiali - componenti di recupero o riciclato rispetto al peso del fabbricato (o parti sostituite) = da 1% a 10%	1
Peso materiali - componenti di recupero o riciclato rispetto al peso del fabbricato (o parti sostituite) = da 11% a 20%	2
Peso materiali - componenti di recupero o riciclato rispetto al peso del fabbricato (o parti sostituite) = da 21% a 30%	3
Peso materiali - componenti di recupero o riciclato rispetto al peso del fabbricato (o parti sostituite) = da 31% a 40%	4
Peso materiali - componenti di recupero o riciclato rispetto al peso del fabbricato (o parti sostituite) maggiore del 40%	5

Peso del requisito	10	%
---------------------------	-----------	----------

REQUISITO: 1.7 – USO DI MATERIALI DA FONTI RINNOVABILI

Categoria di criteri: 1- Consumo di risorse

Esigenza: Ridurre il consumo di materie prime non rinnovabili.

Indicatore di prestazione: percentuale dei materiali provenienti da fonti rinnovabili che sono stati utilizzati nell'intervento.

Unità di misura: % (kg/kg)

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

1. effettuare un inventario dei materiali da costruzione impiegati per la realizzazione di pareti esterne, copertura, solai, finestre, strutture portanti calcolando il peso di ognuno di essi;
2. calcolo del peso complessivo dei materiali e componenti da fonti rinnovabili utilizzati nell'intervento;
3. calcolo della percentuale dei materiali e componenti da fonte rinnovabile rispetto alla totalità dei materiali/componenti impiegati nell'intervento: $\frac{\square}{\square} (\text{peso dei materiali e componenti di recupero o riciclati}) : (\text{peso complessivo dell'edificio}) \square \times 100$.

Con peso dell'edificio si intende il peso di tutto il fabbricato.

Strategie di riferimento

Prevedere l'utilizzo di materiali provenienti da fonti rinnovabili con particolare riferimento a:

- legno;
- sughero;
- lino;
- canapa
- canna palustre;
- bamboo.

Scala di prestazione

	Punteggio
	-1
Nessun utilizzo di materiale rinnovabile	0
Peso materiali - componenti da fonti rinnovabili rispetto al peso del fabbricato (o parti sostituite) = da 1% a 10%	1
Peso materiali - componenti da fonti rinnovabili rispetto al peso del fabbricato (o parti sostituite) = da 11% a 20%	2
Peso materiali - componenti da fonti rinnovabili rispetto al peso del fabbricato (o parti sostituite) = da 21% a 30%	3
Peso materiali - componenti da fonti rinnovabili rispetto al peso del fabbricato (o parti sostituite) = da 31% a 40%	4
Peso materiali - componenti da fonti rinnovabili rispetto al peso del fabbricato (o parti sostituite) maggiore del 40%	5

Peso del requisito	10	%
---------------------------	-----------	----------

REQUISITO: 1.8 – USO DI MATERIALI LOCALI**Categoria di criteri: 1- Consumo di risorse**

Esigenza: Favorire l'impiego di materiali locali in modo da ridurre l'impatto ambientale dei trasporti e promuovere l'economia locale.

Indicatore di prestazione: percentuale dei materiali di provenienza locale che sono stati utilizzati nell'intervento.

Unità di misura: % (kg / kg)

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

1. effettuare un inventario dei materiali da costruzione impiegati per la realizzazione di pareti esterne, copertura, solai, finestre, strutture portanti calcolando il peso di ognuno di essi;
2. calcolo del peso complessivo dei materiali e componenti da fonti rinnovabili utilizzati nell'intervento;
3. calcolo della percentuale dei di provenienza locale rispetto alla totalità dei materiali/componenti impiegati nell'intervento: $\frac{\text{(peso dei materiali di provenienza locale)}}{\text{(peso complessivo dell'edificio)}} \times 100$.

Si intendono di provenienza locale i materiali prodotti entro un raggio di 300 Km dal sito di costruzione. Per la verifica dell'indicatore può essere effettuato l'inventario dei materiali da costruzione utilizzati per i quali dovrà essere fornita la località di provenienza.

Strategie di riferimento

Utilizzare materiali di provenienza locale per minimizzare i costi energetici dei trasporti, incentivare le imprese che favoriscono il riciclaggio e la riduzione della produzione di rifiuti.

Scala di prestazione

Prestazione quantitativa	Punteggio
<40 %	-1
40% - 50 %	0
51 % - 60 %	1
61% - 70 %	2
71% - 80 %	3
81% - 90 %	4
91% - 100 %	5

Peso del requisito

10

%

REQUISITO: 2.1 – EMISSIONI DI CO₂

Categoria di criteri: 2 - Carichi ambientali

Esigenza: Minimizzare le emissioni di CO₂ in atmosfera.

Indicatore di prestazione: combustibile impiegato per la generazione dell'energia termica necessaria al riscaldamento dell'edificio

Unità di misura: indicatore qualitativo.

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

1. dichiarare il tipo di combustibile utilizzato per la produzione dell'energia termica per il riscaldamento invernale;
2. descrivere le caratteristiche dei sistemi di riscaldamento che impiegano energie rinnovabili.

Strategie di riferimento

Evitare l'impiego di combustibili fossili (es. gasolio, carbone, metano). Prevedere l'utilizzo di combustibili da biomassa (legna, cippato, pellet di legno) o di energia rinnovabile, prodotta sfruttando ad esempio la radiazione solare, la forza eolica o idrica, la geotermia o qualsiasi altra fonte energetica che, evitando la combustione, eviti la produzione di CO₂.

Nell'impossibilità di ricorrere a fonti di energia rinnovabili o biomasse, si deve prevedere l'utilizzo di combustibili come il metano che rilasciano una quantità di CO₂ inferiore rispetto agli altri combustibili di origine fossile.

Dovrà comunque essere valutato che i sistemi alternativi di produzione di energia, nell'evitare la produzione di CO₂, non comportino il rilascio di altre sostanze inquinanti.

Si raccomanda l'impiego di caldaie a condensazione ad elevato rendimento o di generatori di calore di prestazioni simili dal punto di vista delle emissioni di CO₂ in ambiente.

Scala di prestazione

	Punteggio
Carbone	-1
Gasolio	0
Metano	1
Metano con caldaia a condensazione o combustibili da biomassa	2
Metano con caldaia a condensazione o combustibili da biomassa + energia rinnovabile oppure Impiego di pompa di calore+energia rinnovabile	3
	4
Sola energia rinnovabile	5

Peso del requisito

40

%

**REQUISITO: 2.2 – AREA CENTRALIZZATA PER LA RACCOLTA
DIFFERENZIATA DEI RIFIUTI SOLIDI**

Categoria di criteri: 2 - Carichi ambientali

Esigenza: favorire, attraverso una corretta differenziazione, il riutilizzo dei rifiuti solidi organici e non.

Indicatore di prestazione: presenza di strategie per la raccolta differenziata dei rifiuti solidi organici e non.

Unità di misura: indicatore qualitativo.

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

- descrivere le caratteristiche funzionali e dimensionali dei sistemi di raccolta differenziata centralizzata dei rifiuti organici e non previsti nell'edificio

Strategie di riferimento

Porre in essere tutte quelle misure che consentano di pervenire ad elevati standard di efficienza nella differenziazione e raccolta dei rifiuti solidi.

Al fine di un corretto riutilizzo degli scarti organici presenti nei rifiuti, occorre predisporre efficienti sistemi di differenziazione e di raccolta della componente organica dei rifiuti solidi urbani, es. contenitori plurifamiliari adibiti esclusivamente al conferimento dei rifiuti organici, muniti di meccanismo di chiusura, tale sistema scoraggiando l'introduzione di rifiuti estranei da parte degli utenti interessati alla raccolta. consente la produzione di un compost di qualità.

Qualora la tipologia edilizia lo consenta, si può attivare con l'ausilio di apposite attrezzature (composter), la produzione casalinga di compost. Tali attrezzature consentono di evitare la produzione di percolati e di odori sgradevoli, e quindi di poter procedere al compostaggio anche in presenza di piccole aree verdi. Il compost prodotto può essere utilizzato come ammendante per aree verdi condominiali o piccoli orti di pertinenza dell'edificio abbattendo così anche i costi di trasporto per il conferimento all'impianto.

Scala di prestazione

	Punteggio
	-1
Assenza di strategie per la raccolta centralizzata di rifiuti organici e non.	0
	1
	2
Presenza di strategie per la raccolta centralizzata di rifiuti organici e non.	3
	4
	5

Riferimenti legislativi

DPR 27 aprile 1999, n. 158 " Regolamento recante norme per la elaborazione del metodo normalizzato per definire la tariffa del servizio di gestione del ciclo dei rifiuti urbani."

Peso del requisito

20

%

REQUISITO: 2.3 – PERMEABILITA' DELLE AREE ESTERNE

Categoria di criteri: 2 - Carichi ambientali

Esigenza: aumentare la capacità drenante del sito favorendo la riserva d'acqua con conseguenti risparmi di costi d'irrigazione. Riduzione dell'impatto ambientale delle superfici carrabili-calpestabili favorendo l'inerbimento.

Indicatore di prestazione: rapporto tra l'area delle superfici esterne permeabili e l'area complessiva delle superfici esterne di pertinenza dell'edificio.

Unità di misura: % (m²/m²)

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

1. calcolare l'area complessiva delle superfici esterne di pertinenza dell'edificio;
2. calcolare l'area delle superfici esterne permeabili di pertinenza dell'edificio;
3. calcolare la percentuale di superfici esterne permeabili: area superfici esterne permeabili : area complessiva superfici esterne.

Predisporre una relazione tecnica e planimetrie di progetto che illustrino le scelte tecnologiche volte a favorire la permeabilità del suolo all'acqua.

Strategie di riferimento

Prevedere nella progettazione l'impiego di sistemi che favoriscano

- la creazione di fondi calpestabili-carrabili e inerbati in alternativa a lavori di cementazione e asfaltatura;
- la possibilità di mantenere un'altissima capacità drenante, di aerazione e compattezza consentendo la calpestibilità / carrabilità della superficie con una molteplicità di condizioni di carico, impedendo lo sprofondamento del terreno e la rapida distribuzione delle acque con conseguente riapprovvigionamento delle falde acquifere;
- la riduzione nelle condotte fognarie dell'accumulo di sostanze oleose ed inquinanti;
- l'utilizzo di prodotti invisibili in superficie ed inattaccabili dagli agenti atmosferici realizzati con materiali ecologici, non inquinanti, riciclati e riutilizzabili.

Scala di prestazione

	Punteggio
Assenza di soluzioni che prevedono la realizzazione di superfici esterne calpestabili permeabili nell'area.	-1
Presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito almeno fino al 50%.	0
	1
	2
Presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito tra il 50% ed il 70%	3
	4
Presenza di soluzioni progettuali che consentano il rapporto tra l'area delle superfici esterne calpestabili permeabili e l'area esterna di pertinenza del sito di più del 70%	5

Peso del requisito	20	%
---------------------------	-----------	----------

REQUISITO: 2.4 – RIFIUTI LIQUIDI**Categoria di criteri: 2 - Carichi ambientali****Esigenza:** riduzione dei rifiuti liquidi prodotti nell'uso dell'edificio.**Indicatore di prestazione:** presenza/assenza di tecnologie per la riduzione dei rifiuti liquidi.**Unità di misura:** indicatore qualitativo.**Metodo e strumenti di verifica**

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

- descrizione delle tecnologie e strategie impiegate per la riduzione dei rifiuti liquidi.

Strategie di riferimento

Impiego di sistemi eco-compatibili (vasche di fitodepurazione) per la raccolta, depurazione e riuso delle acque grigie (acque provenienti dagli scarichi di lavabi, docce, vasche da bagno, lavatrici). Devono essere predisposti filtri idonei a garantire caratteristiche igieniche che le rendano atte agli usi compatibili all'interno dell'edificio o nelle sue pertinenze esterne, ovvero:

- annaffiatura delle aree verdi pubbliche o condominiali;
- lavaggio delle aree pavimentate;
- autolavaggi, intesi come attività economica;
- usi tecnologici e alimentazione delle reti antincendio.
- alimentazione delle cassette di scarico dei W.C.;
- alimentazione di lavatrici (se a ciò predisposte);
- distribuzione idrica per piani interrati e lavaggio auto;
- usi tecnologici relativi, ad es., sistemi di climatizzazione passiva/attiva.

Impiego di sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi, ovvero:

- rubinetti monocomando
- rubinetti dotati di frangigetto
- scarichi dotati di tasti interruttore o di doppio tasto.

Scala di prestazione

	Punteggio
	-1
Assenza di sistemi di sistemi di raccolta, depurazione e riuso delle acque grigie. Assenza di sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi.	0
Presenza di sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi.	1
	2
Presenza di sistemi per la riduzione dei rifiuti liquidi. Presenza di sistemi di raccolta, depurazione e riuso delle acque grigie.	3
	4
	5

Peso del requisito**20****%**

REQUISITO: 3.1 – ILLUMINAZIONE NATURALE –

Categoria di criteri: 3 – Qualità ambientale indoor

Esigenza: ottimizzazione dello sfruttamento della luce naturale ai fini del risparmio energetico e del comfort visivo.

Indicatore di prestazione: : fattore medio di luce diurna (FLD_m)

Unità di misura: % (rapporto tra l'illuminamento naturale medio dell'ambiente e quello esterno ricevuto, nelle identiche condizioni di tempo e di luogo, dall'intera volta celeste su una superficie orizzontale esposta all'aperto, senza irraggiamento diretto del sole).

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

- calcolare il valore del fattore medio di luce diurna in tutti i locali di una o più unità abitative “tipo” secondo il metodo di calcolo descritto nella Circolare Min. LLPP n° 3151 del 22/5/67 (vedi appendice alla scheda)

oppure

- calcolare il valore del fattore medio di luce diurna in tutti i locali di una o più unità abitative “tipo” attraverso l'impiego di strumenti informatici di simulazione.

Strategie di riferimento

L'utilizzo di ampie superfici vetrate permette di ottenere alti livelli di illuminazione naturale. E' importante però dotarle di opportune schermature per evitare problemi di surriscaldamento nel periodo estivo. Le superfici vetrate devono avere coefficiente di trasmissione luminosa elevato, rispettando nello stesso tempo le esigenze di riduzione delle dispersioni termiche e di controllo della radiazione solare entrante. A questo scopo può essere efficace l'impiego di vetri selettivi (alta trasmissione luminosa, basso fattore solare, bassa trasmittanza termica) Le superfici vetrate devono essere disposte in modo da ridurre al minimo l'oscuramento dovuto da ostruzioni esterne in modo che l'apertura riceva luce direttamente dalla volta celeste.

E' importante utilizzare colori chiari per le superfici interne in modo da incrementare il contributo di illuminazione dovuto alla riflessione interna.

Sistemi di conduzione della luce

Nel caso di ambienti che non possono disporre di aperture verso l'esterno si raccomanda di impiegare sistemi innovativi di conduzione della luce (camini di luce, guide di luce).

Scala di prestazione

	Punteggio
FLD _m < 2,00	-1
2,00 ≤ FLD _m < 2,75	0
2,75 ≤ FLD _m < 3,50	1
3,50 ≤ FLD _m < 4,25	2
4,25 ≤ FLD _m < 5,00	3
5,00 ≤ FLD _m < 5,75	4
FLD _m > 5,75	5

Riferimenti legislativi

Circolare Ministeriale n.3151 del 22/5/1967; DM 18/2/1975 “Norme tecniche aggiornate relative all’edilizia scolastica ivi compresi gli indici minimi di funzionalità didattica, edilizia ed urbanistica da osservarsi nella esecuzione di opere di edilizia scolastica”

DM 5/7/1975 “Modificazioni alle istruzioni ministeriali 20 giugno 1896 relativamente all’altezza minima ed ai requisiti igienico-sanitari dei locali di abitazione”.

Peso del requisito**15****%**

La formula per il calcolo del FLD_m è la seguente:

$$FLD_m = \frac{t \cdot A \cdot \varepsilon \cdot \psi}{S \cdot (1 - r_m)}$$

t = Coefficiente di trasparenza del vetro

A = Area della superficie trasparente della finestra [m²]

ε = Fattore finestra inteso come rapporto tra illuminamento della finestra e radianza del cielo;

ψ = Coefficiente che tiene conto dell'arretramento del piano della finestra rispetto al filo esterno della

r_m = Coefficiente medio di riflessione luminosa delle superfici interne

S = Area delle superfici interne che delimitano lo spazio [m²]

Per il calcolo si procede come segue:

1. determinare t in funzione del tipo di vetro (vedi TAB.1 in appendice);
2. calcolare A in funzione del tipo di telaio da installare;
3. calcolare S come area delle superfici interne (pavimento, soffitto e pareti comprese le finestre) che delimitano lo spazio;
4. calcolare r_m come media pesata dei coefficienti di riflessione delle singole superfici interne dello spazio utilizzando la TAB 2 riportata in appendice, (si ritiene accettabile convenzionalmente un valore di 0.7 per superfici chiare);
5. calcolare il coefficiente ψ previa determinazione dei rapporti h_f/p e di l/p indicati in FIG.1. Individuare sull'asse delle ascisse del grafico della medesima figura il valore h_f/p indi tracciare la retta verticale fino a che s'incontra il punto di intersezione con la curva corrispondente al valore di l/p precedentemente determinato. Da quest'ultimo punto si traccia la retta orizzontale che individua sull'asse delle ordinate il valore del coefficiente di riduzione ψ ;
6. calcolare il fattore finestra ε secondo il tipo di ostruzione eventualmente presente:
 - a) nel caso non vi siano ostruzioni nella parte superiore della finestra (aggetti) il fattore finestra può essere determinato in due modi:
 - a.1) il rapporto $H-h/L_a$ (FIG.3) viene individuato sull'asse delle ascisse del grafico di FIG.2; si traccia poi la verticale fino all'intersezione con la curva e si legge sull'asse delle ordinate il valore di ε .
 - a.2) In alternativa si calcola:

$$\varepsilon = \frac{1 - \text{sen } \alpha}{2} \quad (\text{dove } \alpha \text{ è l'angolo indicato in FIG.3})$$

- b) nel caso di ostruzione nella parte superiore della finestra (fig.4) ε è determinato con la seguente formula:

$$\varepsilon = \frac{\text{sen } \alpha_2}{2} \quad (\alpha_2 = \text{angolo riportato in FIG.4 e 5})$$

- c) nel caso di duplice ostruzione della finestra: ostruzione orizzontale nella parte superiore e ostruzione frontale (ad esempio in presenza di balcone sovrastante la finestra e di un edificio frontale si veda fig.5):

$$\varepsilon = (\text{sen } \alpha_2 - \text{sen } \alpha) / 2$$

fig.1

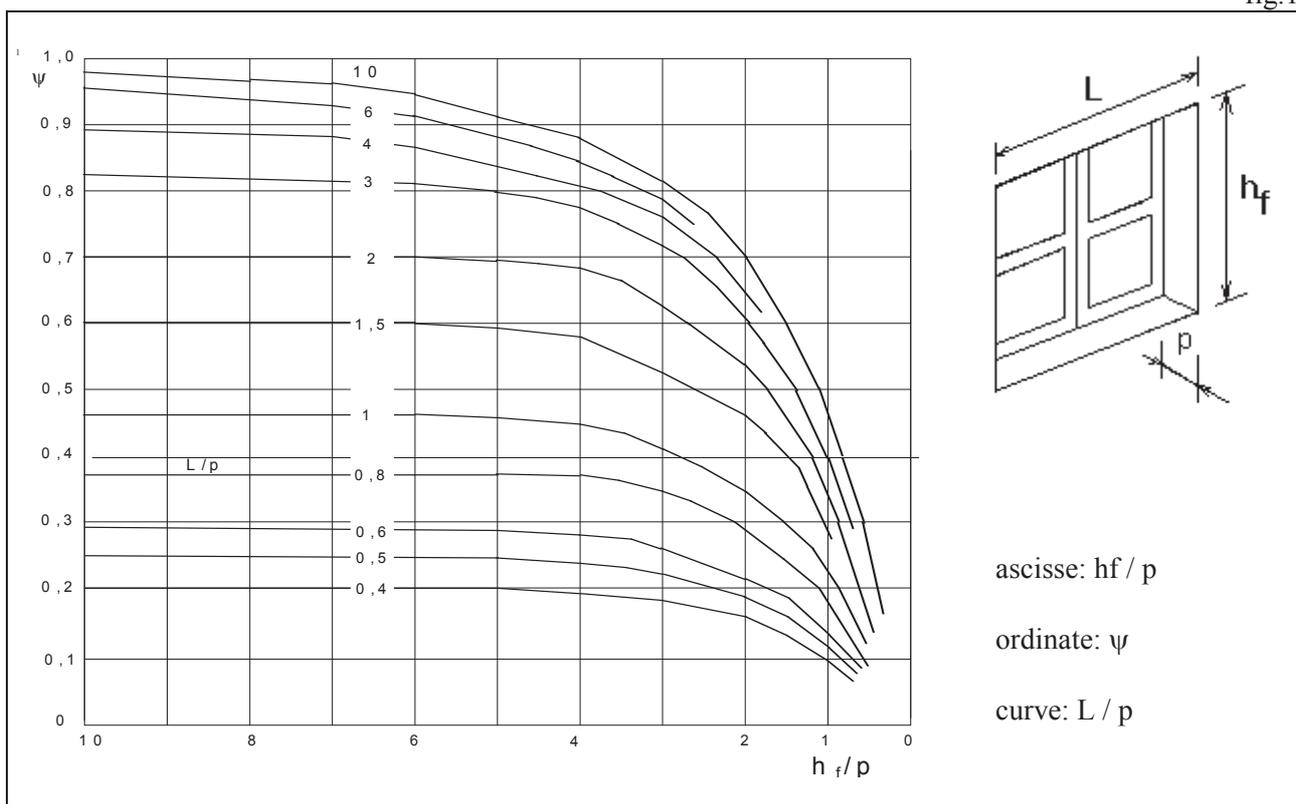


fig.2

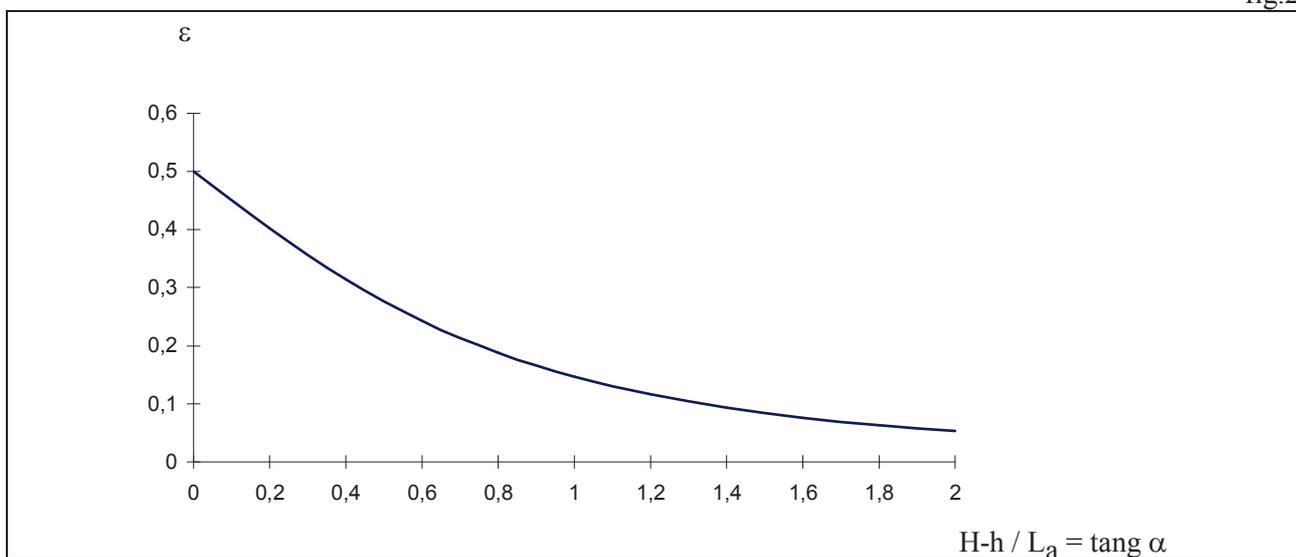


fig.3

ESEMPIO DI SCHEMI RELATIVI A DUE DIVERSI TIPI DI OSTRUZIONE PER DETERMINARE L'ANGOLO α

h = altezza dal baricentro B della finestra al piano stradale

H = altezza del fabbricato contrapposto dal piano stradale

L_a = distanza tra il fabbricato contrapposto (o comunque dell'ostacolo) e la finestra

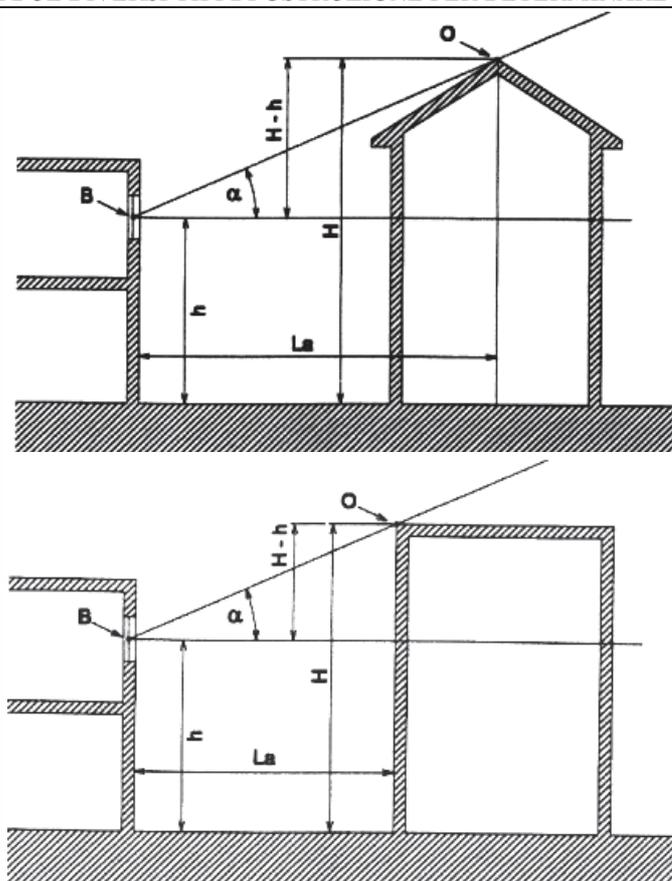


fig.4

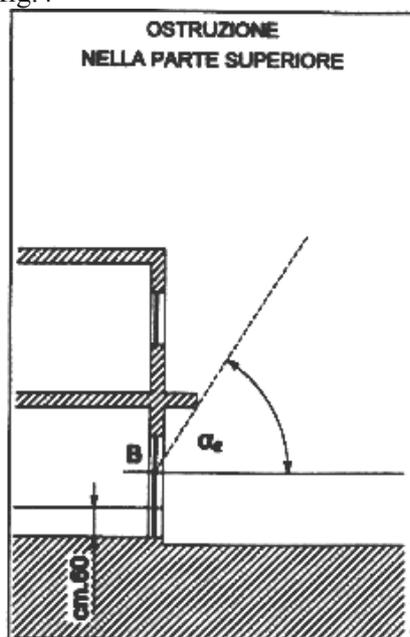
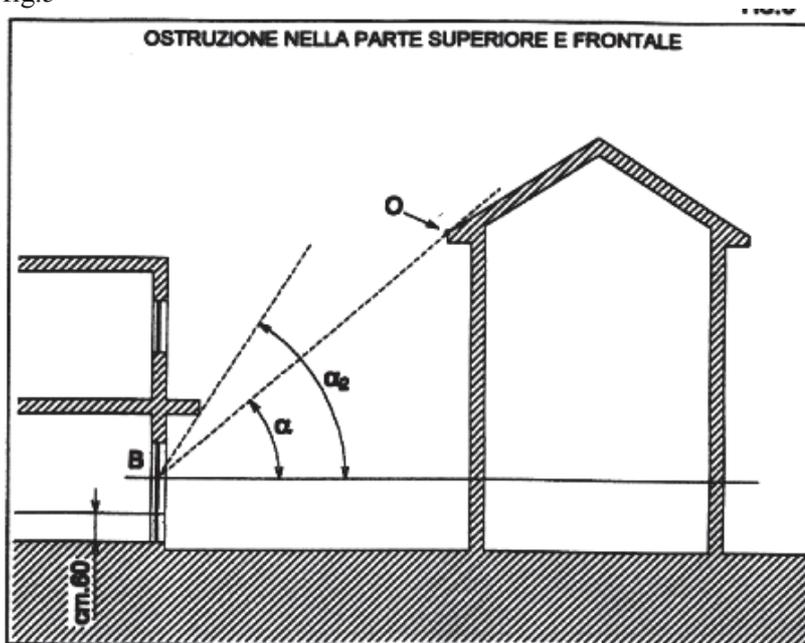


fig.5



Determinazione di t (coefficiente di trasparenza del vetro)

La trasparenza del vetro deve essere corretta in relazione all'ambiente in cui è ubicata la costruzione, alle attività svolte e alla frequenza della manutenzione e della pulizia.

Per funzioni abitative o uffici (con finestre verticali) si utilizza il valore di "t" ricavato dalla TAB.1 ovvero il valore fornito dal produttore.

TAB.1

TIPO DI SUPERFICIE TRASPARENTE	t
Vetro semplice trasparente	0.95
Vetro retinato	0.90
Doppio vetro trasparente	0.85

Determinazione di r_m (coefficiente di riflessione luminosa delle superfici interne)

TAB. 2

Materiale e natura della superficie	Coefficiente di riflessione luminosa
Intonaco comune bianco (latte di calce o simili) recente o carta	0,8
Intonaco comune o carta di colore molto chiaro (avorio, giallo, grigio)	0,7
Intonaco comune o carta di colore chiaro (grigio perla,avorio,giallo limone,rosa chiaro)	0,6 ÷ 0,5
Intonaco comune o carta di colore medio (verde chiaro, azzurro chiaro,marrone chiaro)	0,5 ÷ 0,3
Intonaco comune o carta di colore scuro (verde oliva, rosso)	0,3 ÷ 0,1
Mattone chiaro	0,4
Mattone scuro, cemento grezzo, legno scuro, pavimenti di tinta scura	0,2
Pavimenti di tinta chiara	0,6 ÷ 0,4
Alluminio	0,8 ÷ 0,9

REQUISITO: 3.2 – INERZIA TERMICA**Categoria di criteri: 3- Qualità ambientale indoor**

Esigenza: mantenere condizioni di comfort termico negli ambienti interni nel periodo estivo, evitando il surriscaldamento dell'aria.

Indicatore di prestazione: coefficiente sfasamento dell'onda termica della parete di involucro.

Unità di misura: ore (h).

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

- calcolo dello spessore (s) e massa volumica (m_v) della parete;
- calcolo della trasmittanza termica della parete d'involucro secondo la norma UNI 7357. la conduttività termica e resistenza termica dei materiali o strutture vanno desunte dalla norma UNI 10351 o UNI 10355;
- verifica del coefficiente di sfasamento dell'onda termica impiegando le tabelle riportate in appendice alla scheda.

Strategie di riferimento

Impiego di murature "pesanti" di involucro, caratterizzate da una elevata capacità termica e una bassa conduttività termica.

Scala di prestazione

	Punteggio
7 ore	-1
8 ore	0
9 ore	1
10 ore	2
11 ore	3
12 ore	4
>12 ore	5

Riferimenti normativi

UNI 10375 "Metodo di calcolo della temperatura interna estiva degli ambienti".

UNI 7357 "Calcolo del fabbisogno termico per il riscaldamento degli edifici".

UNI 10351 "Materiali da costruzione. , Conduttività termica e permeabilità al vapore".

UNI 10355 "Murature e solai. Valori della resistenza termica e metodo di calcolo".

Peso del requisito

15

%

Appendice alla scheda 3.2 – Tabelle per il calcolo del coefficiente di sfasamento

Tabella 1 – Coefficiente di sfasamento (in ore) per pareti verticali con isolamento ripartito

U W/m ² K	M Kg/m ²					
	150	200	250	300	350	400
	φ	φ	φ	φ	φ	φ
<0,4	6	8	10	12	14	16
0,4 – 0,6	6	8	9	10	12	14
0,6 – 0,8	6	8	9	10	12	14
>0,8	6	8	8	10	12	14

U è la trasmittanza termica della parete.
M è la massa fisica areica della parete, ottenuta come somma dei prodotti della massa volumica di ciascuno strato per il relativo spessore.

Tabella 2 - Coefficiente di sfasamento (in ore) per pareti verticali con isolamento concentrato

Tipo di parete	Posizione isolamento	φ
muratura portante - con isolamento concentrato	interno	11
	intermedio	11
	esterno	11
muratura non portante - con isolamento concentrato	interno	8
	intermedio	8
	esterno	8
pareti di tamponamento - prefabbricate multistrato - pareti finestrate	isolante spessore 6 cm	4
		0

REQUISITO: 3.3 – ISOLAMENTO ACUSTICO DI FACCIATA

Categoria di criteri: 3 – Qualità ambientale indoor

Esigenza: ridurre al minimo la trasmissione negli ambienti interni del rumore aereo proveniente dall'ambiente esterno.

Indicatore di prestazione: indice del potere di fonoisolamento delle superfici vetrate (Rw).

Unità di misura: dB

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

- dichiarare il valore dell'indice di riduzione acustica Rw della vetrata, desunto da certificazioni di laboratorio presenti nella documentazione tecnica del prodotto o da prove di laboratorio.

Strategie di riferimento

Dovranno essere utilizzati vetri camera con elevato potere fonoisolante ovvero costituite da vetri stratificati e semplici e telai caratterizzati da una bassa permeabilità all'aria.

Scala di prestazione

Rw (dB)	Punteggio
<35	-1
35	0
36	1
37	2
38	3
39	4
>40	5

Riferimenti legislativi

DPCM del 5 dicembre 1997 “Determinazione dei requisiti acustici passivi degli edifici”.

Riferimenti normativi

UNI EN ISO 140-3 “Misurazione dell’isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio.Misurazione in laboratorio dell’isolamento acustico per via aerea di elementi di edificio”

UNI EN ISO 140-5 “Misurazione dell’isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio.Misurazioni in opera dell’isolamento acustico per via aerea degli elementi di facciata e delle facciate”

UNI EN ISO 717-1 “Valutazione dell’isolamento acustico in edifici e di elementi di edificio.Isolamento acustico per via aerea”

EN ISO 10848, EN 12354-3 “Valutazioni delle prestazioni acustiche di edifici a partire dalle prestazioni di prodotti.Isolamento acustico contro il rumore proveniente dall’esterno per via aerea”.

Peso del requisito

15

%

REQUISITO: 3.4 –FIBRE MINERALI	
Categoria di criteri: 3 – Qualità ambientale indoor	
Esigenza: Eliminare l'inquinamento da fibre negli ambienti interni	Indicatore di prestazione: presenza/assenza strategie progettuali
	Unità di misura: indicatore qualitativo
Metodo e strumenti di verifica	
Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:	
- predisporre una dichiarazione relativa al non impiego di materiali contenenti fibre minerali nell'edificio.	
Strategie di riferimento	
Non impiegare materiali contenenti fibre minerali.	
I materiali fibrosi impiegati a vario titolo in edilizia hanno origini disparate. Troviamo materiali fibrosi sia di origine minerale naturale (silicati fibrosi o "amianti", etc.) che artificiale (fibre di vetro, lana di roccia, fibre ceramiche, etc.) Il loro impiego varia dalla possibilità di isolamento termico, acustico, rinforzate per pavimenti, pannelli, etc..	
I prodotti contenenti amianto non sono più commercializzabili dal 1994, comunque occorre tener presente che anche gli altri prodotti realizzati con fibre, con il tempo degradano disperdendo microfibre che inalate si inglobano nelle mucose. Tali prodotti se pur meno pericolosi di quelli contenenti amianto generano anch'essi irritazioni e infiammazioni alla cute, alle mucose, agli occhi.	

Scala di prestazione

<i>Prestazione qualitativa</i>	Punteggio
	-1
Impiego di materiali contenenti fibre minerali	0
	1
	2
Assenza di materiali contenenti fibre minerali.	3
	4
	5

Riferimenti legislativi

D.Lgs 18 agosto 1991, n. 277 “Attuazione delle direttive n. 80/1107/CEE, n. 82/605/CEE, n. 83/477/CEE, n. 86/188/CEE e n. 88/642/CEE, in materia di protezione dei lavoratori contro i rischi derivanti da esposizione ad agenti chimici, fisici e biologici durante il lavoro, a norma dell'art. 7 della legge 30 luglio 1990, n. 212 “;

D.Lgs. 19 settembre 1994, n. 626 “Attuazione delle direttive 89/391/CEE, 89/654/CEE, 89/655/CEE, 89/656/CEE, 90/269/CEE, 90/270/CEE, 90/394/CEE, 90/679/CEE, 93/88/CEE, 95/63/CE, 97/42, 98/24 e 99/38 riguardanti il miglioramento della sicurezza e della salute dei lavoratori durante il lavoro”.

Riferimenti normativi

UNI 10522"Prodotti di fibre minerali per isolamento termico e acustico. Fibre, feltri, pannelli e coppelle. Determinazione del contenuto di sostanze volatili ”.

Peso del requisito**20****%**

REQUISITO: 3.5 –RADON	
Categoria di criteri: 3 – Qualità ambientale indoor	
Esigenza: controllare la migrazione del gas radon dai terreni agli ambienti interni.	Indicatore di prestazione: presenza di strategie progettuali per il controllo della migrazione di radon.
	Unità di misura: indicatore qualitativo
Metodo e strumenti di verifica	
Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:	
- predisporre una relazione tecnica relativa alle strategie progettuali attuate per controllare la migrazione del gas radon proveniente dal terreno.	
Strategie di riferimento	
<p>Il radon è un gas radioattivo naturale emesso dalle rocce e dal suolo e prodotto dal decadimento radioattivo dell'uranio: può migrare negli ambienti attraverso le porosità e le fessure dei materiali, attraverso le fondazioni o attraverso l'acqua. E' quindi di fondamentale importanza, in presenza di radon, ventilare adeguatamente gli ambienti interrati e realizzare delle membrane di separazione ben sigillate tra le aree interrato e gli ambienti occupati.</p> <p>Costituiscono inoltre sorgente inquinante da radon materiali come la pietra vulcanica, la pozzolana ed il tufo, che sono quindi da evitare mentre sono da preferire i marmi e le arenarie. Da un sottosuolo poroso o fratturato il radon si diffonde facilmente in superficie raggiungendo distanze anche considerevoli dal punto in cui è stato generato. Viceversa, un terreno compatto, per esempio con un'alta concentrazione di limi e di argille, può costituire una forte barriera alla sua diffusione.</p>	

Scala di prestazione

<i>Prestazione qualitativa</i>	Punteggio
	-1
Assenza di strategie progettuali per il controllo della migrazione di radon oppure assenza di misurazioni.	0
	1
	2
Presenza di strategie progettuali atte a controllare la migrazione di radon.	3
	4
	5

Riferimenti legislativi		
D.L. 17 marzo 1995 n. 230, “Attuazione delle direttive EURATOM nn. 80/836, 84/467, 84/466, 89/618, 90/641 e 92/3, Direttiva del Consiglio del 21 dicembre 1988”		
DL 26 maggio 2000, n. 241 “Attuazione della direttiva 96/29/EURATOM”.		
Peso del requisito	20	%

REQUISITO: 3.6 – CAMPI ELETTRICIE MAGNETICI A FREQUENZA INDUSTRIALE (50 HZ) -**Categoria di criteri: 3 – Qualità ambientale indoor**

Esigenza: minimizzare il livello dei campi elettrici e magnetici a frequenza industriale (50 Hz) negli ambienti interni al fine di ridurre il più possibile l'esposizione degli individui.	Indicatore di prestazione: presenza/assenza di strategie per la minimizzazione dell'esposizione.
	Unità di misura: indicatore qualitativo

Metodo e strumenti di verifica

Per la verifica del requisito, seguire la seguente procedura:

- predisporre una relazione tecnica relativa alle strategie progettuali attuate per per la minimizzazione dell'esposizione degli individui.

Strategie di riferimento

Le strategie progettuali che si possono adottare per minimizzare l'esposizione ai campi elettrici e magnetici a bassa frequenza (50 Hz) negli ambienti interni sono, principalmente le seguenti:

- *a livello dell'unità abitativa*
 - impiego di apparecchiature e dispositivi elettrici ed elettronici a bassa produzione di campo;
 - configurazione della distribuzione dell'energia elettrica nei singoli locali secondo lo schema a "stella";
 - impiego del disgiuntore di rete nella zona notte per l'eliminazione dei campi elettrici in assenza di carico a valle;
- *a livello dell'organismo abitativo*
 - evitare l'adiacenza delle principali sorgenti di campo magnetico presenti nell'edificio con gli ambienti interni. Mantenere quindi la massima distanza possibile da cabine elettriche secondarie, quadri elettrici, montanti e dorsali di conduttori;

Scala di prestazione

<i>Prestazione qualitativa</i>	Punteggio
Non sono state adottate strategie per ridurre l'esposizione ai campi elettrici e magnetici a frequenza industriale. Numerosi spazi occupati sono adiacenti a sorgenti di campo.	-1
Non sono state adottate strategie per ridurre l'esposizione ai campi elettrici e magnetici a frequenza industriale. Alcuni spazi occupati sono adiacenti a sorgenti di campo.	0
	1
	2
Sono state adottate strategie per ridurre l'esposizione ai campi elettrici e magnetici a frequenza industriale. Nessuno spazio occupato è adiacente a sorgenti di campo.	3
	4
	5

Riferimenti normativi

Legge 22 febbraio 2001, n. 36 “Legge quadro sulla protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”

DPCM 8 luglio 2003 (Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni ai campi elettrici e magnetici alla frequenza di rete (50 Hz) generati dagli elettrodotti)

Peso del requisito**15****%**

SCHEDA DI VALUTAZIONE

La “Scheda di valutazione” permette di calcolare il punteggio di qualità ambientale dell’edificio attraverso una somma pesata dei punteggi ottenuti per ogni singolo criterio attraverso l’applicazione delle 18 schede precedentemente descritte.

La modalità di impiego della tabella di valutazione è il seguente (vedi esempio di scheda compilata):

- introduzione dei punteggi ottenuti dall’edificio per ogni singolo criterio in base all’applicazione delle schede di valutazione nella colonna “A – Punteggio” (es. Isolamento termico= 4, Sistemi solari passivi = 3, ecc.);
- moltiplicare il punteggio di ogni criterio di valutazione per il proprio peso, riportato nella colonna “B-Peso %” e riportare il risultato nella colonna “C-Punteggio Pesato” (es. Isolamento termico: $4 \times 0,2 = 0,8$);
- Sommare per ogni categoria i punteggi pesati dei criteri essa contenuti e scrivere il risultato nella cella “A1” per la categoria “Risparmio delle risorse”, nella cella “A2” per la categoria “Carichi ambiental” e nella cella “A3” per la categoria “Qualità ambientale indoor”;
- Calcolo del punteggio delle categorie di criteri: moltiplicare i valori riportati nelle celle “A1”, “A2” e “A3” per il peso della propria categoria, ovvero i valori riportati rispettivamente nelle caselle “B1”, “B2” e “B3”. Riportare il risultato delle moltiplicazioni nelle celle “C1”, “C2” e “C3”;
- Calcolo del punteggio dell’edificio: sommare i punteggi riportati nelle celle “C1”, “C2” e “C3”: Riportare il risultato nella casella “E”.

Tabella di valutazione

				Punteggio	Peso	Punteggi
					%	o pesato
1. Risparmio delle risorse	A	B	C			
	Punteggio	Peso %	Punteggio pesato			
1.1 Isolamento termico		20	0,00			
1.2 Sistemi solari passivi		20	0,00			
1.3 Produzione di acqua sanitaria		10	0,00			
1.4 Energia elettrica		10	0,00			
1.5 Consumo di acqua potabile		10	0,00			
1.6 Uso di materiali di recupero o riciclati		10	0,00			
1.7 Uso di materiali rinnovabili		10	0,00			
1.8 Uso di materiali locali		10	0,00			
Totale 1		<u>100</u>		A1	B1	C1
				0,00	50	0,00

				Punteggio	Peso	Punteggi
					%	o pesato
2 Carichi ambientali			Punteggio			
	Punteggio, Peso %		Pesato			
2.1 Emissioni di CO2		40	0,00			
2.2 Area centr. per la raccolta rifiuti solidi		20	0,00			
2.3 Permeabilità delle aree esterne		20	0,00			
2.4 Rifiuti liquidi		20	0,00			
Totale 2		<u>100</u>		A2	B2	C2
				0,00	25	0,00

				Punteggio	Peso	Punteggi
					%	o pesato
3 Qualità ambientale indoor			Punteggio			
	Punteggio, Peso %		Pesato			
3.1 Illuminazione naturale		15	0,00			
3.2 Inerzia termica		15	0,00			
3.3 Isolamento acustico di facciata		15	0,00			
3.4 Fibre minerali		20	0,00			
3.5 Radon		20	0,00			
3.6 Campi magnetici a bassa frequenza		15	0,00			
Totale 3		<u>100</u>		A3	B3	C3
				0,00	25	0,00

PUNTEGGIO EDIFICIO **E**
0,00

Tabella di valutazione – Esempio di compilazione

1. Risparmio delle risorse				Punteggio	Peso	Punteggi
	A	B	C		%	o pesato
	Punteggio	Peso %	Punteggio pesato			
1.1 Isolamento termico	4	20	0,8	0		
1.2 Sistemi solari passivi	3	20	0,6			
1.3 Produzione di acqua sanitaria	3	10	0,3			
1.4 Energia elettrica	0	10	0,0			
1.5 Consumo di acqua potabile	3	10	0,3			
1.6 Uso di materiali di recupero o riciclati	2	10	0,2			
1.7 Uso di materiali rinnovabili	2	10	0,2			
1.8 Uso di materiali locali	3	10	0,3			
Totale 1		100		A1	B1	C1
				2,7	50	1,35

2 Carichi ambientali				Punteggio	Peso	Punteggi
	Punteggio	Peso %	Punteggio Pesato		%	o pesato
2.1 Emissioni di CO2	3	40	1,2			
2.2 Area centr. per la raccolta rifiuti solidi	3	20	0,6			
2.3 Permeabilità delle aree esterne	4	20	0,8			
2.4 Rifiuti liquidi	3	20	0,6			
Totale 2		100		A2	B2	C2
				3,2	25	0,8

3 Qualità ambientale indoor				Punteggio	Peso	Punteggi
	Punteggio	Peso %	Punteggio Pesato		%	o pesato
3.1 Illuminazione naturale	5	15	0,75			
3.2 Inerzia termica	3	15	0,45			
3.3 Isolamento acustico di facciata	3	15	0,45			
3.4 Fibre minerali	3	20	0,6			
3.5 Radon	3	20	0,6			
3.6 Campi magnetici a bassa frequenza	0	15	0,0			
Totale 3		100		A2	B3	C3
				2,85	25	0,71

PUNTEGGIO EDIFICIO E
2,86

allegato **B**

Schede tecniche

NORME DI CARATTERE GENERALE PER I PERMESSI DI COSTRUIRE CONVENZIONATI

Le opere di urbanizzazione quali sedi viabili, parcheggi ed aree verdi, inserite all'interno degli interventi edilizi contraddistinti con le sigle da C1 a C 7 ed individuate nella cartografia del Piano sulle tavole n° 2 e n° 3, sono di pubblica utilità.

Pertanto il rilascio del Permesso di costruire è subordinato alla stipula di una convenzione che preveda la cessione al Comune di queste aree e delle opere previste .

Gli oneri derivanti dalla predetta cessione saranno scomputati da quelli previsti all'art. 3 della Legge 10/77.

E' data facoltà al Comune, in caso di mancato utilizzo a scopo edilizio dell'area, di acquisire le aree interessate alla pubblica utilità secondo le leggi vigenti in materia.

Si precisa inoltre che la distanza per l'edificazione dai confini, dalle strade, da parcheggi e aree verdi è da considerarsi quella che risulterà a cessioni fondiarie avvenute salvo diverse disposizioni contenute all'interno delle presenti schede tecniche.

Tutti gli ambiti destinati a C.C., anche se non espressamente previsto nelle schede, dovranno attrezzare aree, per parcheggi o spazi pubblici da destinarsi a parco, gioco e sport, per una superficie minima di mq. 15,00 per abitante insediabile.

SCHEMA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 1"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto	= mq.	1.693,00	
- Volumetria assentita	= mc.	730,00	
- Rapporto di copertura (Sc/Sf)	= mq/mq	40%	
- Altezza fuori terra	= mt.	7,50	
- Distanza dai confini e aree SP	= mt.	5,00	
- Visuale libera			= pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato.

NORME PARTICOLARI

Il piano prevede la realizzazione di un parcheggio per una profondità di mt. 6,50 su tutto il fronte stradale del lotto, salvo una porzione da definirsi in sede di Permesso di costruire convenzionato che permetta l'accesso allo stesso.

SCHEDA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 2"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto	= mq.	2.530,00	
- Volumetria assentita	= mc.	880,00	
- Rapporto di copertura (Sc/Sf)	= mq/mq	40%	
- Altezza fuori terra	= mt.	7,50	
- Distanza dai confini e aree SP	= mt.	5,00	
- Visuale libera			= pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

Il piano prevede la realizzazione di un parcheggio per una profondità di mt. 6,50 su tutto il fronte stradale del lotto, salvo una porzione da definirsi in sede di Permesso di costruire convenzionato che permetta l'accesso allo stesso.

SCHEMA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 3"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto	= mq.	2.976,00	
- Volumetria assentita	= mc.	800,00	
- Rapporto di copertura (Sc/Sf)	=	40%	
- Altezza fuori terra	= mt.	7,50	
- Distanza dai confini e aree SP	= mt.	5,00	
- Visuale libera			= pari all'altezza del fabbricato piú alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

Il piano prevede la realizzazione di un parcheggio per una profondit  di mt. 6,50 su tutto il fronte stradale del lotto, salvo una porzione da definirsi in sede di Permesso di costruire convenzionato che permetta l'accesso allo stesso.

SCHEDA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 4"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto	= mq.	2.845,00	
- Volumetria assentita	= mc.	850,00	
- Rapporto di copertura (Sc/Sf)	=	40%	
- Altezza fuori terra	= mt.	7,50	
- Distanza dai confini e aree SP	= mt.	5,00	
- Visuale libera			= pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

N.N.

SCHEMA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 5"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale	= mq.	1.889,00	
- Volumetria assentita	= mc.	750,00	
- Rapporto di copertura (Sc/Sf)	=	40%	
- Altezza fuori terra	= mt.	7,50	
- Distanza dai confini e aree SP	= mt.	5,00	
- Visuale libera			= pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

La costruzione del/i fabbricato/i civile/i dovrà attenersi alle "Linee guida per la qualità ambientale degli edifici" con una valutazione non inferiore a + 2, come meglio specificato nelle presenti "Norme di attuazione" per le "Aree di completamento (Rcp)" all'art. 34 comma 5 .

SCHEDA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 6"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto	= mq.	2.136,00
- Volumetria ulteriore assentita	= mc.	850,00
- Rapporto di copertura (Sc/Sf)	=	40%
- Altezza fuori terra	= mt.	7,50
- Distanza dai confini e aree SP	= mt.	5,00
- Visuale libera	= pari all'altezza del fabbricato più alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00	

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

La costruzione del/i fabbricato/i civile/i dovrà attenersi alle "Linee guida per la qualità ambientale degli edifici" con una valutazione non inferiore a + 2, come meglio specificato nelle presenti "Norme di attuazione" per le "Aree di completamento (Rcp)" all'art. 34 comma 5 .

SCHEMA TECNICA INERENTE L'INTERVENTO "C.C. 7"

PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

- Superficie territoriale del lotto = mq. 1.256,00
- Distanza dai confini e aree SP = mt. 5,00
- Visuale libera = pari all'altezza del fabbricato piú alto se in confrontanza diretta, con un minimo di mt. 10,00

TIPO DI INTERVENTO

Permesso di costruire convenzionato

NORME PARTICOLARI

Trattasi della costruzione di un fabbricato accessorio alla residenza ad uso deposito di altezza massima all'estradosso del colmo non superiore a mt. 3,50 e con una superficie massima lorda in pianta di mq. 120,00. Non è ammessa per detto fabbricato l'eventuale destinazione ad uso produttivo e/o commerciale. Il nuovo edificio dovrà, per materiali e copertura, essere in coerenza con le caratteristiche dell'edificio tradizionale circostante.