



COMUNE DI SALUSSOLA

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

(LEGGE REGIONALE 5/12/1977 N.56)

PROGETTO DEFINITIVO

OTTOBRE 2014 - AGGIORNATO ALLA VARIANTE PARZIALE 2/2014

N

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

DELIBERAZIONE DI APPROVAZIONE DELLA GIUNTA REGIONALE n°10/266 DEL 5/07/2010

IL SINDACO

IL SEGRETARIO COMUNALE

IL RESPONSABILE DEL PROCEDIMENTO

AGGIORNAMENTO CARTOGRAFICO : APRILE 2007

IL PROGETTISTA : Arch. Gianni Valz Blin _ Biella

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ASSETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 - Finalità delle norme

Nello spirito della legge Regione Piemonte n. 56 del 5.12.1977, sulla tutela del suolo e sue successive modifiche ed integrazioni, le presenti norme di attuazione, che integrano le previsioni urbanistiche contenute nelle tavole grafiche di piano, si propongono la salvaguardia e la valorizzazione del patrimonio naturale, beni ambientali e culturali, la piena e razionale utilizzazione delle risorse esistenti e potenziali, la crescita ordinata degli insediamenti in un corretto ed equilibrato rapporto con le infrastrutture, ed i servizi pubblici.

Art. 2 - Elaborati del PRGC.

Con riferimento all'art. 14 della legge regionale n.56/77 modificata ed integrata dalle leggi successive sono elementi costitutivi del PRGC i seguenti elaborati:

- R - Relazione illustrativa;
- R1 - Relazione illustrativa con analisi di compatibilità ambientale (L.R. n. 40/1998);
- N - Norme di attuazione del PRGC;
- Tavole del PRGC
 - P2 - Il PRGC con destinazione d'uso del suolo; tavola in scala 1/5.000 (n. 2 tavole)
 - P3 - Sviluppi del PRGC relativi ai territori urbanizzati; tavole in scala 1/2.000 (n. 3 tavole)
 - P4 - Specificazione degli interventi urbanistici e edilizi all'interno dei centri storici, dei nuclei residenziali di antica formazione e negli edifici, e monumenti isolati di rilevante valore storico-ambientale; tavola in scala 1/1000.
 - P5 - Cartografia di sintesi della pericolosità geomorfologica e delle idoneità all'utilizzazione urbanistica su base cartografica delle tavole di azionamento di Piano; tavola in scala 1/10.000
 - P6 - Planimetria sintetica del Piano in scala 1/25.000 rappresentativa delle fasce marginali dei Comuni contermini

Per tutti gli elaborati di indagine relativi ai valori architettonici ed ambientali si fa riferimento allo studio redatto in occasione della stesura del PRGC originario approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 108-36502 del 27.03.1990.

Costituiscono altresì elaborati di indagine tutti gli studi di natura geologica ed idraulica in base ai quali è stata elaborata la carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, secondo le indicazioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996", delle "Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" e della "Nota tecnica esplicativa del dicembre 1999".

Art. 3 - Ambito territoriale ed arco temporale di validità del PRGC

La disciplina urbanistica del PRGC si applica all'intero territorio comunale.

Ai sensi del primo comma dell'art.17 della L.R. 56/1977 e sue successive modifiche e integrazioni le previsioni insediative del presente PRGC sono riferite ad un arco temporale di dieci anni calcolato dalla data della deliberazione programmatica.

Il PRGC è inoltre sottoposto a revisione periodica in occasione della revisione del Piano Territoriale Provinciale, alle cui previsioni dimensionali e strutturali dalla stesso indicate deve adeguarsi ai sensi del V comma art. 82 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Le LL.RR. 41/1997 e 1/2007 del 26.01.2007, modificative dell'art. 17 della L.R. 56/1977, definiscono contenuti, modalità di formazione, di approvazione e di adozione delle Varianti parziali e strutturali al PRGC

Art. 4 – Trasformazione urbanistica ed edilizia

Tutti gli interventi sul suolo, sulle costruzioni e sui manufatti esistenti, le innovazioni e trasformazioni dei siti, la utilizzazione delle risorse naturali in genere, ad eccezione delle attività e operazioni di coltura agricola e degli interventi di manutenzione sul patrimonio edilizio esistente, costituiscono, modifiche dell'ambiente che travalicano l'ambito delle decisioni personali, e, necessitano di un indirizzo e di un controllo da parte del Comune, che nel pubblico interesse, garantisce la validità funzionale e sociale della utilizzazione del territorio.

Pertanto ogni attività comportante, trasformazione urbanistica ed edilizia, e, modifica dei siti in genere, del territorio prevista dal PRGC e dai relativi. eventuali programmi di attuazione, partecipa agli oneri ad essa relativi, e, la esecuzione delle opere è subordinata al rilascio del permesso di costruire o a presentazione di denuncia di inizio di attività. Le sole previsioni del PRGC non conferiscono inoltre la possibilità di trasformazione del suolo e degli edifici, ove manchino le opere di urbanizzazione necessarie, a meno che esista l'impegno dei richiedenti il permesso di costruire a realizzarle, a propria cura e spese, secondo le prescrizioni del Comune.

Art. 5 - Tutela generale dell'ambiente

L'ambiente, sia nel suo aspetto naturale, che in quello derivato dalle successive trasformazioni storiche operate dall'uomo, è di interesse pubblico. Il Comune cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale, al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione ed, in generale, di tutti gli utenti. Pertanto qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi agli indirizzi sopra enunciati.

In particolare:

- Le zone boscate interessate da incendio non cambiano la loro destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e di costruzione di recinzioni e/o ricostruzione di fabbricati preesistenti.
- Nelle aree agricole esterne agli abitati è vietato, di norma, procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento, ad alterazione di corsi d'acqua e di sentieri. Tutte le tracce della presenza e dell'operosità dell'uomo, legate alla tradizione costruttiva e di lavoro dovranno essere salvaguardate; dovranno altresì essere adottati tutti i provvedimenti necessari al miglioramento dello stato idrogeologico del terreno.
- E' vietato dar corso a depositi di rifiuti di qualunque genere, compresi i depositi di rottami e scaricare liquami di fognatura non depurati totalmente.
- Oltre a quanto specificatamente espresso nell'articolo 30 delle presenti norme, tutti i segni e le testimonianze del lavoro dell'uomo e della sua cultura in coerenza formale con l'ambiente, di valore tradizionale, storico, documentario, e, che sono espresse nelle tecniche costruttive, negli elementi di arredo urbano, nell'impianto urbanistico degli agglomerati, nella composizione degli edifici, andranno tutelati e valorizzati dal Comune e dai privati, nel caso in cui fossero interessati da interventi sia di modifica che di manutenzione.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 6 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

L'utilizzazione delle aree e l'edificazione in genere è regolata mediante l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti, ai sensi del Regolamento Edilizio Tipo approvato dalla Regione Piemonte con deliberazione del Consiglio regionale 29.7.99 n. 548-9691, come segue:

Parametri urbanistici:

St = Superficie territoriale (mq)

E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in mq , comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte esistenti e/o previste.

Sf = Superficie fondiaria (mq)

E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in mq , al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie ed indotte esistenti e/o previste.

It = Indice di densità edilizia territoriale (mc/mq)

E' dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie territoriale ($It = V/St$) e rappresenta il numero di mc di volume edificato e/o edificabile per ogni mq di superficie territoriale.

If = Indice di densità edilizia fondiaria (mc/mq)

E' dato dal rapporto tra il volume edificato e/o edificabile e la superficie fondiaria ($If = V/Sf$) e rappresenta il numero di mc di volume edificato e/o edificabile per mq di superficie fondiaria.

Umi = Unità minima di intervento (mq)

E' la porzione minima di area o di fabbricato esistente da assoggettare ad interventi di attuazione del PRGC

Ut = Indice di utilizzazione territoriale (mq/mq)

E' dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($Ut = Sul/St$) e rappresenta i mq di superficie lorda edificata e/o edificabile per mq di superficie territoriale.

Uf = Indice di utilizzazione fondiaria (mq/mq)

E' dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria ($Uf = Sul/Sf$) e rappresenta i mq di superficie utile lorda edificati e/o edificabili per mq di superficie fondiaria.

Parametri edilizi:

Sul = Superficie utile lorda della costruzione (mq)

E' la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:

a) ai "bow window" ed alle verande;

b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;

d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;

e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;

f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;

g) ai cavedi.

- Sun =** Superficie utile netta della costruzione (mq)
E' la somma delle superfici utili nette di tutti i piani, entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso, ricavate deducendo dalla superficie utile lorda tutte le superfici non destinate al calpestio.
Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.
- Sc =** Superficie coperta della costruzione (mq)
E' l'area della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.
- Rc =** Rapporto di copertura (%)
E' il quoziente espresso in percentuale tra la superficie coperta della costruzione edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$) e rappresenta la superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.
- Hf =** Altezza dei fronti di un fabbricato (m)
Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri, tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccatto; parapetti chiusi o semiaperti realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a m 1,10.
L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo abitabile o agibile – ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili – con esclusione dei volumi tecnici.
Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
La linea di spiccatto è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccatto è l'altezza di ciascun fronte.
Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori e delle scale, camini di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.
- H =** Altezza della costruzione (m)
E' la massima altezza tra quella delle fronti come determinata nella definizione relativa ai fronti (Hf).
- V =** Volume della costruzione (mc)
E' la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore

Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto per l'altezza dei fronti della costruzione.

Il riporto di terreno a sistemazione avvenuta non dovrà risultare superiore a m 1,00 rispetto al livello naturale originario.

- Dc =** Distanza della costruzione dal confine (m)
E' la distanza misurata a raggio tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà.
- D =** Distanza tra le costruzioni (m)
E' la distanza intercorrente tra il filo di fabbricazione di due fabbricati che si fronteggiano.
- Ds =** Distanza della costruzione dai cigli stradali (m)
E' la distanza intercorrente tra il perimetro del fabbricato e delle recinzioni ed il ciglio della strada, incluse banchine, argini, cunette e simili, come definito dall'art. 2 del D.M. 01.04.1968 n. 1404.
- DI =** Visuale libera (m)
E' definita dalla normale libera rispetto ad ogni parete con finestre costituenti vedute di locali abitabili; la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata. Per quanto non specificato, si richiamano i disposti di cui all'art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.
- Np =** Numero dei piani della costruzione
Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

Art. 7 – Altre definizioni edilizie

Destinazione d'uso degli edifici

E' quella indicata nella richiesta del permesso di costruire o nella presentazione di denuncia di inizio di attività e nei relativi elaborati tecnico progettuali. Per gli edifici già costruiti la destinazione 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 riscontrabile di fatto o di diritto (atti notarili, ecc.)

Edifici esistenti costituenti volume

Sono quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni e sovrastante copertura.

Sono escluse costruzioni non autorizzate costruite dopo l'entrata in vigore della Legge 765/1967 e non oggetto di successiva concessione in sanatoria.

Unità Immobiliari

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

Unità locale

E' l'impianto o il corpo di impianti situato in un dato luogo e variamente denominato in cui viene effettuata la produzione o la distribuzione di beni e la prestazione di servizi.

Nucleo familiare

E' l'insieme di persone, registrato presso l'anagrafe comunale, alla quale partecipano anche i conviventi.

Abitante insediabile

Si intende il numero degli abitanti teorici insediabili nei volumi edificati o edificabili in base ad un rapporto fissato in 1 ab. = 1 vano, ed attribuendo mediamente ad ogni vano un volume di 130 mc per edificazione di tipo privato uni e bifamiliare, e 100 mc per edilizia di tipo collettivo (P.E.C) ai sensi dell'art. 20 comma 3 della L.R. 56/77 s.m.i.

Pertinenze

Si definiscono le opere costituenti servizio complementare, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, autorimesse comprese. Vedi anche la definizione di cui all'art. 817 del Codice Civile.

Filo di fabbricazione

Il filo di fabbricazione, ai fini della presente norma, è dato dal perimetro esterno delle pareti della costruzione, con esclusione degli elementi decorativi, dei cornicioni, delle pensiline, dei balconi e delle altre analoghe opere, aggettanti per non più di 1,50 m; sono inclusi nel perimetro anzidetto i "bow window", le verande, gli elementi portanti verticali in risalto, gli spazi porticati, i vani semiaperti di scale ed ascensori.

CAPO III - VINCOLI

Art. 8 - Vincoli territoriali e fasce di rispetto

Con riferimento agli artt. 27, 29, 30 e 31 della legge Regione Piemonte n.56/1977 il PRGC individua le seguenti fasce di rispetto:

a) Aree riservate alla viabilità.

Entro tali aree e relative fasce di rispetto, oltre alle opere stradali ed ai relativi servizi funzionali (illuminazione pubblica, semafori, ecc.) potranno essere realizzati impianti a verde di arredo stradale, aree per il parcheggio, reti interrato ed aree di pubbliche infrastrutture e stazioni di servizio o di rifornimento carburante, con concessione temporanea.

Per le costruzioni eventualmente ricadenti in tali fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

b) Aree cimiteriali.

Nelle aree di rispetto delimitate nelle tavole di Piano non sono ammessi nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi è tuttavia ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici attrezzati comunque computabili ai fini della verifica degli standards urbanistici e di recinzioni di tipo aperto. La profondità della fascia di rispetto, salvo indicazione grafica diversa, deve intendersi di norma di m 150 dalla recinzione del cimitero, misurata a raggio.

c) Torrenti, corsi d'acqua.

Qualsiasi costruzione è vietata lungo i canali e i corsi d'acqua per una profondità minima dal ciglio alluvionale effettivo e rilevabile sul posto, salvo distanza maggiore prevista ed indicata nelle tavole di PRGC, secondo quanto indicato dall'art. 29 della L.R. 56/1977. Allo stesso articolo, comma 4, si fa riferimento per interventi posti all'interno di abitati esistenti e in presenza di adeguate difese spondali.

Entro i perimetri dei centri edificati sono ammesse recinzioni a giorno di fondi con un minimo di distanza di m 3,00 dal ciglio per garantire la percorribilità veicolare delle sponde.

Entro le fasce di rispetto sono consentiti passaggi pedonali, ponti e viabilità relativa, sistemazioni a verde, coltivazioni agricole ed eventuali attrezzature sportive collegate strettamente ad usi fluviali o di pesca fatte salve le prescrizioni e le norme in materia di sicurezza.

Lungo il corso del fiume Elvo ogni intervento previsto dovrà sottostare, oltre alle limitazioni sopra elencate, anche al rispetto della normativa adottata con deliberazione n. 1196 dal Comitato istituzionale in data 05.02.1996 relativamente alla delimitazione delle fasce fluviali che individua tre diverse situazioni: fascia di deflusso della piena (Fascia A), fascia d'esondazione (Fascia B), area di inondamento per piena catastrofica (Fascia C).

All'interno delle fasce A e B sono vietate le seguenti attività.

FASCIA A:

- a) le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, sotto l'aspetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio;
- b) l'apertura di discariche pubbliche e private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianti di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività autorizzate e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- c) le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per un'ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

FASCIA B:

- a) gli interventi che comportino una riduzione o una parzializzazione della capacità di invaso salvo che questi interventi prevedano un pari aumento della capacità di invaso in area vicina;
- b) l'apertura di discariche pubbliche o private, il deposito di sostanze pericolose e di materiali a cielo aperto (edilizio, rottami, autovetture e altro), nonché di impianto di smaltimento dei rifiuti, compresi gli stoccaggi provvisori, con esclusione di quelli temporanei conseguenti ad attività estrattive autorizzate;

- c) in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti i seguenti interventi.

FASCIA A:

- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo, realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;
- c) la realizzazione di accessi per natanti dalle cave di estrazione, ubicate in golena, all'impianto di trasformazione.

FASCIA B:

- a) gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e all'eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- b) gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivate dalla delimitazione della fascia.

In Fascia C, sugli edifici esistenti sono consentiti interventi di cui agli artt. 13, 14, 15, 16, 17, 19, 20 delle presenti Norme. In caso di intervento che preveda una nuova occupazione di suolo alla pratica edilizia dovrà essere allegata idonea relazione di compatibilità sull'utilizzo del suolo con rimando alla tavola geologica allegata al presente PRGC, firmata da un geologo o da un ingegnere idraulico.

d) Intorno degli impianti produttivi, delle opere di presa degli acquedotti (sorgenti e pozzi di captazione, delle pubbliche discariche, degli Impianti di depurazione delle acque di rifiuto.

Le tavole di PRGC prevedono idonee aree di protezione attorno ai siti sopra elencati, allo scopo di salvaguardare le attività e l'ambiente delle stesse aree e di quelle adiacenti. Non sono consentite nuove edificazioni che non siano strettamente connesse alle funzioni pubbliche che nelle aree interessate si possono svolgere.

Oltre alle fasce di rispetto, in cartografia sono riportate le aree interessate da dissesti geologici, di potenziale rischio, nelle quali ogni attività edificatoria e di modifica del suolo, che non sia strettamente legata al miglioramento della situazione di dissesto, è assolutamente vietata.

Si precisa inoltre con riferimento all'allegato tecnico di indagine della serie 2, e più specificamente alla normativa geologica che ogni intervento edilizio e di costruzione di strade nelle aree delle classi IIIA e IIIB è vietato, mentre nelle aree della classe II a vincolo geologico relativo e nelle aree esterne ai nuclei abitati la possibilità degli interventi deve essere dimostrata con indagine geologica particolareggiata, che in caso di esito positivo indichi le prescrizioni necessarie e le eventuali opere di sistemazione

Le tavole della normativa geologica comprese nell'allegato tecnico di indagine costituiscono pertanto riferimento vincolante ai fini del rilascio, e, del diniego delle autorizzazioni e delle concessioni. A tal fine devono intendersi qui richiamate tutte le prescrizioni evidenziate nelle analisi geomorfologiche e geologico-tecniche adottate a supporto delle scelte di piano.

Le fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali, nonché quelle di rispetto dei corsi d'acqua e degli impianti produttivi, non costituiscono aree a destinazione d'uso diversa da quelle limitrofe indicate negli elaborati di Piano della serie P; esse costituiscono indicazione di "filo di arretramento" nella esecuzione delle costruzioni o degli ampliamenti ammessi. Esse sono quindi computabili nella determinazione delle superfici fondiari e territoriali ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici.

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto dei cimiteri, impianti di depurazione, pubbliche discariche e opere di presa degli acquedotti possono essere computate ai fini della edificabilità nelle aree limitrofe, con applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici specifici di tali aree.

In applicazione a quanto prevede l'art.30 della L.R. 56/77 e sue successive modificazione, il Piano propone una parziale modifica dei vigenti vincoli, di cui al R.D. 30.12.1923, n.3267 e al R.D. 13.2.1933, n.215.

Il rilascio del permesso di costruire da parte dell'autorità comunale nelle aree vincolate è subordinato alla presentazione del provvedimento autorizzativo di cui all'art.30 della L.R. 56/77 e sue successive modificazioni, con le modalità di cui alla L.R. 45/89.

Le distanze minime da rispettare per le nuove edificazioni, se non indicate graficamente sulle tavole, sono le seguenti:

- dagli impianti collettivi di depurazione delle acque: m 100,00;
- dalle opere di presa degli acquedotti: m 200,00;
- dalle pubbliche discariche: m 100,00;
- dalle linee di trasporto dell'alta e media tensione: valgono le norme di settore.

Per quanto attiene le zone di rispetto dalle opere di presa degli acquedotti valgono le disposizioni di cui al D.Lgs 31/2001, al D.Lgs 1523/2006 e alle normative regionali vigenti in materia.

Gli interventi urbanistici previsti all'interno delle fasce di rispetto di alcune strutture cimiteriali frazionali, qualora nelle more di formazione del Piano fossero richieste agli organi competenti le riduzioni delle fasce di legge, possono essere assentiti e realizzati solo ad avvenuta emanazione del provvedimento autorizzativo, che costituirà automatica variante alle previsioni di piano.

Anche se non indicate in cartografia ovvero riportate in forma imprecisa, le fasce di rispetto di m 200 per le captazioni acqua e di m 100 per gli impianti di depurazione delle acque esistenti, in progetto e in costruzione, costituiscono vincolo di inedificazione assoluta. Per qualunque intervento edilizio l'amministrazione comunale può pertanto procedere nelle forme di legge nell'acquisizione dei siti, nell'apposizione di servitù, nell'occupazione delle aree come se le fasce di rispetto fossero cartografate.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 9 - Modalità di attuazione del PRGC.

Il PRGC si attua per mezzo di permesso di costruire e nella presentazione di denuncia di inizio di attività, o per mezzo di programmi pluriennali di attuazione comunali che indirizzano e coordinano gli strumenti di attuazione pubblici e privati; questi ultimi si distinguono in interventi esecutivi ed interventi diretti.

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di PRGC previste nelle presenti norme e precisate nelle tavole grafiche.

Art. 10 – Programma Pluriennale di Attuazione

E' lo strumento tecnico-amministrativo facoltativo per l'attuazione del PRGC che, in coerenza con la programmazione di sviluppo e le previsioni di bilancio del Comune, indirizza e coordina tutti gli interventi edilizi ed urbanistici pubblici e privati.

Il programma di attuazione del PRGC ha una durata non inferiore ai 3 anni e non superiore ai 5 anni.

I contenuti, gli elaborati, i tempi e le modalità di formazione del Programma di Attuazione sono quelli previsti dalla legge nazionale n.10/1977 e precisati dagli articoli 33,34,35,36 e 37 della legge regionale n.56/1977, e sue successive modifiche ed integrazioni.

Art. 11 - Strumenti urbanistici esecutivi (SUE)

Gli interventi urbanistici esecutivi si applicano nelle porzioni del territorio indicate dalle planimetrie di Piano e degli eventuali Programmi Pluriennali di Attuazione; essi richiedono una progettazione di dettaglio intermedia fra il PRGC ed il progetto diretto e possono essere di iniziativa pubblica o privata. Sono essenzialmente:

1. Piano particolareggiato (P.P.), di cui agli articoli 38, 39 e 40 della L.R. 56/77 e s.m.i.
2. Piano per l'edilizia economica e popolare (P.E.E.P.), di cui alla legge 18.4.1962 n.167 e successive modifiche e integrazioni, secondo l'art.2 della L.10/77 e l'art.41 della L.R. 56/77 e s. m. i.
3. Piano di recupero (P.D.R.) di cui alla legge 5.10.1978 n. 457 e con le specificazioni di cui alla L. R. 56/77 (artt. 41 bis e 43).
4. Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) di cui all'art. 43 della L.R. 56/77 e s.m.i.
5. Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) di cui all'art.44 della L.R. 56/77.
6. Piani tecnici esecutivi di opere pubbliche di cui all'art.47 della legge regionale n.56/77.
7. Piani delle aree per insediamenti produttivi (P.I.P.), di cui all'art. 27 della legge 22.10.1971. n. 865 e all'art.42 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per i casi previsti negli 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 può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove tra quelle già indicate dal PRGC, oppure, in via subordinata e per riscontrate condizioni di non convenienza, dalla sua monetizzazione normata da apposito atto deliberativo.

Nell'ambito delle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo, la indicazione grafica delle parti di aree SP (per servizi pubblici a copertura degli standards) non è prescrittiva, pertanto tali aree SP potranno, nel piano esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa, ma sempre nel rispetto degli standards di legge.

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

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo possono essere individuate nelle planimetrie del PRGC, oppure in sede di formazione del P.P.A., oppure mediante atto deliberativo dell'Amministrazione Comunale.

Per ogni tipologia di Strumento Urbanistico Esecutivo (residenziale, commerciale e produttiva) le convenzioni stipulate tra il Comune e i soggetti richiedenti la trasformazione urbanistica delle aree dovranno prevedere la contemporaneità della realizzazione delle infrastrutture comprese nello Strumento Urbanistico Esecutivo all'edificazione dell'intervento e condizionare l'agibilità di questi alla realizzazione e al collaudo delle stesse infrastrutture.

CAPO II - INTERVENTI DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 12 - Classificazione dei tipi di intervento - Norme generali

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 di 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.

Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione 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 tipiche e quanto altro sia testimonianza della tradizione locale.

Le parti eventualmente compromesse andranno ripristinate, in conformità alle esigenze di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito dei successivi interventi di recupero o 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 materiali predominanti all'intorno;
- eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

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

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

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro conservativo;
- Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo RE1;
- Ristrutturazione edilizia di tipo RE2;
- Demolizione e demolizione con ricostruzione;
- Nuova edificazione in ampliamento e in sopraelevazione di edifici esistenti. Cambio d'uso.
- Nuova costruzione;
- Fabbricati accessori.

Per ogni tipo di 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; a tale circolare si fa riferimento per gli aspetti particolareggiati delle modalità di intervento.

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 coerenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente.

Art. 13 - Manutenzione ordinaria (MO)

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

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria sono compresi:

- la riparazione ed il rifacimento di elementi interni agli edifici, quali pavimentazioni, intonaci, tinteggiature, rivestimenti;
- la riparazione e la sostituzione di apparecchi igienico-sanitari, impianti idraulici, elettrici e di riscaldamento;
- la sostituzione di canne fumarie con relative opere murarie, ad eccezione dei comignoli di vecchia fattura all'interno dei nuclei di antica formazione che vanno conservati nella loro integrità;
- la riparazione di recinzioni, di cancellate, e di ringhiere balconi;
- la riparazione dei manti di copertura dei tetti, anche con rinnovo parziale dell'orditura secondaria, non comportanti la sostituzione dei materiali originari;
- la riparazione di infissi esterni, grondaie, pluviali e elementi costruttivi similari;
- la sostituzione con altri aventi caratteristiche analoghe a quelli della tradizione costruttiva locale, di infissi esterni, grondaie e pluviali; per questi ultimi è fatto divieto d'uso di materiale plastico in vista, all'interno dei nuclei di vecchia formazione, e di posa dei discendenti secondo direzioni non coincidenti con la verticale.

Art. 14 - Manutenzione straordinaria (MS)

Si intendono 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 della destinazione d'uso.

Tra gli interventi di manutenzione straordinaria, per i quali è da produrre denuncia di inizio di attività come previsto dalla legislazione vigente sono compresi:

- il ripristino e la sostituzione di elementi esterni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, in-fissi, davanzali, ecc. con materiali e tecniche d'uso coerenti alla tradizione costruttiva locale;
- la demolizione e la costruzione di strutture verticali non portanti e di tavolati e il consolidamento di quelle portanti anche con il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni degradati;
- la sostituzione di porzioni di solai, scale e balconi, con elementi costruttivi diversi da quelli originari, senza dare luogo a spostamenti e a modifiche delle altezze interne dei locali e del dislivello tra i piani e modifica dei prospetti;
- il rifacimento dei tetti, anche con modifica delle forme atipiche al contesto, senza alterazioni delle caratteristiche estetiche dei manti di copertura originari

- la formazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari all'interno delle abitazioni che ne sono prive, o necessitano di un adeguamento;
- l'installazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

Art. 15 - Restauro e risanamento conservativo (RC)

Si intendono 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 (L.R. n.56/77 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 sottocategorie di intervento intese a specificare il contenuto generale di cui sopra ed a renderlo più aderente alla peculiarità degli organismi 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, e 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.

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 planimetrico interno, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art.24 L.R. 56/1977 qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

Gli interventi e le opere ammesse per le due categorie sopra richiamate riferite ai principali elementi costitutivi degli edifici sono quelli esplicitati nella citata circolare del Presidente della G.R. n. 5/SG/URB del 27.04.1984 e ad essa si rimanda.

Art. 16 - Ristrutturazione edilizia (RE)

Si intendono quegli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto, o in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; il riutilizzo di edifici esistenti o di parti degli stessi attraverso la trasformazione edilizia e cambio di destinazione d'uso.

Per forme compositive, dei prospetti e del tetto, materiali usati, lavorazione e colore delle parti in vista l'edificio dovrà armonizzare con l'ambiente contiguo, oltre a conservare le parti decorative e tipologiche di valore documentario e ambientale. Elementi costruttivi e decorativi preesistenti in contrasto dovranno essere rimossi.

Non sono ammessi interventi di ristrutturazione edilizia per gli edifici di interesse storico artistico di cui all'art. 24, 4° comma, lettera a) della L.R. 56/1977 e s.m.i..

E' data facoltà di aggregare organismi edilizi adiacenti e di utilizzare loggiati aperti, soffitte e sottotetti, nel rispetto delle altezze minime di legge per i vani abitabili.

Solo a seguito di accertamento eseguito e comprovato dall'Amministrazione Comunale, per gli edifici in precarie condizioni di stabilità, potrà essere consentito l'abbattimento parziale od integrale con ricostruzione della cubatura preesistente. In tal caso la stessa Amministrazione Comunale, per motivare esigenze di carattere pubblico, potrà imporre, verso gli spazi pubblici, filii di fabbricazione diversi dagli esistenti.

Sono previste due sotto-categorie d'intervento intese a specificare ulteriormente il contenuto generale di cui sopra ed a contemplare la peculiarità degli oggetti a cui si riferiscono; le sotto-categorie sono le seguenti:

- RE1 – ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica e di superficie utile;
- RE2 – ristrutturazione edilizia con incremento delle superfici utili, di riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi, modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

RE1 – Ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica e di superficie utile

Appartiene a tale categoria il complesso delle seguenti opere con relative prescrizioni quando si voglia assicurare, per ragioni ambientali, storico-tradizionali, strutturali il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio.

Gli interventi edilizi peculiari a questa categoria, suddivisi tra opere ammesse ed opere non ammesse, sono i seguenti:

Opere ammesse:

- chiusura di spazi coperti di modesta entità quali logge e verande;
- rifacimento e nuova costruzione delle finiture con conservazione e valorizzazione degli elementi di pregio;
- consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali;
- rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali qualora siano degradati o crollati;
- realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni (≤ 15 mq) che non comportino modifiche dell'involucro esterno del fabbricato;
- rifacimento di tamponamenti esterni e la modifica delle aperture, nel rispetto delle tipologie prevalenti nel contesto;
- modifiche dell'assetto planimetrico interno, l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari;
- realizzazione, senza aumento della superficie utile, degli impianti tecnologici e delle relative reti.

Opere non ammesse:

- realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora ciò comporti aumento della superficie utile;
- modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla Circolare n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 del Presidente della Giunta regionale del Piemonte.

RE2 - Ristrutturazione edilizia con incremento delle superfici utili, nella misura massima consentita per le diverse zone, riutilizzo di volumi esistenti destinati ad usi diversi, mutamento di destinazione d'uso, modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Le opere edilizie attinenti questa categoria sono le seguenti:

- tutte quelle già elencate tra le opere ammesse per la ristrutturazione RE1;
- realizzazione di nuovi elementi strutturali anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
- modificazione delle quote degli orizzontamenti, delle scale e delle quote d'imposta e di colmo delle coperture, ciascuna nella misura massima di m 1,00;
- recupero, con mutamento della destinazione d'uso, di fabbricati (o parti di essi), di spazi coperti a carattere permanente quali: sottotetti, fienili, depositi e simili, anche con la chiusura di detti spazi.

Nella tavola P4 (Centri storici, nuclei di antica formazione, edifici e monumenti isolati di rilevante

valore storico-ambientale, scala 1:1000) sono puntualmente individuate le modalità d'intervento previste per ciascun fabbricato.

Per maggiori dettagli si fa riferimento alla Circolare n. 5/SG/URB del 27 aprile 1984 del Presidente della Giunta regionale del Piemonte.

Nelle aree edificate residenziali è consentito, nel rispetto dei parametri indicati all'art. 33, l'incremento del 20% della Sul, come previsto dall'art. 34/2 (completamento di fabbricati esistenti)

Art. 17 - Demolizione (D) – Demolizione con ricostruzione (DC)

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 di fabbricato.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento di demolizione e nuova costruzione, che deve essere valutato in modo unitario. L'intervento di demolizione con ricostruzione è ammesso al di fuori dei centri storici e dei nuclei residenziali di antica formazione. All'interno di queste due aree la demolizione con ricostruzione è ammessa, solo in via eccezionale, limitatamente ai casi di dimostrata irrecuperabilità dell'edificio; in tal caso l'intervento è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato, o, a seconda dell'entità dell'intervento, alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso ad un'area di dimensioni significative individuata di volta in volta dal Comune.

Art. 18 – Nuova edificazione in ampliamento e in sopraelevazione di edifici esistenti. Cambio d'uso

Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale e quelli di sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati, secondo i criteri indicati all'art. 35/2.

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

Nel caso di sopraelevazione di edifici esistenti all'interno dei centri storici e dei nuclei residenziali di antica formazione, verso spazi interni è richiesto il mantenimento della visuale libera di m 10,00 quando due edifici si fronteggiano ad una distanza inferiore a m 6,00; quando tale distanza è superiore a m 6,00 è ammessa la sopraelevazione vicendevoles con il mantenimento della distanza esistente.

Art. 19 - Nuova costruzione

Si intendono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate o risultanti dalla demolizione di edifici preesistenti, intendendo in ogni caso come interventi di nuova costruzione anche le ricostruzioni di fabbricati o di parti di essi crollati o demoliti.

Art. 20 - Disciplina dei fabbricati accessori

Gli interventi di nuova costruzione di fabbricati accessori, come definiti dall'art. 7 (pertinenze) possono avvenire nel rispetto di quanto stabilito nei successivi articoli per ogni singola area, relativamente all'ammissibilità, con le limitazioni ed i parametri previsti dal presente articolo.

Le nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza delle residenze sono ammessi a condizione che:

- nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme, pendenza delle falde di copertura e materiali, coerenti al contesto con esclusione dei prefabbricati in lamiera o altri materiali incompatibili, sulle superfici esterne visibili;

- nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare debbano essere coerenti con essi;
- nei casi di costruzioni interrato, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm.25.

I parametri generali da rispettare sono i seguenti:

| | | | |
|------------|---|---|--|
| Sc: | superficie coperta della pertinenza | = | una superficie massima ammissibile di mq 50 per unità immobiliare, purché sia verificato il rapporto di copertura Rc relativo ad ogni area urbanistica. |
| H: | altezza massima | = | m 3,00 alla gronda della copertura. |
| Dc: | distanza minima dai confini | = | m 3,00 |
| DI: | Visuale libera | = | ml 5,00. Tale valore può scendere a ml 3,00 solo nei centri storici, nei nuclei di antica formazione, nei nuclei esterni minori e solo nel caso di pareti cieche. |
| Ds: | Distanza minima dai cigli di strade pubbliche o di uso pubblico | = | ml 4,50. In tutte le zone ove sussistano allineamenti preesistenti, a giudizio dell'Amministrazione Comunale e solamente all'interno dei centri storici e dei nuclei di antica formazione, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente. |

Costruzioni in aderenza a fabbricati sul confine sono sempre consentite. Nel caso di costruzione a confine con lotti ineditati è necessario il consenso del confinante con accordo registrato e trascritto a favore del Comune.

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici uni o bifamiliari, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume (V), ma devono rispettare solo il rapporto di copertura della zona (Rc).

- tipo a) autorimesse: limite dimensionale caduna Sc = mq 20
- tipo b) laboratori familiari non a fine di lucro o depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, o ricoveri per animali domestici e da cortile, ove ammissibili, o tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata, o serre familiari: limite dimensionale caduna Sc = mq 25

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 centri storici e dei nuclei di antica formazione sono ammesse solo se incorporate organicamente nelle linee architettoniche dell'edificio e delle sue pertinenze.

Nei centri storici e nei nuclei residenziali di antica formazione i fabbricati accessori potranno essere ricavati esclusivamente all'interno degli edifici esistenti, o nell'interrato del lotto di proprietà adiacente il fabbricato, purché l'elevazione rispetto al piano originario di campagna non risulti superiore a m 1,20 e la copertura risulti inerbita.

Per tutti i fabbricati accessori autorizzati e accatastati, quali autorimesse, depositi, o laboratori famigliari, non è consentito il cambio d'uso ad altra destinazione che non sia quella di deposito.

CAPO III - INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 21 - Ristrutturazione urbanistica

Si intendono 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.

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti agli articoli precedenti. La ristrutturazione urbanistica è effettuabile solamente tramite gli strumenti urbanistici esecutivi contemplati all'art. 11.

Quando l'intervento è limitato ad una sola proprietà per un'estensione inferiore a mq 500 di superficie fondiaria e non riguarda la pubblica viabilità, lo strumento esecutivo di cui al comma precedente, può essere sostituito da un permesso di costruire.

Art. 22 - Interventi di completamento urbanistico

Sono gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate.

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

Tale tipo di intervento è effettuabile mediante intervento edilizio diretto oppure mediante Strumento Urbanistico Esecutivo secondo le prescrizioni del PRGC.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie costruttive dovranno essere osservate le medesime presenti nelle aree adiacenti.

Art. 23 - Nuovo impianto

Si intendono gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate.

Circa i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le nuove costruzioni, si rimanda agli articoli precedenti.

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, ai sensi all'art.61 della L.R. 5611977e s.m.i.

Sono connaturate all'intervento edilizio sia la realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente, sia la modifica di destinazione d'uso del suolo e la sistemazione dello stesso.

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

CAPO IV - INTERVENTI CON MODIFICA DELL'AMBIENTE

Art. 24 - Sistemazione del suolo e del luogo - Coltivazione di cave – Deposito di inerti

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

Ogni intervento di modificazione del suolo e movimentazione terra non funzionalmente connesso agli edifici, alle infrastrutture e/o alla coltivazione agricola, è da considerarsi coltivazione di cava e soggetto quindi ad autorizzazione ai sensi della L.R. 69/78 in materia.

Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti, che eccedano l'altezza massima di ml 1,00, rispetto all'originale piano di campagna.

L'apertura di cave, l'eventuale coltivazione di quelle inattive, la coltivazione di quelle già attive e il deposito di materiali inerti sono autorizzati ai sensi della L.R. n. 69/78 e s.m.i. e della L.R. 57/1979 nel rispetto di quanto disposto dallo studio geologico allegato al presente PRGC ed alle norme di settore nazionali, regionali e provinciali. Il relativo atto autorizzativo stabilisce i termini temporali, le prescrizioni di coltivazione e di recupero ambientale, nonché l'importo della fidejussione.

Nell'ambito della cava individuata in cartografia e contraddistinta dalla lettera A, viene ammessa, fatte salve tutte le autorizzazioni di legge, l'attività di frantumazione di inerti con macchinari mobili. Tale attività potrà essere svolta fino alla scadenza dell'autorizzazione di cava.

Il Comune può richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino il progetto di coltivazione con l'esatto rilievo topografico in scala 1/200 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi.

A seguito di ulteriori e motivate esigenze di interesse pubblico e/o ambientale le prescrizioni autorizzative previste possono essere modificate secondo le procedure della L.R. 69/78 e s.m.i.

Art. 25 - Recinzioni e muri di contenimento

a. Recinzioni

- sono effettuabili, tramite permesso di costruire e/o denuncia di inizio attività, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli specifici di inedificabilità;

- nel territorio agricolo le recinzioni saranno preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati o cordolo continuo emergente in altezza di non più di cm 20 e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml 1,80; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti) e adeguamento alle presenti norme;

- nel territorio destinato alle attività produttive e terziarie le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml 2,50; potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di ml 0,60, con barriera a cancellata, o rete, o elementi prefabbricati traforati; verso gli spazi interni è consentita la pannellatura cieca;

- 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 0,50 e la barriera superiore potrà essere in rete metallica oppure in cancellata di semplice fattura, a giorno, anche con pilastrature in muratura di disegno tradizionale.

Il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria

manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti); nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;

- nell'ambito dei 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 in pietrame con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da semplice rete metallica oppure da muri non più alti di ml 2,00, 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 con muri di contenimento del terreno a monte dell'altezza media superiore a m 0,60, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra descritti) sulla sommità del muro, del tipo a giorno, con una altezza massima di m 1,20;

- sono ammesse pensiline a copertura degli accessi inseriti nelle recinzioni, aventi una proiezione non oltre l'allineamento della recinzione.

- di norma i cancelli carrai lungo le recinzioni, salvo diversa prescrizione, dovranno distare di almeno m 4,50 dal ciglio stradale.

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 purché la parte esterna comunque visibile abbia l'aspetto dei muri a secco di tipologia e lavorazione tradizionale;

- nel caso della nuova costruzione di muri controterra, è fatto obbligo di utilizzare rivestimento della faccia a vista in materiale lapideo là dove preesistano manufatti in pietra, negli altri casi sono tollerati paramenti in calcestruzzo, purché di buona fattura sulle superfici a vista;

- l'altezza massima dei muri di contenimento è fissata in m 3,00; qualora sia necessario superare tale quota, il manufatto dovrà essere realizzato a gradoni di altezza massima pari a ml 3,00, con un arretramento di ciascuna ripresa del muro pari almeno all'altezza massima, oppure con arretramento imposto dalla pendenza naturale del terreno quando essa superi il 100%. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;

- 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. 26 - Divisione in aree a carattere urbanistico

Il presente PRGC disciplina l'uso del suolo con prescrizioni normative e indicazioni cartografiche, finalizzate alla salvaguardia dei caratteri ambientali e storico - tradizionali del territorio comunale.

Le indicazioni cartografiche che stabiliscono l'uso del territorio, gli interventi ammissibili, i vincoli, sono contenute negli elaborati della serie "P".

Le aree urbanistiche sono così suddivise:

1. Aree pubbliche e di interesse generale

- a. aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- b. attrezzature e servizi privati di interesse collettivo;
- c. aree per la viabilità;
- d. aree per impianti urbani e servizi tecnologici.

2. Aree per insediamenti a prevalenza residenziale

- a. centri storici
- b. nuclei residenziali di antica formazione;
- c. aree edificate residenziali;
- d. aree di completamento;
- e. aree di nuovo impianto.

3. Aree per insediamenti produttivi

- a. aree con attività produttive esistenti da confermare,
- b. aree con attività produttive di nuovo impianto.

4. Aree per gli usi terziari

- a. aree con attività commerciali e terziarie da confermare;
- b. aree per nuove attività commerciali e terziarie
- c. attrezzature e servizi privati di interesse collettivo.

5. Aree per destinazioni speciali

- a. aree delle cave in attività,
- b. aree di interesse paesistico, ambientale, archeologico.

6. Aree agricole

- c. aree agricole estensive;
- d. zona agricola a risaia;
- e. zona agricola a vigneto.

CAPO I - USI PUBBLICI

Art. 27 - Aree per servizi di interesse generale comunale

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP) nel rispetto degli standards minimi di cui all'art.21 della L.R. n.56/1977, sono evidenziate negli elaborati del Piano, ad eccezione di quelle per le quali il reperimento viene prescritto attraverso la presente normativa.

Nelle aree SP possono anche essere realizzate, da parte di privati od enti ed associazioni di pubblico interesse, attrezzature pubbliche o di uso pubblico, del tipo indicato negli elaborati di Piano, mediante la stipula di apposita convenzione col Comune, che contempli le modalità di realizzazione delle opere e la loro eventuale cessione al Comune stesso.

Le destinazioni specifiche per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale previste dal Piano sono le seguenti:

a. per gli insediamenti residenziali

- aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia. Per le nuove realizzazioni il rapporto di copertura non potrà superare il 33% e l'indice di utilizzazione fondiaria 1 mq/mq;

- 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 eventuali apposite leggi; in mancanza di esse, la superficie coperta non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie di competenza e l'altezza dei fabbricati non superiore a ml 10,50 e l'indice di densità fondiario massimo di 2,5 mc/mq; la distanza dai confini dovrà essere almeno pari al doppio dell'altezza del fabbricato in progetto, con un minimo di ml 5,00. Nei nuclei di antica formazione, per gli interventi sull'esistente è ammessa l'applicazione del codice civile con l'osservanza di una altezza massima pari alla media delle altezze massime degli edifici contigui con un indice di densità edilizio fondiario massimo di 4 mc/mq;

- aree a giardini e parchi gioco, per attrezzature sportive e servizi annessi, per le quali le prescrizioni tipologiche e/o funzionali sono disciplinate da eventuali apposite leggi.

Per la realizzazione di attrezzature ricreative di uso collettivo, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, si prescrive un indice di utilizzazione fondiaria (UF) di mc/mq 1,00, con una altezza massima di ml 7,50 ed una distanza dai confini pari all'altezza del fabbricato con un minimo di ml 5,00.

Solo nel caso in cui l'altezza di un fabbricato adibito a servizi (spogliatoi ecc.) non sia superiore a ml 3,00 gli stessi potranno essere edificati ad una distanza dai confini non inferiore a ml 3,00;

- aree per parcheggi destinate alla predisposizione di posti auto in superficie od alla formazione di autorimesse collettive; per queste ultime si applica la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune;

b. per gli insediamenti produttivi:

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti produttivi non dovrà essere inferiore al 20% della superficie territoriale a tale scopo destinata;

- per gli insediamenti esistenti, in caso di interventi di ristrutturazione e/o ampliamento, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche non dovrà essere inferiore al 10% della superficie fondiaria complessiva asservita all'insediamento, così come calcolata per la verifica del rapporto massimo di copertura stabilito dal PRGC;

- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici, di cui ai due punti precedenti, potranno essere reperite anche in spazi adiacenti all'area di intervento ed anche nell'ambito degli spazi appositamente vincolati dal PRGC, purché questi non si trovino ad una distanza superiore a ml 200, sempre che tali ambiti non siano vincolati a servizi pubblici la cui destinazione è quella di standard residenziale; tali spazi, su richiesta dell'Amministrazione Comunale potranno essere monetizzati;

- la destinazione specifica dell'area è stabilita dal Comune tra quelle indicate all'art.21, primo comma, punto 2) della L.R. n.56/1977; le modalità e le garanzie per la eventuale realizzazione diretta, da parte del concessionario, delle attrezzature previste, sono contenute in apposite convenzioni, alla stipula delle quali è subordinato il rilascio del permesso di costruire. La

realizzazione diretta delle attrezzature previste comporta, per il concessionario, lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 2 della legge n. 10/1977;

- quanto sopra esposto non si applica nelle aree eventualmente soggette a piano esecutivo, per le quali valgono le norme specifiche del piano esecutivo, sempre che siano rispettati gli standards minimi previsti dal citato art.21 della L.R. n.56/1977 che dovranno essere reperiti all'interno dello strumento urbanistico esecutivo.

c. per gli insediamenti terziari

- la dotazione minima di aree per attrezzature a servizio degli insediamenti direzionali e commerciali dovrà essere calcolata, area per area, con riferimento all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e all'art. 38 delle presenti Norme, oltre alla L.R. 12.11.1999 n. 28;

- le aree occorrenti alla dotazione minima di spazi pubblici o di uso pubblico, di cui al punto precedente, potranno essere reperite sia nell'ambito di aree vincolate per standard urbanistici, sia in aree destinate dal PRGC ad altri usi, previa adozione di apposita variante purché queste non distino più di 200 metri dall'area di intervento e sempre che tali ambiti non siano vincolati a servizi pubblici la cui destinazione è quella di standard residenziale;

Art. 28 - Aree di interesse paesistico-ambientale e archeologico

Comprendono porzioni di territorio di valore naturalistico e archeologico, le cui peculiarità formali e risorse ambientali vanno tutelate da qualsiasi intervento di trasformazione e modificazione, nell'intento di farne strumenti di sviluppo delle economie locali.

In tali siti è vietata la costruzione di qualsiasi manufatto ed infrastruttura, il prelievo di qualsiasi materiale che non sia necessario al miglioramento dell'assetto idrogeologico, l'asportazione ed il danneggiamento di alberature e fiori, la piantumazione di alberature atipiche.

Sono consentiti la manutenzione ordinaria e straordinaria ed il risanamento conservativo senza incremento volumetrico di eventuali cascinali ed edifici ricadenti nell'area senza alterazione dei tipi costruttivi preesistenti e la utilizzazione agricola della zona.

Le delimitazioni territoriali e le norme specifiche definite dalla L.R. n. 20/1985 e dalla Legge n. 431/1985 e relativo D.M. 1.8.1985, oltre che dalla successiva legislazione in materia di beni ambientali, prevalgono sulla presente normativa e sulle indicazioni cartografiche del presente Piano.

SCHEDA NORMATIVA PER L'AMBITO AIP.1

Area attualmente destinata parte a frutteto e prato, per la quale, ai fini del mantenimento o riqualificazione delle funzioni presenti, viene ammessa la funzione abitativa (residenza e relative pertinenze funzionali).

Parametri:

Tipologia costruttiva ammessa: unità edilizia ad un solo piano fuori terra con una cubatura massima complessiva di 600 m³ (l'area di intervento indicata in cartografia con tratteggio rosso è vincolante per l'ubicazione e dovrà comprendere anche la quota di superficie accessoria pertinenziale);

| | |
|----------------------------------|-----------------------|
| numero massimo piani fuori terra | = 1 |
| altezza massima | = m 4,50; |
| superficie coperta massima | = m ² 300; |

Modalità

Intervento edilizio diretto convenzionato da assoggettare al vaglio della Commissione Locale per il Paesaggio.

Prescrizioni

Condizione necessaria al rilascio del titolo abilitativo è la stipula di un atto di impegno unilaterale (registrato e trascritto) contenente i seguenti obblighi:

- a volumetria realizzata ad uso residenziale resterà vincolata ai fondi di origine;
- dovrà essere mantenuto l'esistente assetto geomorfologico delle aree verdi (fatta salva l'area di intervento edilizio indicata in cartografia), garantita la permeabilità del suolo anche per la viabilità interna e previsto il recupero delle acque meteoriche ad uso irriguo.

- il progetto edilizio dovrà essere compatibile con le caratteristiche paesaggistiche e ambientali di qualità che l'area possiede, affrontando con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alle architetture pre-esistenti e tipiche del contesto ed alla morfologia del terreno (attraverso simulazioni con foto inserimento tridimensionale), con limitati interventi di scavo e riporto (esclusivamente nell'ambito dell'area di intervento indicata in cartografia);
- la sistemazione dell'intero lotto (comprensiva dell'indicazione di tutte le alberature esistenti) dovrà risultare dagli elaborati di progetto e sarà finalizzata al mantenimento o riqualificazione in rapporto al paesaggio agrario tradizionale circostante;
- secondo le indicazioni dell'Amministrazione Comunale sarà a carico del titolare dell'intervento la realizzazione dell'area parcheggio (già prevista dal PRG vigente) in Frazione San Secondo contigua al Cimitero.

Art. 29 - Aree per la viabilità

Il PRGC individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto secondo la classificazione del nuovo codice della strada (D.Lgs 30.04.1192 n. 285) e del Regolamento di Esecuzione e di attuazione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 modificato e integrato dal D.P.R. 16.09.1996 n. 610), come segue::

STRADA DI TIPO B – extraurbana principale a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile.

STRADA DI TIPO C – extraurbana secondaria ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia.

STRADA DI TIPO D – urbana di scorrimento a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico .

STRADA DI TIPO E – urbana di quartiere ad unica carreggiata con almeno due corsie.

STRADA DI TIPO F – locale .

STRADA DI TIPO F1 – vicinale d'uso pubblico.

STRADA DI TIPO F2 – interpodereale o campestre.

Le presenti norme definiscono, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali, gli allineamenti per le recinzioni e l'edificazione, secondo il prospetto in calce al presente articolo.

La planimetria del PRGC individua e classifica le strade di tipo B, C; tutte le altre s'intendono di tipo E con la sola eccezione delle strade di tipo F1 e F2 definite dallo stradario comunale, dall'uso per il quale storicamente sono state realizzate e dalle funzioni che attualmente svolgono.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire lievi variazioni in sede di progetto esecutivo, purché contenute nelle rispettive fasce di rispetto, senza che tali variazioni comportino variante di piano; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista che sarà obbligato a curarne la manutenzione e il decoro; l'impegno è connaturato alla richiesta di permesso autorizzativo competente per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

In tali aree sono vietati depositi di materiale e l'esecuzione di manufatti stabili.

PROSPETTO DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

| Classificazione | N. delle corsie | Allineamento in arretramento dal ciglio stradale | | | | | | | |
|-----------------|-----------------|--|---|--------|------|------------------------|------|-------|------|
| | | N.A.F. | | A.E.R. | | A.C. A.E. I.P. I.T. | | A.A. | |
| | | E | R | E | R | E | R | E | R |
| B | 4 | - | - | 10,00 | 6,00 | 10,00 | 6,00 | 40,00 | 6,00 |
| C | 2 | - | - | 6,00 | 3,00 | 6,00 | 3,00 | 30,00 | 5,00 |
| E | 2 | - | - | 5,00 | 3,00 | 5,00 | 3,00 | 20,00 | 5,00 |
| F | 2 | - | - | 5,00 | 3,00 | 5,00 | 3,00 | 20,00 | 3,50 |
| F1 | 2 | - | - | 5,00 | 3,00 | 5,00 | 3,00 | 20,00 | 3,50 |
| F2 | 1 | - | - | 5,00 | 1,50 | 5,00 | 1,50 | 20,00 | 3,00 |

Nota: le lettere in codice sono le seguenti:

N.A.F. = nuclei di antica formazione, centri storici, nuclei esterni minori e aree di ristrutturazione urbana

A.E.R. = aree edificate residenziali (risultanti dallo stato di fatto)

A.C. = aree di completamento

A.E. = aree di nuovo impianto

I.P. = insediamenti produttivi

I.T. = insediamenti terziari

A.A. = aree agricole

E = arretramenti per la edificazione

R = arretramenti per la recinzione

Gli arretramenti di cui alla precedente tabella sono da intendersi riferiti alla larghezza reale della sede stradale, ancorché in presenza di sedi stradali non ancora acquisite alla proprietà demaniale o strade solo progettate sulle tavole di piano, e non alla larghezza “tipo” della strada. Pertanto in presenza di strade la cui larghezza reale risulta essere diversa (maggiore o minore) dalla larghezza “tipo”, gli arretramenti dovranno essere riferiti a quanto verificabile nella realtà.

Per le strade di tipologia “F2” la distanza R dovrà essere di almeno m 3,00 dal ciglio stradale e la distanza E di almeno m 6,00 dallo stesso.

Nel caso di preesistenza di edifici in area agricola a distanza inferiore ai 20 metri dal ciglio stradale è ammesso l'ampliamento delle costruzioni sul filo esistente.

Per quanto attiene infine la costruzione di muri controterra volti al contenimento di terreni, si ammette, in deroga alle distanze previste nella precedente tabella, la loro costruzione in corrispondenza del ciglio stradale, con l'obbligo di realizzazione da parte del concessionario di tutte le opere di raccolta e smaltimento delle acque meteoriche secondo le indicazioni impartite dall'Amministrazione comunale. Eventuali recinzioni potranno essere costruite sulla sommità del muro con le caratteristiche di cui all'art. 25 della presenti N.A.

Gli arretramenti di cui alla precedente tabella sono applicabili per quanto concerne le S.S o provinciali solo ed esclusivamente per i tratti interni al centro abitato. Per i tratti esterni dovranno essere osservati gli arretramenti previsti dal Codice della Strada e dall'Ente proprietario del sedime.

Negli azzonamenti di tipo A.E.R. gli arretramenti per gli interventi di incremento volumetrico, in deroga a quanto previsto in tabella, saranno pari all'allineamento esistente, o riallineati sui fili prevalenti nel contesto urbano di riferimento o secondo la tabella nei seguenti casi:

- a) quando l'arretramento esistente è maggiore di quelli di riferimento;
- b) quando il mantenimento o il prolungamento dell'allineamento esistente costituisce pericolo o intralcio per la circolazione (anche pedonale o ciclabile) o comunque motivo di disturbo alla visibilità in prossimità di curve o incroci.

Solo per le pertinenze di cui all'art. 20 l'arretramento dal ciglio stradale è ridotto a m 4,50, salvo prescrizione contraria dell'Ente competente.

Art. 30 - Aree per impianti urbani e servizi tecnologici

Si tratta di aree destinate o destinabili ad impianti cimiteriali, pubbliche discariche, centrali e cabine elettriche e telefoniche, depuratori per fognature pubbliche e private, depositi e stazioni per autobus, impianti e manufatti per l'erogazione dell'acqua, per la raccolta e smaltimento dei rifiuti solidi e simili.

In tali aree il PRGC si attua per intervento diretto.

Le strutture in elevazione rispetto al piano di campagna devono osservare gli indici e parametri edilizi e urbanistici stabiliti dalle normative di settore, in mancanza delle quali valgono i seguenti limiti:

| | | | |
|------------|-----------------------------------|---|----------------------|
| Rc: | rapporto massimo di copertura | = | 33% di Sf |
| Dc: | distanza minima dai confini | = | m 5,00 |
| DI: | visuale libera | = | m 10,00 |
| Ds: | distanza dalle strade | = | ved. Tabella art. 29 |
| H: | altezza delle costruzioni | = | m 10,00 |
| Uf: | Indice di utilizzazione fondiario | = | mq/mq 0,40 |

Per quanto concerne la costruzione di cabine di trasformazione e/o distribuzione capillare da parte di enti erogatori di pubblici servizi, al di fuori dell'area specifica di cui al presente articolo, ed indipendentemente dalla destinazione dell'area dovranno essere osservati i seguenti limiti:

| | | | |
|------------|-----------------------------|---|------------------------|
| H: | altezza delle costruzioni | = | m 3,50 max alla gronda |
| Dc: | distanza minima dai confini | = | m 1,50 |
| Ds: | distanza dalle strade | = | m 5,00 minima |

In ogni caso deve essere rispettato il parallelismo del manufatto rispetto all'asse stradale.

Eventuali interventi edilizi all'interno dei centri storici, dei nuclei di antica formazione, e nella fascia della larghezza di m 30 da essi, relativi ad installazioni di impianti per iniziativa di soggetti erogatori di pubblico servizio, dovranno essere realizzati con forme compositive, strutture e materiali analoghi al contesto nel quale sono inseriti.

CAPO II - USI RESIDENZIALI

Art. 31 - Centri storici

a. Definizioni ed obiettivi

All'interno dei centri storici, il PRGC, ai sensi dell'art. 24 della legge regionale n. 56/77 individua e delimita porzioni di aree, nuclei o complessi isolati, con caratteri di omogeneità di maggior valore storico, documentario e ambientale, le cui identità fisiche e formali, testimonianza irripetibile di tecnologie e tipi costruttivi tradizionali, vanno maggiormente salvaguardate e valorizzate.

La loro identificazione e perimetrazione è stata operata ai sensi della L.R. 56/1977 s.m.i e riportata nella tavola P4.

Nella perimetrazione sono state individuate le aree libere di pertinenza da considerarsi inscindibili dagli edifici.

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- Sono da intendersi destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali di cui all'art. 20 e accessorie, i servizi e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, il commercio al dettaglio, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.
- Sono da intendersi destinazioni ammesse, quando non nocive o moleste, la residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e quando non giudicate incompatibili (dagli organi preposti) con le residenze, l'artigianato di servizio a carattere familiare svolto in immobili di carattere residenziale o pertinenziale alla residenza.
- Sono da intendersi destinazioni in contrasto tutte quelle non comprese nei commi precedenti.

c. Tipi di intervento ammessi:

In tali aree le modalità d'intervento sono indicate per ogni edificio nella tavola P4.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso alle sole destinazioni proprie.

Per tutti quegli edifici con destinazione in contrasto, purché non nociva o molesta, (vedi lettera b) ultimo comma del presente articolo) e preesistenti l'entrata in vigore delle presenti N.A., si ammette la ristrutturazione edilizia di tipo RE1 nonché l'adeguamento degli stessi alle norme igieniche ed in materia di sicurezza, a condizione che vengano rispettate le caratteristiche del fabbricato stesso e di quelli circostanti.

Si ammettono le seguenti modalità di intervento, salvo quanto precisato sulle tavole P4:

- Manutenzione ordinaria (art. 13)
- Manutenzione straordinaria (art. 14)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 15)
- Ristrutturazione edilizia senza incremento di Sul RE1 (art. 16)
- Ristrutturazione edilizia con incremento di Sul RE2 (art. 16)
- Demolizione con ricostruzione (art. 17)
- Demolizione senza ricostruzione (art. 17)
- Completamento di fabbricati esistenti (art. 18)
- Fabbricati accessori (art. 20)

d. Parametri:

- | | | | |
|------------|-----------------------|---|---|
| Dc: | Distanza dal confine | = | nel rispetto dei limiti del Codice Civile e della visuale libera. |
| Ds: | Distanza dalle strade | = | qualora fosse consentito un ampliamento planimetrico dell'edificio esistente, questo dovrà distare di almeno m 5,00 dalla pubblica via. |

| | | | |
|------------|---|---|---|
| DI: | Visuale libera verso gli spazi pubblici | = | gli affacci verso siti pubblici dovranno essere mantenuti sui fili di fabbricazione esistenti. |
| DI: | Visuale libera minima verso gli altri edifici | = | Se le confrontanze hanno valore \geq m 6,00 è ammessa la vicendevolesopraelevazione con il mantenimento della distanza esistente. |
| H: | Altezza della costruzione | = | dove ammesso un sopralzo, questo non potrà superare l'altezza dell'edificio contiguo più alto con un massimo di m 12,00. |

e. Altre disposizioni:

Eventuali recinzioni di siti liberi e pertinenze di fabbricati esistenti dovranno avere caratteristiche tipologiche, forma e decorazioni affini a quelle preesistenti, di fattura originaria, presenti in lotti vicini per gli arretramenti valgono le norme di cui al successivo art. 32.

Per gli interventi ammessi il richiedente il permesso di costruire dovrà presentare oltre che i disegni di progetto in scala adeguata completi di relazione tecnica sui materiali esterni che si intendono utilizzare, anche un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto corredato da documentazione fotografica evidenziante esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio e dell'ambiente circostante.

Tutti i tipi di intervento sopra elencati, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi o impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio.

Il parere vincolante dell'apposita sezione provinciale decentrata per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui al comma 15 dell'art. 49 della L.R. 56/1977 e s.m.i. dovrà essere richiesto per tutti quegli edifici di pregio storico - artistico documentario, indicati sulla tavola di piano P4, anche se esterni ai centri storici, per i quali viene consentito un intervento di risanamento conservativo. Per tutti gli edifici vincolati dal D.Lgs 42/2004, già oggetto di tutela della legge 1089/1939, integrati da quelli di proprietà pubblica aventi più di cinquant'anni, anche se non oggetto di specifico provvedimento di vincolo, in caso di intervento dovrà essere richiesta la competente autorizzazione alla Soprintendenza regionale.

Sia nei centri storici, sia nei nuclei di antica formazione, l'Amministrazione comunale, ai sensi degli artt. 41bis e 43 della L.R. 56/1977 può individuare Piani di Recupero per migliorare lo stato di fatto dei siti e di edifici in condizioni di degrado fisico e funzionale, definendone di volta in volta le dimensioni.

Art. 32 - Nuclei residenziali di antica formazione

a. Definizioni ed obiettivi.

Sono quelle porzioni di territorio di vecchio impianto urbanistico, comprendenti agglomerati o complessi urbani derivati dalla sovrapposizione sull'ambiente naturale di interventi operati dall'uomo in epoche diverse e, che pur presentando caratteri e tipologie differenziate, talvolta anche alterate rispetto alla impostazione originaria, costituiscono una testimonianza caratterizzata dall'evoluzione architettonico-urbanistica del territorio ed una significativa documentazione delle condizioni e forme di vita degli abitanti.

La loro identificazione è stata operata ai sensi della L.R. 56/1.977 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Sono altresì soggette a tutela le aree libere di pertinenza ambientale e funzionale individuate nella Tavola P4, da considerarsi inscindibili dagli edifici stessi.

Per le operazioni ammesse il richiedente il permesso di costruire, dovrà presentare, oltre che i disegni di progetto in scala adeguata con relazione sui materiali esterni che si intendono usare e sulle modalità del loro impiego, anche un rilievo quotato, sia delle piante che delle facciate, dello stato di fatto corredato da una serie di fotografie che documentino esaurientemente i caratteri architettonici dell'edificio interessato dall'intervento e dell'ambiente circostante allo stesso.

Tutti i tipi di intervento sopra elencati, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si devono prefiggere la salvaguardia dei caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi o impoveriti da interventi in contrasto formale, eventualmente realizzati in epoche successive all'impianto dell'organismo edilizio.

Per gli edifici da assoggettare a risanamento conservativo e per quelli vincolati dal D.Lgs 42/2004 valgono le disposizioni di cui all'ultimo comma del precedente art. 31 in ordine ai provvedimenti autorizzativi di competenza sia della Soprintendenza regionale, sia della Commissione provinciale decentrata per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

- Sono da intendersi destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali e accessorie, i servizi e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, il commercio al dettaglio, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.
- Sono da intendersi destinazioni ammesse, quando non nocive o moleste, la residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti e quando non giudicate incompatibili (dagli Organi preposti) con la residenza; l'artigianato di servizio a carattere familiare e svolto in immobili di carattere residenziale o pertinenziale della residenza.
- Sono da intendersi destinazioni in contrasto tutte quelle non comprese nei commi precedenti.

c. Tipi di intervento ammessi:

In tali aree sono ammessi: i tipi di intervento indicati per ogni edificio nella tavole P4, anche con modifiche dell'attuale destinazione d'uso.

I tipi di intervento rappresentati nelle tavole citate P4 non escludono la possibilità di livello inferiore a quello consentito; in altri termini ogni intervento prescritto è sempre il massimo consentito e ammette sempre quelli di livello inferiore.

Tutti gli interventi ammessi in tali aree o nuclei, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria devono comportare anche la sistemazione di parchi, giardini, spazi liberi comunque facenti parte dell'unità immobiliare assoggettata ad intervento.

Il rilascio del permesso di costruire per le operazioni- di cui agli artt. 14, 15 e 16 delle presenti norme, è subordinato alla demolizione di quegli elementi aggiuntivi. degradati in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e delle sue pertinenze.

d. Parametri:

In tali aree la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi da concedere "una tantum" unicamente per le tipologie residenziali secondo le indicazioni riportate nella tavola P4 e contenuti nel 20% del volume originario computato, in parziale deroga a quanto definito all'art. 6 delle presenti norme, tenendo conto della cubatura effettiva dell'organismo edilizio, compreso

sotto le falde del tetto. In ogni caso la densità fondiaria non potrà superare il valore di 5,00 mc/mq.

Per interventi in sopraelevazione dovranno essere mantenuti gli attuali fili perimetrali del fabbricato, da trattare con le stesse caratteristiche tipologiche delle facciate, dei tetti e degli sporti di gronda originari, sempre che non esistano pareti finestrate di edifici antistanti posti in confrontanza diretta a distanza inferiore ai m 6,00.

Nei casi in cui è consentito l'ampliamento planimetrico questo dovrà rispettare, oltre che le caratteristiche tipologiche e volumetriche di cui al comma precedente e all'art.16 i seguenti parametri:

| | | | |
|------------|---|---|---|
| Dc: | Distanza dal confine | = | nel rispetto dei limiti del Codice Civile e della visuale libera. |
| Ds: | Distanza dalle strade | = | qualora fosse consentito un ampliamento planimetrico dell'edificio esistente, questo dovrà distare di almeno m 5,00 dalla pubblica via. |
| DI: | Visuale libera verso gli spazi pubblici | = | gli affacci verso siti pubblici dovranno essere mantenuti sui fili di fabbricazione esistenti. |
| DI: | Visuale libera minima verso gli altri edifici | = | Se le confrontanze hanno valore \geq m 6,00 è ammessa la vicendevole sopraelevazione con il mantenimento della distanza esistente. |
| Rc: | Rapporto di copertura | = | 66% |
| H: | Altezza della costruzione | = | dove ammesso un sopralzo, questo non potrà superare l'altezza dell'edificio contiguo più alto con un massimo di m 12,00 |

e. Altre disposizioni:

Eventuali recinzioni di siti liberi e pertinenze di fabbricati esistenti dovranno avere caratteristiche tipologiche, forma e decorazioni affini a quelle preesistenti, di fattura originaria, presenti in lotti vicini. L'arretramento delle eventuali nuove recinzioni dal ciglio della strada dovrà essere di almeno m 3,00, salvo che esistano allineamenti stradali consolidati in tale caso il Sindaco potrà consentire od imporre l'allineamento alle recinzioni esistenti, con un minimo di m.4,50 dall'asse stradale. Per eventuali cancelli carrai ricavati lungo la recinzione, l'arretramento minimo dovrà essere di almeno m.4,50 dal ciglio della strada.

Il parere vincolante della sezione provinciale decentrata per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali dovrà essere richiesto per tutti quegli edifici di pregio storico-artistico-documentario assoggettati ai interventi di risanamento conservativo. Per gli edifici vincolati ai sensi del D.Lgs 42/2004 (ex L. 1089/1939) valgono le prescrizioni indicate al penultimo comma dell'art. 31.

f. Prescrizione particolari:

Frazione San Secondo (via per Dorzano) - Demolizione con ricostruzione di fabbricati esistenti.

Intervento edilizio diretto soggetto a convenzionamento nel rispetto dei seguenti parametri e della normativa generale del presente articolo quando pertinente:

è ammesso l'intervento di demolizione con ricostruzione della volumetria esistente (con un incremento del 20%), nell'ambito dell'area individuata in cartografia;

H max = nei limiti della preesistenza con un massimo di 2 piani f.t.

Dc min = ml 5,00

Df min = ml 10,00

VI min = ml 10,00

Standard urbanistici: 15mq/ab - monetizzabili per la quota non realizzata.

Parcheggio privato secondo le vigenti normative.

L'intervento è da assoggettare al vaglio della Commissione Locale per il Paesaggio.

Condizione necessaria al rilascio del titolo abilitativo è la stipula di un atto di impegno unilaterale (registrato e trascritto) contenente i seguenti obblighi:

- la realizzazione di un'area da assoggettare ad uso pubblico (parcheggio e verde, comprensivi dell'attuale pozzo frazionale e della pianta ornamentale da salvaguardare), la conformazione indicata in cartografia può essere parzialmente variata nel rispetto degli indirizzi di cui sopra;

- per la superficie libera del lotto dovrà essere garantita la maggior permeabilità del suolo possibile e dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche ad uso irriguo;
- gli elaborati progettuali dovranno avere uno sviluppo tale da consentire la valutazione preventiva, da parte della C.L.P, del grado di inserimento ambientale dell'intervento (per forma, tipologia, uso dei materiali), in rapporto al contesto esistente.

Frazione Arro - Demolizione con ricostruzione, a destinazione agricola, di fabbricati esistenti .

Intervento edilizio diretto soggetto a convenzionamento nel rispetto dei seguenti parametri e della normativa generale del presente articolo quando pertinente:

è ammesso l'intervento di demolizione con ricostruzione della superficie coperta esistente (con un incremento del 50%), nell'ambito dell'area individuata in cartografia;

H max = nei limiti dei fabbricati limitrofi

Dc min = ml 5,00

Df min = ml 10,00

VI min = ml 10,00

Parcheggio privato secondo le vigenti normative.

L'intervento è da assoggettare al vaglio della Commissione Locale per il Paesaggio.

Condizione necessaria al rilascio del titolo abilitativo è la stipula di un atto di impegno unilaterale (registrato e trascritto) contenente i seguenti obblighi:

- la destinazione d'uso sarà agricola (al servizio dell'insediamento già esistente in loco) e non dovrà prevedere attività di allevamento;
- per la superficie libera del lotto dovrà essere garantita la maggior permeabilità del suolo possibile e dovrà essere previsto il recupero delle acque meteoriche ad uso irriguo;
- gli elaborati progettuali dovranno avere uno sviluppo tale da consentire la valutazione preventiva, da parte della C.L.P, del grado di inserimento ambientale dell'intervento (per forma, tipologia, uso dei materiali), in rapporto al contesto esistente.

Art. 33 - Aree edificate residenziali**a. Definizione e obiettivi:**

Trattasi di aree di recente impianto urbanistico ad edificazione prevalentemente residenziale, totalmente o parzialmente infrastrutturate che non richiedono interventi radicali di trasformazione igienica, statica o funzionale e che non presentano valori ambientali da salvaguardare.

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse e in contrasto:

Sono da considerare destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali di cui all'art. 20, i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, l'artigianato di servizio alla residenza e le attività con la residenza stessa compatibili purché non eccedenti i mq 120 per ogni costruzione.

Sono da considerare destinazioni in contrasto: l'artigianato di produzione che sia giudicato nocivo e molesto su parere del Sindaco, sentita l'Unità Sanitaria Locale.

c. Tipi di intervento ammessi:

Sono consentite le seguenti operazioni :

- Manutenzione ordinaria (art. 13)
- Manutenzione straordinaria (art. 14)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 15)
- Ristrutturazione edilizia senza incremento di Sul (RE1 art. 16)
- Ristrutturazione edilizia con incremento di Sul (RE2) nei limiti del 20% della Sul (art. 16)
- Ampliamento e sopraelevazione nei limiti del 20% della Sul (art. 18)
- Mutamento di destinazione d'uso (art. 18)
- Demolizione con ricostruzione (art. 17)
- Demolizione senza ricostruzione (art. 17)
- Completamento di fabbricati esistenti (art. 34/2)
- Fabbricati accessori (art. 20)

È consentita inoltre la riconversione della destinazione d'uso di edifici produttivi, commerciali e agricoli in residenziale nel rispetto dei parametri sotto elencati. Per le destinazioni diverse dalla residenziale sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria.

d. Parametri:

| | | | |
|------------|--------------------------------------|---|--|
| It: | Indice di densità territoriale | = | mc/mq 2,00 max. |
| If: | Indice di densità edilizia fondiaria | = | mc/mq 2,50 max. |
| Rc: | Rapporto di copertura | = | 40% max. |
| H: | Altezza della costruzione | = | m 10,00 max. |
| Dc: | Distanza dal confine | = | m 5,00 min. |
| D: | Distanza tra le costruzioni | = | m 5,00 min. |
| Ds | Distanza dalle strade | = | vedasi tabella art. 29 delle presenti N.A. |
| DI: | Visuale libera | = | m 10,00 min. fra pareti finestrate. |
| Np: | Numero dei piani fuori terra | = | 3 max. |

È ammessa l'edificazione a confine solo se esistono altre costruzioni con parete cieca, salvo che per i bassi fabbricati normati dall'art. 20 e sempre con l'assenso della proprietà confinante.

Art. 34 - Aree di completamento residenziale

Premessa – Definizioni e obiettivi:

Trattasi in prevalenza di siti totalmente o parzialmente infrastrutturati, di dimensioni contenute, inseriti negli insediamenti esistenti o in frangia agli stessi.

Il piano si propone un loro utilizzo edificatorio a carattere residenziale al fine di addivenire ad un più compiuto disegno urbano ed alla ricucitura di tessuti edilizi non conclusi.

Vengono individuate le due seguenti tipologie:

- 1) Completamento di tessuti edificati di recente impianto ed interventi di saturazione edilizia di aree interstiziali o di frangia di insediamenti recenti.
- 2) Interventi di completamento (sopraelevazione e/o ampliamento) di fabbricati esistenti nei nuclei di antica formazione, nei centri storici, nelle aree edificate residenziali e sugli edifici in zona agricola non attinenti tale attività, ma destinati o da destinare ai soli usi residenziali.

1 – Interventi di completamento in aree interstiziali o di frangia di tessuti edilizi di recente impianto

a. Destinazione d'uso proprie e ammesse:

Sono da considerare destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali di cui all'art. 20, gli esercizi pubblici e le attività commerciali al dettaglio, gli uffici.

Sono da considerare destinazioni ammesse: le attività turistiche e ricettive, l'artigianato di servizio non nocivo, né molesto, di carattere familiare che non comporti l'occupazione di spazi esterni con depositi.

b. Tipi di intervento:

Sono ammesse la nuova costruzione e l'ampliamento di fabbricati a destinazione residenziale e di accessori pertinenti a tale destinazione.

Sugli edifici esistenti sono inoltre ammessi tutti i seguenti interventi:

- Manutenzione ordinaria (art. 13)
- Manutenzione straordinaria (art. 14)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 15)
- Ristrutturazione edilizia senza incremento di Sul (RE1 art. 16)
- Ristrutturazione edilizia con incremento di Sul (RE2 art. 16)
- Demolizione con ricostruzione (art. 17)
- Demolizione senza ricostruzione (art. 17)
- Completamento di fabbricati esistenti
- Fabbricati accessori (art. 20)

c. Parametri:

Sulle planimetrie della serie P3 per ogni area di intervento è indicata la possibilità edificatoria, mediante il volume massimo definito all'art. 6 delle presenti norme con la precisazione che l'indicazione volumetrica riportata sulle tavole di progetto deve intendersi al netto delle volumetrie esistenti; l'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

| | | |
|------------|--------------------------------------|---|
| Rc: | rapporto di copertura massimo = | 40% |
| H: | Altezza massima fuori terra = | m 7,50 con un massimo di due piani f.t. |
| Dc: | Distanza minima dai confini = | m 5,00 |
| DI: | Visuale libera minima = | m 10,00 |
| Ds: | Distanza minima dai cigli stradali = | ved. tab. art. 29. |

Nelle aree di pianura, a valle della ex S.S. 143, l'altezza massima è aumentata a m. 10,50, con un massimo di 3 piani fuori terra.

Per eventuali attività artigianali e terziarie la dotazione minima di aree per servizi è quella prevista all'art. 27, punti b) e c) delle presenti norme.

Qualora l'edificazione interessi lotti strutturalmente e visivamente connessi ad ambiti di antica formazione e comunque sorga a distanza inferiore a m 30 dai nuclei residenziali di antica formazione o da edifici monumentali, i progetti degli edifici dovranno proporre materiali, elementi costruttivi, tipi di lavorazione e forme compositive affini a quelli della tradizione locale, evitando forme non coerenti ai caratteri dell'ambito circostante.

L'intervento edificatorio inserito con l'oggetto di variante n° 7 della Variante Parziale 2/2014, deve prevedere l'allacciamento alla fognatura pubblica anche nel caso la distanza da essa sia superiore a m 100.

2 – Interventi di completamento (sopraelevazione o ampliamento) di fabbricati esistenti, nei centri storici, nei nuclei di antica formazione, nelle aree edificate residenziali e sugli edifici in zona agricola non attinenti tale attività, ma destinati o da destinare ai soli usi residenziali.

Tipi di intervento ammessi con riferimento alla tavola P4:

- Manutenzione ordinaria (art. 13)
- Manutenzione straordinaria (art. 14)
- Restauro e risanamento conservativo (art. 15)
- Ristrutturazione edilizia senza incremento di Sul (RE1 art. 16)
- Ristrutturazione edilizia con incremento di Sul (RE2) nei limiti del 20% della Sul (art. 16)
- Ampliamento e sopraelevazione nei limiti del 20% della Sul (art. 18)
- Mutamento di destinazione d'uso (art. 18)
- Demolizione con ricostruzione (art. 17)
- Demolizione senza ricostruzione (art. 17)
- Fabbricati accessori (art. 20)

Dovranno inoltre essere rispettati i seguenti parametri:

| | | | |
|------------|---|---|--|
| DI: | Visuale libera verso gli spazi pubblici | = | Gli affacci verso siti pubblici dovranno essere mantenuti sui fili di fabbricazione esistenti. |
| DI: | Visuale libera minima verso gli altri edifici | = | Se le confrontanze hanno valore \geq m 6,00 è ammessa la vicendevole sopraelevazione con il mantenimento della distanza esistente. |
| If: | Indice di densità fondiario max | = | Per tutte le aree non potrà superare il valore di 2,5 mc/mq, compresi nel calcolo anche i fabbricati accessori |
| H: | Altezza della costruzione | = | Quella dell'edificio contiguo più alto, con un massimo di m 12,00 |

Per tutti gli altri parametri edilizi ed urbanistici si fa riferimento all'art. 32 (nuclei residenziali di antica formazione).

Art. 35 - Aree di nuovo impianto per insediamenti residenziali**a. Definizioni ed obiettivi:**

Trattasi di aree libere contigue ad aree residenziali esistenti, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione, ma con prescrizione di loro contemporanea realizzazione, oggetto di insediamenti residenziali di nuovo impianto.

b. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

Sono da considerare destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali, servizi sociali e le attrezzature pubbliche o private di interesse collettivo, le attività culturali, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive.

Sono da considerarsi destinazioni non ammesse tutte quelle non espressamente indicate nel comma precedente.

c. Tipi di intervento ammessi:

I tipi di intervento ammessi sono la nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale con i relativi accessori come definiti dall'art. 20 delle presenti N.A.

Il PRGC in queste aree si attua esclusivamente attraverso strumenti urbanistici esecutivi estesi all'intera area di intervento. Non sono ammessi interventi con permesso di costruire singolo in assenza di specifica convenzione.

Le convenzioni stipulate per la trasformazione urbanistica delle aree dovranno prevedere la contemporaneità della realizzazione delle infrastrutture comprese nello Strumento Urbanistico Esecutivo all'edificazione degli interventi e condizionare l'agibilità di questi alla realizzazione e al collaudo delle stesse infrastrutture.

d. Parametri:

Per quanto riguarda i parametri da osservare valgono le seguenti prescrizioni: sulle planimetrie della serie P3 per ogni area di intervento è indicata la possibilità edificatoria mediante il volume massimo ammesso definito all'art. 6 delle presenti norme; l'edificazione dovrà comunque avvenire nel rispetto dei seguenti ulteriori parametri:

| | | | |
|------------|--------------------------------------|---|------------------------|
| It: | Indice di densità territoriale | = | mc/mq 1,00 max. |
| If: | Indice di densità edilizia fondiaria | = | mc/mq 1,10 max |
| Rc: | Rapporto di copertura | = | 30% max |
| H: | Altezza della costruzione | = | m 7,50 max |
| Dc: | Distanza dal confine | = | m 5,00 min. |
| Ds: | Distanza dalle strade | = | vedasi tabella art. 29 |
| DI: | Visuale libera | = | m 10,00 min. |
| Np: | Numero dei piani fuori terra | = | 3 max |

Nelle aree di pianura a valle della ex SS 143 l'altezza massima è aumentata a m 10,50 con un massimo di tre piani fuori terra.

Per quanto riguarda infine gli standards urbanistici dovranno essere rispettati:

- parcheggi e/o autorimesse = 1,00 mq ogni 10,00 mc

Nelle porzioni di territorio assoggettato a Strumento Urbanistico Esecutivo le aree per servizi pubblici potranno essere reperite nella misura stabilita dall'art. 21, primo comma, punto 1) della L.R. 5611977 e s.m.i., di norma all'interno dell'area e solo per giustificati motivi anche nell'ambito degli spazi appositamente vincolati dal PRGC o ad usi residenziali, purché questi non si trovino ad una distanza superiore a m 200.

e. Prescrizioni particolari

Il comparto individuato dalla sigla N.I.1 è soggetto a intervento edilizio diretto convenzionato; la convenzione dovrà prevedere la cessione dell'area per servizi pubblici (individuata dalla stessa sigla) contigua al nucleo di Chiappara, nonché le modalità per l'accesso al comparto e per l'esecuzione degli allacciamenti alle opere di urbanizzazione.

CAPO III - USI PRODUTTIVI

Art. 36 - Aree con attività produttive esistenti da confermare

a. Definizione

Trattasi di aree interne od esterne al territorio urbanizzato in cui sono localizzati impianti industriali e artigianali sui quali sono attuabili interventi di adeguamento e razionalizzazione delle strutture esistenti

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

Sono da considerarsi destinazioni proprie: impianti per attività produttive industriali o artigianali non nocive, né moleste; uffici per tali attività, attrezzature e servizi sociali connessi all'attività specifica; tettoie di deposito.

Sono da considerarsi destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive; residenza del titolare o del custode dell'attività; locali per il commercio dei prodotti propri e affini.

Sono da considerarsi destinazioni in contrasto tutte quelle non indicate nei commi precedenti.

c. Tipi di intervento ammessi:

Sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, demolizione, ampliamento anche non contiguo con fabbricati autonomi, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso.

d. Parametri:

| | | |
|------------|--|--|
| Ut: | Indice di utilizzazione territoriale = | mq/mq 1,00 max |
| Uf: | Indice di utilizzazione fondiario = | mq/mq 1,10 max |
| Rc: | Rapporto di copertura = | 66% max |
| H | Altezza degli edifici = | m 10,00 max (salvo altezze maggiori derivanti da situazioni preesistenti o da parti tecnologicamente indispensabili) |
| Dc: | Distanza dal confine = | m 6,00 min. |
| D: | Distanza tra le costruzioni = | m 8,00 min. |
| Ds: | Distanza dalle strade = | vedasi tabella art. 29 |
| DI: | Visuale libera = | m 10,00 min. |
| Np: | Numero dei piani fuori terra = | 2 max. |

E' ammessa una sola abitazione per ciascun impianto, purché di superficie utile produttiva non inferiore a mq 500, per una superficie utile lorda non superiore a mq 150, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purché collocata in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste, quali scarichi, fumi e rumori. Quando la superficie utile produttiva supera i mq 1.000 sono consentite due abitazioni, ciascuna di superficie utile lorda non superiore a mq 150 ad uso del custode e del titolare dell'azienda.

Per piccole attività aziendali, purché superiori a mq 300 di superficie utile produttiva è consentita una abitazione ad uso della sola famiglia del titolare dell'azienda per una superficie massima utile di mq 120.

Per gli standards urbanistici, oltre a quanto esplicitato all'art. 27/b, quando l'area da asservire risulti inferiore a mq 200, l'amministrazione potrà consentire, in alternativa, al reperimento l'equivalente monetizzazione.

Attività di commercializzazione di prodotti lavorati all'interno della struttura, o aventi attinenza con gli stessi, sono sempre consentite per una superficie utile non superiore al 15% dell'impianto stesso, purché tale superficie non superi i mq 150.

Art. 37 - Aree con attività produttive di nuovo impianto**a. Definizione:**

Trattasi di aree libere da edificare per le quali il PRGC prevede la destinazione d'uso per attività produttive di nuovo impianto.

b. Destinazioni d'uso proprie, ammesse, in contrasto:

Sono da considerarsi destinazioni proprie: impianti per attività produttive industriali o artigianali non nocive, né moleste; uffici per tali attività, attrezzature e servizi sociali connessi all'attività specifica; tettoie di deposito.

Sono da considerarsi destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive; residenza del titolare o del custode dell'attività; locali per il commercio dei prodotti propri e affini.

Sono da considerarsi destinazioni in contrasto tutte quelle non indicate nei commi precedenti.

c. Tipi di intervento ammessi:

Per aree territoriali di dimensione superiore ai mq 4.000 il Piano si attua solo con strumento urbanistico esecutivo esteso ad un'area significativa individuata di volta in volta dall'Amministrazione comunale e comunque non inferiore a mq 4.000.

Solo su edifici eventualmente esistenti sono consentiti i seguenti interventi diretti: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e urbanistica, demolizione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso. Con intervento edilizio diretto, in attesa della formazione dello strumento urbanistico esecutivo, sono ammessi altresì incrementi degli impianti esistenti fino al 50% della superficie coperta con un massimo di mq 1.000 nel rispetto dei parametri di seguito indicati.

d. Parametri:

Nei casi di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo da estendersi all'intera area, o, a comparti significativi, si applicano i parametri di seguito riportati:

| | | |
|------------|--|--|
| Ut: | Indice di utilizzazione territoriale = | mq/mq 1,00 max. |
| Uf: | Indice di utilizzazione fondiario = | mq/mq 1,10 max |
| Rc: | Rapporto di copertura = | 50% max |
| H: | Altezza degli edifici = | m 10,00 max (salvo altezze maggiori derivanti da situazioni preesistenti o da parti tecnologicamente indispensabili) |
| Dc: | Distanza dal confine = | m 6,00 min. |
| D: | Distanza tra le costruzioni = | m 8,00 min. |
| Ds: | Distanza dalle strade = | vedasi tabella art. 29 |
| DI: | Visuale libera = | m 10,00 min. |
| Np: | Numero dei piani fuori terra = | 2 max. |

E' ammessa una sola abitazione per ciascun impianto, purché di superficie utile produttiva non inferiore a mq 500, per una superficie utile lorda non superiore a mq 150, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purché collocata in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste, quali scarichi, fumi e rumori. Quando la superficie utile produttiva supera i mq 1.000 sono consentite due abitazioni, ciascuna di superficie utile lorda non superiore a mq 150 ad uso del custode e del titolare dell'azienda.

Per gli standard urbanistici valgono le disposizioni di cui al precedente art. 27/b; non è consentita la monetizzazione.

Solo per le aree la cui superficie fondiaria è inferiore a mq 4.000 è ammesso l'intervento edilizio diretto, con l'applicazione dei parametri sopra indicati.

Per la porzione di attività destinata eventualmente alla commercializzazione di prodotti propri e affini valgono i limiti dimensionali di cui all'ultimo comma del precedente art. 36.

e. Prescrizioni particolari

Gli interventi n° 2 e n° 3 della Variante Parziale 1/2010 dovranno porre particolare attenzione alle problematiche inerenti il mantenimento di parte della permeabilità dei suoli e il corretto smaltimento delle acque meteoriche; saranno inoltre da rispettare le prescrizioni contenute nelle schede dell'indagine geologico-tecnica allegate a detta Variante.

CAPO IV - USI TERZIARI

Art. 38 - Aree per gli usi terziari - 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'ambulantato 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 Salussola ai sensi della programmazione commerciale di cui all'allegato "A" della DCR 29.10.1999 modificata con DCR n. 59-10831 del 24.03.2006 è considerato Comune minore della rete secondaria di cui Biella 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. 31, 32, 33, 34 e 39 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. 35, 36, 37, 40 e 41 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.

Qualora in una zona di insediamento commerciale, o in un immobile che ospita una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti altre attività, la superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/1977 da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali ed assimilate.

- 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 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, purché 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 Salussola si adegua al D.Lgs 114/98, alla L.R. 28/99, alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e alla D.C.R. 59-10831 del 24.03.2006 (che in seguito sarà indicata “indirizzi e criteri”), sia nei contenuti, sia nelle definizioni utilizzate, cui si rimanda.

Nell’ambito del territorio comunale si individuano ai sensi degli artt. 13 e 14 della D.C.R. “indirizzi e criteri” gli addensamenti e le localizzazioni commerciali riportate sulla tavola P2 in scala 1/5000 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, della delibera di “indirizzi e criteri” 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 Salussola sono da verificare con le prescrizioni e limitazioni relative alla tabella stessa e con le prescrizioni normative delle diverse aree urbanistiche, cui si rimanda.

Si sono individuati i seguenti addensamenti e localizzazioni:

- 1) A1 – addensamento storico rilevante. È evidenziato sulla tavola P2 e comprende tratto del Borgo.
- 2) L1 – localizzazioni urbane non addensate. Sono state individuate sulla tavola P2 in applicazione dei parametri di cui all’art. 14, comma 4, lettera a) della delibera “indirizzi e criteri” n. 4 localizzazioni, tutte disposte nella parte pianeggiante del territorio comunale, situate nei pressi o lungo la ex S.S. 143.
Il riconoscimento di eventuali altre localizzazioni avviene per iniziativa di chiunque ne abbia interesse attraverso i parametri e i criteri indicati all’art. 14 della delibera “indirizzi e criteri”.
L’ordine di grandezza dei parametri di cui all’art. 14 della delibera “indirizzi e criteri” si intende rispettato se la misura rilevata non si discosta più del 20% dalla soglia stabilita.
- 3) 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 di attività o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

Tutte le aree commerciali e terziarie esistenti e di nuovo impianto individuate sulle tavole del PRGC sono da considerarsi “localizzazioni urbane non addensate” e ad esse si attribuiscono i dimensionamenti massimi di cui alla tabella della compatibilità tipologica che segue. Per tutto quanto non espressamente citato nelle presenti norme si rimanda agli indirizzi e ai criteri di cui alla DCR 24.03.2006 n. 59-10831

TABELLA DELLA COMPATIBILITA' TIPOLOGICA – FUNZIONALE DA APPLICARE NEL COMUNE DI SALUSSOLA, FATTE SALVE LE FATTISPECIE DI CUI ALL'ART. 28, COMMA 6 DELLA D.C.R. 24.03.2006 n. 59-10831 (INDIRIZZI E CRITERI)

| Tipologia strutture distributive | Superficie di vendita Mq | Addensamenti A1 | Localizzazioni L1 |
|----------------------------------|--------------------------|-----------------|-------------------|
| Vicinato | Fino a 150 | Si | Si |
| M-SAM1 | 151-250 | Si | Si |
| M-SAM2 | 251-900 | Si | Si |
| M-SAM3 | 901-1.500 | No | Si |
| M-SE1 | 151-400 | Si | Si |
| M-SE2 | 401-900 | Si | Si |
| M-SE3 | 901-1.500 | No | Si |
| M-CC | 151-1.500 | No | Si |

Riferimento alle sigle:

| | | |
|-------|---|--|
| A1 | = | addensamenti storici rilevanti |
| L1 | = | localizzazioni commerciali urbane |
| M-SAM | = | medie strutture di vendita alimentari e/o miste |
| M-SE | = | medie strutture di vendita extralimentare |
| M-CC | = | medie strutture di vendita in centri commerciali |

Ai sensi dell'art. 17, comma 4, lettera a) della delibera "indirizzi e criteri" si è adattata alla situazione locale la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo proposto dalla Regione Piemonte

Ai sensi dell'art. 24 della delibera "indirizzi e criteri" gli esercizi di vicinato (fino a mq 150 di superficie di vendita) sono consentiti anche esternamente gli Addensamenti e alle Localizzazioni, purché la destinazione d'uso commerciale sia ammessa in tali zone dal Piano Regolatore e dalle presenti norme.

Le medie strutture di vendita sono consentite solo all'interno degli Addensamenti e delle Localizzazioni sulla base delle compatibilità indicate nella sopra riportata tabella.

Art. 39 - Aree con attività terziarie esistenti da confermare

a. Definizione:

Trattasi di porzioni di territorio comunale sulle quali sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nella cartografia del PRGC; non sono comprese le attività inserite in edifici o aree a destinazione prevalente diversa, alla quale va riferita la normativa per gli interventi.

b. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

Sono considerate 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 e alberghiere.

Sono considerate destinazioni ammesse le residenze esistenti e le attività produttive non nocive e moleste collegate strettamente all'attività commerciale dell'azienda già insediata.

c. Tipi di intervento ammessi:

Sono consentiti i seguenti interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, demolizione con o senza ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione, mutamento di destinazione d'uso.

d. Parametri:

| | | | |
|------------|------------------------------------|---|----------------------|
| If: | Indice di densità fondiaria max | = | 2 mc /mq |
| Q: | Rapporto di copertura massimo | = | 60% di Sf |
| H: | Altezza massima | = | m 10,50 |
| Dc: | Distanza minima dai confini | = | m 5,00 |
| DI: | Visuale libera minima | = | m 10,00 |
| Ds: | Distanza minima dai cigli stradali | = | vedasi tab. art. 29. |
| Uf: | Indice di utilizzazione fondiaria | = | mq/mq 1,00 |

Gli standard urbanistici sono quelli indicati all'art. 38 delle presenti norme.

E' consentita una abitazione per il custode o il gestore dell'attività di superficie utile lorda inferiore ai 150 mq, purché l'unità locale abbia superficie utile lorda di almeno mq 400 destinata alle attività terziarie.

Art. 40 - Aree per nuove attività terziarie**a. Definizione:**

Trattasi di porzioni di territorio comunale destinate all'insediamento di nuove attività commerciali o direzionali non strettamente connesse alle attività residenziali.

b. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

Sono considerate destinazioni proprie: i magazzini all'ingrosso, i supermercati, le sedi bancarie, le autorimesse d'uso collettivo, i ristoranti, le attrezzature ricettive e alberghiere, gli uffici, le attività associative e ricreative, le attività commerciali in genere.

Sono considerate destinazioni ammesse: la residenza del custode o del gestore, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza.

c. Tipi di intervento ammessi:

E' consentita la nuova costruzione.

d. Parametri:

| | | | |
|------------|------------------------------------|---|---------------------|
| If: | Indice di densità fondiario max | = | 2 mc/mq |
| Q: | Rapporto di copertura massimo | = | 50% di Sf. |
| H: | Altezza massima | = | m 12,00 |
| Ds: | Distanza minima dai cigli stradali | = | vedasi tab. art. 29 |
| DI: | Visuale libera minima | = | m 10,00 |
| Dc: | Distanza minima dai confini. | = | m 5,00 |
| Uf: | Indice di utilizzazione fondiaria | = | mq/mq 0,80 |

Per gli standards urbanistici e per l'eventuale residenza funzionale all'attività valgono le disposizioni di cui al precedente art. 39.

Per le nuove attività terziarie derivanti dall'utilizzo di strutture dismesse dall'attività produttiva valgono i parametri e gli interventi ammessi di cui all'art. 37 delle presenti Norme.

Art. 41 - Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo**a. Definizioni**

Trattasi di porzioni di territorio nelle quali sono presenti o previste attrezzature private di uso collettivo, quali pensionati, istituti di istruzione privati e altre forme di convivenza o di servizio, sedi di associazioni, strutture per il tempo libero, servizi di ristoro collettivi.

b. Destinazioni d'uso ammesse

In tali aree la sola destinazione ammessa è quella relativa ad attrezzature private di uso collettivo quali pensionati, istituti per l'istruzione, sede di associazioni, strutture per il tempo libero e servizi di ristoro collettivi.

c. Tipi di intervento ammessi

Sugli edifici esistenti nelle suddette porzioni di territorio indicate nelle tavole di piano sono ammessi, con intervento diretto, le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione con o senza, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico "una tantum" fino ad un massimo del 20% dell'esistente, riuso di eventuali edifici rurali esistenti, nuove costruzioni compatibili con le strutture esistenti e con le funzioni da esse svolte, il tutto nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui all'art.27/c e di quelli qui sotto riportati.

d. Parametri:

| | | |
|------------|--|------------------------|
| If: | Indice di densità edilizia fondiaria = | mc/mq 2,00 max |
| Uf: | Indice di utilizzazione fondiario = | mq/mq 0,70 max |
| Rc: | Rapporto di copertura = | 33% max |
| H: | Altezza degli edifici = | m 10,00 max |
| Dc: | Distanza dal confine = | m 6,00 min. |
| D: | Distanza tra le costruzioni = | m 8,00 min. |
| Ds: | Distanza dalle strade = | vedasi tabella art. 29 |
| DI: | Visuale libera = | m 10,00 min. |
| Np: | Numero dei piani fuori terra = | 2 max. |

Gli standards urbanistici sono quelli indicati all'art. 21/c della L. R. 56/1977 e s.m.i..

E' consentita una abitazione per il custode o gestore dell'attività di superficie utile lorda inferiore a mq 150, purché l'unità locale abbia superficie utile lorda di almeno mq 400 destinate ad attività terziarie.

Qualora le attrezzature contemplate nel presente articolo interessino settori del territorio giudicati di pregio, il progetto edilizio dovrà in ogni caso osservare le eventuali cautele imposte per detti ambiti e acquisire il preventivo assenso vincolante della sezione provinciale decentrata per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali.

Art. 42 – Aree destinate ad attività di aeromodellismo

In regione "Molino Nuovo", in un sito già destinato a cava e ora dismesso, è consentita la realizzazione di una pista per aeromodelli nel rispetto della legislazione vigente in materia, oltre che dei seguenti parametri:

| | | | |
|------------|--|---|-------------------------------------|
| If: | Indice di densità edilizia fondiaria | = | mc/mq 0,01 con un massimo di mc 500 |
| H: | Altezza degli edifici | = | m 5,00 max |
| Dc: | Distanza dal confine delle costruzioni e delle piste di volo | = | m 20,00 min. |

CAPO V - USI AGRICOLI

Art. 43 - Divisione del territorio agricolo e norme generali

La normativa relativa al territorio agricolo, ha come obiettivi la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, la tutela e l'efficienza delle unità produttive, ed ogni altro intervento atto a soddisfare le esigenze economiche e sociali dei produttori e dei lavoratori agricoli, ed il miglioramento quantitativo e qualitativo della produzione agricola e forestale.

In modo particolare il PRGC individua e classifica le aree destinate agli usi agricoli, disciplina gli interventi urbanistico - edilizi e gli altri interventi sul territorio agricolo, ai fini del recupero, della valorizzazione e dello sviluppo del patrimonio produttivo agricolo, tutela le potenzialità colturali e le unità produttive, favorendo le esigenze economiche e sociali dei lavoratori agricoli, delle imprese coltivatrici e delle loro forme cooperative ed associative.

Il territorio agricolo è costituito dall'insieme di tutte le aree destinate ad attività agricole o zone agricole, da normarsi ai sensi dell'art. 25 L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, e comprende tutte le porzioni del territorio destinate all'esercizio dell'agricoltura e della selvicoltura, ovvero recuperabili alla produzione agricola, o comunque direttamente connesse con la produzione agricola.

Il territorio agricolo è stato suddiviso nelle seguenti zone omogenee:

- Aree agricole, comprendono quelle porzioni di territorio agricolo che per caratteristiche di giacitura, difficoltà di irrigazione e di lavorazione, presenza estesa del manto forestale, non consentono un alto grado di attività agricolo-produttiva. Appartengono a questa zona anche le superfici forestali.
- Zona agricola a risaia, comprende quelle porzioni di territorio agricolo che per caratteristiche di giacitura, ubicazione, irrigabilità, lavorabilità, fertilità agronomica sono suscettibili di una razionale e proficua coltivazione intensiva a risaia.
- Zona agricola a vigneto, comprende quelle porzioni di territorio agricolo collinare, per lo più residuali, dove ancora è attiva questa coltivazione specializzata.

Tutti gli edifici di servizio per l'attività agricola, ed utilizzati come tali alla data di adozione del PRGC situati al di fuori del territorio agricolo, sono da considerare impropri e pertanto normati ai sensi dell'art. 46.

Art. 44 – Edifici in zona agricola non attinenti tale attività

a. Definizioni

Tutti gli edifici residenziali che ricadono all'interno del territorio agricolo come delimitato dal PRGC. stesso, sono da considerarsi impropri.

b. Tipi di intervento ammessi

Su tali edifici residenziali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e la ristrutturazione edilizia con ampliamento, il tutto nei limiti previsti dall'art. 33.

c. Parametri

Tutti gli altri edifici qualunque sia la loro destinazione, per gli interventi ammessi dovranno rispettare i seguenti parametri:

| | | | |
|------------|---------------------------------|---|------------------------------------|
| If: | Indice di densità fondiario max | = | 1 mc/mq |
| Rc: | Rapporto di copertura massimo | = | 33% di Sf |
| H: | Altezza massima fuori terra | = | m 7,50 con un massimo di due piani |
| Dc: | Distanza minima dai confini | = | m 6,00 o pari all'esistente |
| DI: | Visuale libera | = | m 10,00 |
| Ds: | Distanza dalle strade | = | vedi tabella art. 29 |

Art. 45 - Interventi edilizi e urbanistici nel territorio agricolo

Nelle aree agricole non sono ammesse nuove costruzioni che non siano quelle destinate alla residenza rurale ed alle attrezzature e infrastrutture di servizio delle aziende agricole e forestali, realizzate dagli aventi titolo, di cui all'art.25 della L.R. 56/1977 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Non potrà essere autorizzata l'apertura di nuove cave e lo sbancamento di materiale, se non nei limiti strettamente necessari all'esecuzione delle opere connesse all'attività agricola; sono però consentite opere di bonifica del suolo e di urbanizzazione (strade, fognature, depuratori, elettrificazioni, ecc.) a servizio del territorio urbano o di collegamento tra le parti di esso.

Al fine del computo dei volumi residenziali è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti, anche qualora gli appezzamenti non risultino contigui e siano siti in Comuni diversi, sempre però che in questo ultimo caso risultino a distanza inferiore a km. 2,00 in linea d'aria dal centro aziendale.

Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto, indipendentemente dal loro azzonamento nel presente PRGC che riporta lo stato attuale delle coltivazioni.

L'edificio per la residenza rurale non potrà superare il volume di mc 500 per nucleo familiare esistente in azienda, con un massimo di complessivi mc 1.500. Gli indici di densità fondiaria massimi per le abitazioni rurali sono quelli prescritti all'art.25, comma 12 della L.R.56177 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Le aree agricole poste ai margini delle zone che il PRGC destina ad usi residenziali, produttivi, terziari e pubblici sono da considerarsi aree di rispetto delle predette zone ed inedificabili per una profondità di m 50,00; in tali aree sono ammesse solo recinzioni a rete, con paletti metallici o in legno. Analogo vincolo sussiste, qualunque sia la loro distanza, per tutte le aree agricole completamente intercluse tra aree destinate ad altre funzioni.

Nelle aree agricole e coltivate del comune di Salussola è consentito anche ai soggetti diversi da quelli richiamati all'art. 25 comma 3° della L. R. 56/1977, purché proprietari di fondi utilizzati a seminativo o di siti dove la costruzione di depositi per attrezzature, macchinari e materiali si rende necessaria per una corretta coltivazione, la realizzazione di bassi fabbricati accessori e funzionali all'attività agricola, nel rispetto dei seguenti parametri e caratteristiche:

- a) tipologie costruttive, forme compositive e materiali coerenti alla tradizione locale;
- b) superficie utile massima: mq 15, quando l'appezzamento da coltivare risulta di superficie superiore a mq 1.000;
- c) per superfici coltivate che superano i 1.000 mq sono consentiti ulteriori 3 mq di superficie utile ogni 1.000 mq di terreno coltivato, con un massimo di mq 25;
- d) per superfici coltivate che superano i 5.000 mq sono consentiti ulteriori 3 mq di superficie utile ogni 1.000 mq di terreno coltivato, con un massimo di mq 45. Oltre i 10.000 mq sono sempre ammessi, oltre alle superfici coperte e chiuse sopra indicate, mq 30 di tettoia aperta, da considerarsi in franchigia;
- e) altezza massima in gronda: ml 3,00 con pendenza delle falde compresa tra il 30% e il 45%;
- f) distanza dai confini: m 6,00;
- g) distanza da fabbricati non di proprietà: m 12,00
- h) distanza dalle strade: vedi art. 29.

Art. 46 - Parametri edilizi ed urbanistici per gli interventi nel territorio agricolo

Le residenze rurali nei limiti di quanto indicato all'art.25 della L.R. 56/77 e sue successive modifiche ed integrazioni e dal precedente art. 44 sono consentite in tutte le aree agricole ad eccezione che nelle zone agricole di rispetto di cui al precedente art. 45, nelle zone e fasce di rispetto di cui all'art. 8, nelle aree a bosco, nelle aree di interesse ambientale.

Gli indici di densità fondiaria massima da calcolarsi con riferimento alle colture in atto, o, in progetto, sono quelli indicati all'art.25 della L.R. 56/1977 e sue successive modifiche ed integrazioni.

Per la strutture agricole e le attrezzature per la produzione la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione di prodotti agricoli, consentite in tutte le aree agricole

ad eccezione che nella zona agricola di salvaguardia, nelle zone e fasce di rispetto di cui all'art. 8, nelle aree a bosco, si dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

| | | | |
|------------|--|---|--|
| H: | Altezza massima | = | m 7,50 salvo attrezzature tecnologiche particolari |
| Rc: | Rapporto di copertura massimo | = | 10% dell'area asservita |
| Dc: | Distanza dai confini | = | m 6,00 |
| Ds: | Distanza dalle strade | = | vedi tabella art. 29 |
| D: | Distanza tra le costruzioni | = | m 8,00 |
| DI: | Visuale libera | = | m 10,00 |
| | Distanza delle strutture di allevamento da ogni più vicina area residenziale, o industriale, o terziaria | = | m 300, per i suini |
| | | = | m 100 per bovini, ovini, caprini, equini |
| | | = | m 50 per ogni altro animale |

Le aree boscate ai sensi della legge 27 giugno 1985 n.312 sono sottoposte a vincolo paesaggistico. In queste aree, ai sensi di detta legge sono consentiti il taglio colturale, la forestazione, la riforestazione, le opere di bonifica, di antincendio e di conservazione previste ed autorizzate in base alle norme vigenti in materia. Non sono ammesse nuove costruzioni, né l'ampliamento di quelle eventualmente esistenti, ma solo operazioni, di manutenzione ordinaria e straordinaria.

In tutte le aree agricole con le eccezioni previste dal primo comma del presente articolo è inoltre consentito il cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali, di edifici rurali esistenti, purché dismessi dall'attività agricola da almeno cinque anni, subordinatamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di captazione idrica e di depurazione e smaltimento delle acque di scarico, o, attraverso alle reti comunali, o, consorzi, o, con la realizzazione di impianti tecnologici, ed igienici, prescritti, da caso a caso dalle competenti autorità sanitarie.

Art. 47 - Aziende agricole in zona impropria

a. Definizioni:

I fabbricati di servizio agricolo esistenti al di fuori del perimetro del territorio agricolo, alla data di adozione del PRGC ed afferenti ad aziende agricole attive, sono considerati impropri; sugli stessi sono consentiti unicamente gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di miglioramento igienico-sanitario.

b. Tipi di intervento ammessi e parametri:

In caso di cessazione dell'attività agricola, o, di trasferimento del centro aziendale in zona omogenea agricola, dopo l'adozione del PRGC sugli edifici di servizio agricolo situati in zona impropria è sempre consentito l'intervento di ristrutturazione di tipo RE2 e cambio di destinazione unicamente a residenza con incremento volumetrico nei limiti del 20%, anche quando non è prevista la utilizzazione diretta da parte dei soggetti concessionari.

All'interno dei nuclei di antica formazione e nei centri storici sono ammessi gli interventi sopra richiamati purché siano eliminate le eventuali superfetazioni, non funzionanti all'attività agricola e siano rigorosamente tutelati i caratteri formali e documentari eventualmente presenti.

Per quanto attiene i parametri, nel caso di interventi di ristrutturazione di tipo RE2, si farà di volta in volta riferimento ai parametri relativi ad ogni singola zona di piano all'interno della quale è inserito il fabbricato agricolo.

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E PARTICOLARI

Art. 48 - Decadenza delle norme in contrasto

Tutte le previsioni urbanistiche e di assetto del territorio in contrasto con le presenti norme e gli elaborati grafici del PRGC decadono salvo nel caso di specifica diversa indicazione contenuta nelle presenti norme.

Art. 49 - Misure di salvaguardia

A datare dalla data della deliberazione di adozione del PRGC. e fino alla sua approvazione da parte della Regione, il Sindaco con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di permesso di costruire e di denuncia di inizio di attività e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con le presenti norme e con le indicazioni della tavole grafiche del PRGC.

Art. 50 - Elenco degli elaborati per la richiesta di permesso di costruire

Per quanto riguarda gli elaborati necessari per la richiesta del permesso di costruire e la denuncia di inizio di attività, si faccia riferimento a quanto indicato in merito dal vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Art. 51 - Utilizzazione degli indici

L'utilizzazione totale degli indici di densità edilizia corrispondenti a una determinata superficie, esclude ogni successiva richiesta di altre concessioni ad edificare sulle superfici stesse, tese cioè a utilizzare nuovamente detti indici, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Qualora un'area a destinazione omogenea, su cui esistono costruzioni che si devono o si intendono conservare, venga frazionata allo scopo di costruire nuovi lotti edificabili, tutti gli indici e prescrizioni di piano vanno comunque rispettati sia per le costruzioni conservate. sia per le nuove da edificare.

Non è ammesso il trasferimento di volumi edificabili o di superficie utile fra aree a diversa destinazione di zona e di uso nonché fra aree non contermini, a eccezione delle zone agricole.

Art. 52 – Norme contro l'inquinamento

Fermo restando il rispetto della normativa nazionale, regionale e di quanto previsto dai regolamenti comunali in materia ambientale, le presenti norme integrative si applicano su tutto il territorio comunale.

Suolo e versanti collinari.

I versanti collinari devono essere mantenuti liberi da tronchi, rami, arbusti caduti sul suolo. Tale obbligo deve essere ottemperato anche in corrispondenza dei corsi d'acqua e degli impluvi naturali.

I terrazzamenti devono essere mantenuti in piena efficienza mediante opportune opere di manutenzione consistenti nel ripristino delle parti lesionate e nel mantenimento dell'efficienza delle opere di drenaggio delle acque superficiali.

Per i nuovi insediamenti le acque meteoriche di prima pioggia non devono essere convogliate in pubblica fognatura, salvo decisione in deroga da parte dell'Ufficio tecnico qualora non esistano altre possibilità.

Inquinamento del suolo.

Su tutte le aree già interessate da attività produttive ogni trasformazione urbanistica deve essere preceduta da indagini che stabiliscano il rispetto dei limiti di accettabilità della concentrazione di inquinanti nel suolo in relazione alla specifica destinazione d'uso previsto dal PRGC.

Scavi e reinterri

Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento devono essere individuato il sito di discarica o i modi di riutilizzo dei materiali scavati.

Per ogni intervento che comporti un rimodellamento della morfologia dei versanti devono essere calcolate le condizioni di stabilità del nuovo profilo di versante in relazione alla configurazione finale prevista.

Tutti i lavori di sbancamento e di scavo devono prevedere il ripristino delle condizioni di stabilità delle pareti naturali anche mediante opere di rinaturalizzazione spontanea o tramite tecniche di bio-ingegneria.

Per i reinterri devono essere utilizzate terre simili a quelle esistenti in loco. E' tassativamente esclusa la possibilità di operare reinterri con materiali diversi dalle terre e rocce di scavo, ferma restando l'assenza di contaminazioni da inquinanti.

Non sono consentiti reinterri con materiali inerti provenienti da demolizioni e costruzioni.

Costruzioni interrato.

Al fine di evitare l'interferenza negativa sulla dinamica delle acque di falda il piano di calpestio dei locali interrati dovrà rimanere preferibilmente al di sopra del livello massimo di risalita della falda.

Nelle aree dove non sia possibile fondare al di sopra del livello massimo della falda, nuove costruzioni interrato saranno ammesse a condizione che i locali interrati siano resi stagni e non sia prevista la messa in opera di apparecchiature permanenti per la depressione della falda freatica.

Inquinamento acustico.

Ai sensi della vigente legislazione, l'Amministrazione ha delimitato, entro il territorio comunale, mediante specifico Piano di Zonizzazione acustica, aree con diversi limiti di inquinamento acustico ammissibile secondo i criteri previsti dalla DGR n. 85-3802, approvato con atto deliberativo del C.C..

Tale studio e le aree individuate costituiscono parte integrante del presente PRGC.