

NTA
TESTO COORDINATO
con le m 24 var. parziali

SOMMARIO

<u>TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI</u>	pag. 7
CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO	" 7
Art. 1.1.0. - Finalità	" 7
Art. 1.1.1. - Applicazione ed arco temporale di validità del Piano	" 8
Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano	" 9
Art. 1.1.3. - Funzione degli elaborati di piano e delle norme	" 10
CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI	" 11
Art. 1.2.1. - Parametri urbanistici	" 11
Art. 1.2.2. - Parametri edilizi	" 12
Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi	" 14
Art. 1.2.4. - Definizione	" 15
<u>TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO</u>	" 17
Art. 2.0.1. - Generalità	" 17
CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO	" 18
Art. 2.1.1. - Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente	" 18
Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)	" 20
Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)	" 21
Art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo (RC)	" 23
Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)	" 27
Art. 2.1.6. - Demolizione senza ricostruzione (DS)	" 31
Art. 2.1.7. - Demolizione con ricostruzione (DR)	" 31
Art. 2.1.8. - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCr)	" 32
Art. 2.1.9. - Nuove costruzioni di fabbricati a destinazione produttiva - terziaria - agricola (NCp)	" 33
Art. 2.1.10. - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCa)	" 34

CAPO 2° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO	pag.36
Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)	" 36
Art. 2.2.2. - Completamento urbanistico (CU)	" 37
Art. 2.2.3. - Nuovo impianto (NI)	" 38
CAPO 3° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA D'USO DEL SUOLO E DEGLI EDIFICI E MODIFICA DELLO AMBIENTE E DEL PAESAGGIO	" 39
Art. 2.3.1. - Modifica di destinazione d'uso degli edifici	" 39
Art. 2.3.2. - Modifica di destinazione d'uso del suolo	" 40
Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo	" 41
Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave	" 41
Art. 2.3.5. - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale	" 42
Art. 2.3.6. - Recinzioni e muri di contenimento	" 43
<u>TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO</u>	" 46
Art. 3.0.1. - Generalità	" 46
CAPO 1° - USI PUBBLICI	" 47
Art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)	" 47
Art. 3.1.2. - Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale	" 50
Art. 3.1.3. - Aree per impianti urbani	" 51
Art. 3.1.4. - Aree per la viabilità	" 52
CAPO 2° - USI RESIDENZIALI	" 55
Art. 3.2.1. - Nuclei di antica formazione (NAF)	" 55
Art. 3.2.2. - Aree edificate (AER)	" 59
Art. 3.2.3. - Aree di completamento (AC)	" 62
Art. 3.2.4. - Aree di espansione (AE)	" 64
CAPO 3° - USI PRODUTTIVI	" 65
Art. 3.3.1. - Aree con impianti produttivi esistenti che si confermano (IPC)	" 66
Art. 3.3.2. - Aree di riordino da attrezzate (AIR)	" 68
Art. 3.3.3. - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)	" 70

CAPO 4° - USI TERZIARI	pag. 71
Art. 3.4.0. - Generalità	" 71
Art. 3.4.1. - Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)	" 72
Art. 3.4.2. - Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (NIC)	" 73
Art. 3.4.3. - Impianti turistici esistenti di tipo alberghiero	" 74
Art. 3.4.4. - Nuovi impianti turistici di tipo alberghiero	" 75
Art. 3.4.5. - Impianti turistici di tipo extra-alberghiero	" 76
Art. 3.4.6. - Impianti privati per il tempo libero (IPTL)	" 78
Art. 3.4.7. - Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo (ASP)	" 81
 CAPO 5° - USI AGRICOLI	 " 83
Art. 3.5.0. - Generalità	" 83
Art. 3.5.1. - E1 - Aree agricole marginali	" 85
Art. 3.5.2. - Aree a prato e prato-pascolo permanenti (E2)	" 86/bis
Art. 3.5.3. - E3 - Aree boscate	" 87
Art. 3.5.4. - E4 - Terreni ad elevata produttività	" 88
Art. 3.5.5. - E5 - Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate	" 89
Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extra-agricoli o abbandonati	" 90
 <u>TITOLO IV° - VINCOLI</u>	 " 91
Art. 4.0.1. - Generalità	" 91
 CAPO 1° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI	 " 92
Art. 4.1.1. - Natura dei vincoli	" 92
Art. 4.1.2. - Vincolo di edificabilità nulla (V1)	" 93
Art. 4.1.3. - Vincolo di edificabilità parziale (V2)	" 94
Art. 4.1.4. - Vincolo di edificabilità condizionata (V3)	" 95
Art. 4.1.5. - Opere e interventi articolati in aree vincolate	" 96
 CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI	 " 97
Art. 4.2.1. - Aree di valore ambientale e paesaggistico (V4)	" 97
Art. 4.2.2. - Parchi privati di valore ambientale (V5)	" 98
Art. 4.3.3. - Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale	" 98

CAPO 3° - VINCOLI LEGALI	pag.99
Art. 4.3.1. - Richiamo alle leggi vigenti	" 99
Art. 4.3.2. - Zona di rispetto cimiteriale	" 99
Art. 4.3.3. - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali	" 100
Art. 4.3.4. - Fasce di rispetto di elettrodotti di A.T.	" 100
Art. 4.3.5. - Fascia di rispetto dei gasdotti	" 101
Art. 4.3.6. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua	" 101
Art. 4.3.7. - Territorio sottoposto a servitù militare	" 101
<u>TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANO</u>	" 102
Art. 5.0.1. - Generalità	" 102
CAPO 1° - STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER LA ATTUAZIONE DEL PIANO	" 103
Art. 5.1.1. - Programma Pluriennale di Attuazione (P.P.A.)	" 103
Art. 5.1.2. - Strumenti urbanistici esecutivi	" 104
Art. 5.1.3. - Intervento edilizio diretto	" 105
Art. 5.1.4. - Modalità di intervento	" 106
Art. 5.5.1. - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata	" 106

APENDICE

- grafici illustrativi di alcuni aspetti delle Norme di
Attuazione

ELENCO ALFABETICO DELLE SIGLE

- A.A.A. = area artigianale attrezzata
 A.C. = area di completamento
 A.E. = area di espansione
 A.E.R. = area edificata residenziale
 A.I.R. = aree di riordino da attrezzare
 A.S.P. = attrezzature e servizi privati di interesse
 collettivo
 dc = distanza dai confini
 df = visuale libera (distanza tra le fronti)
 ds = distanza dai cigli stradali
 C.I.E. = Commissione Igienico Edilizia comunale
 C.U. = completamento urbanistico
 D.R. = demolizione con ricostruzione
 D.S. = demolizione senza ricostruzione
 H = altezza di un fabbricato
 I.C.E. = attrezzature commerciali e direzionali esistenti
 IF = indice di densità fondiaria
 IT = indice di densità territoriale
 IPC = area con impianti produttivi che si confermano
 IPTL = impianti privati per il tempo libero
 MO = manutenzione ordinaria
 MS = manutenzione straordinaria
 N.A.F. = nucleo di antica formazione
 NCa = nuova costruzione accessoria
 NCr = nuova costruzione residenziale
 NCp = nuova costruzione a destinazione produttiva,
 agricola, terziaria
 N.I. = nuovo impianto
 N.I.C. = aree per nuovi insediamenti commerciali e direzio-
 nali
 N.I.P. = area per nuovo impianto produttivo
 P.E.C. = piano esecutivo convenzionato di libera iniziativa
 P.E.E.P. = piano edilizia economico popolare
 P.E.C.O. = piano esecutivo convenzionato obbligatorio
 P.di R. = piano di recupero
 P.I.P. = piano delle aree da destinare per insediamenti
 produttivi
 P.P. = piano particolareggiato

P.P.A.	= programma pluriennale di attuazione
P.R.G.	= piano regolatore generale
Q	= rapporto di copertura
RC	= restauro e risanamento conservativo
RC1	= restauro rigoroso
RC2	= risanamento conservativo
RE	= ristrutturazione edilizia
RE1	= ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale
RE2	= ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione
RU	= ristrutturazione urbanistica
Se	= superficie lorda utile
Sc	= superficie coperta di un edificio
SF	= superficie fondiaria
Sl	= superficie libera del lotto
SP	= area per servizi sociali e attrezzature pubbliche a livello comunale
ST	= superficie territoriale
V	= volume degli edifici
V1	= vincolo di edificabilità nulla
V2	= vincolo di edificabilità parziale
V3	= vincolo di edificabilità condizionata
V4	= aree di valore ambientale e paesaggistico
V5	= parchi privati di valore ambientale

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1.1.0. - Finalità

Il Piano Regolatore Generale, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale, è stato redatto ai sensi della L.R. 56/77 e delle successive modificazioni ed integrazioni; esso:

- ha lo scopo di fornire, in un organico quadro di pianificazione intercomunale, uno strumento urbanistico generale a ciascun Comune facente parte del territorio interessato dal Piano, per consentirne l'esercizio delle competenze in materia di pianificazione e gestione del territorio;

- si prefigge di contribuire al soddisfacimento delle esigenze sociali delle comunità locali assumendo come obiettivi:

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

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

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

Tali finalità vengono perseguite nel contesto delle leggi nazionali e regionali, ed in conformità degli obiettivi delineati nella Deliberazione Programmatica approvata secondo le procedure di cui all'art. 15 della L.R. 56/77.

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

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

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

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

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

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

Art. 1.1.2. - Elaborati costituenti il Piano

.Compongono il P.R.G. i seguenti elaborati:

a) Fascicolo degli elaborati di progetto (serie PR)

- PR1 - Rappresentazione sintetica del Piano con le fasce marginali dei Comuni contermini - planimetria in scala 1/25.000 riferita all'intera aggregazione
- PR2 - Principali infrastrutture e suolo extraurbano: usi e vincoli - planimetria in scala 1/10.000 riferita all'intera aggregazione
- PR3 - Infrastrutture e suolo urbano: usi e vincoli - planimetria in scala 1/2.000 riferita ad ogni Comune dell'aggregazione (n° 6 planimetrie)
- PR4 - Vincoli idro-geologici - planimetria in scala 1/10.000 riferita all'intera aggregazione
- PR5 - Nuclei di antica formazione - planimetria in scala 1/1.000 (n° 3 planimetrie)
- PRa - Relazione illustrativa
- PRb - Norme di Attuazione

b) Fascicolo degli allegati tecnici (serie AT)

- ATg - Caratteristiche geomorfologiche e dell'uso agricolo del territorio (*)
- AT1 - Rilevamento del patrimonio edilizio riferito ad ogni Comune dell'aggregazione: planimetria in scala 1/2.000 della numerazione degli edifici e corrispondenti schede di analisi diretta
- AT2 - Consumo del suolo e destinazione d'uso degli edifici - planimetria in scala 1/2.000 riferita ad ogni Comune dell'aggregazione
- AT3 - Aree servite di opere di urbanizzazione primaria - planimetria in scala 1/10.000 riferita all'intera aggregazione

c) Fascicolo delle osservazioni e delle controdeduzioni (serie OC)

- OC1 - Ubicazione delle aree interessate dalle osservazioni al progetto preliminare - planimetria 1/10.000 riferita all'intera aggregazione
- OC2 - Quaderno delle sintesi delle osservazioni e delle controdeduzioni

(*) - a cura del dott. Elio Vanoni - geologo
e del dott. Pier Luigi Perino - agronomo

Art. 1.1.3. - Funzione degli elaborati di piano e delle norme

Gli elaborati della serie "PR" dell'articolo precedente contengono le previsioni di piano: si specifica che:

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

Gli elaborati della serie "AT" hanno carattere descrittivo ed illustrativo.

CAPO 2° - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 1.2.1. - Parametri urbanistici

- ST = Superficie Territoriale: si tratta di una porzione di territorio che comprende non la sola area direttamente interessata dallo o dagli interventi, ma anche le aree per la viabilità, nonché le aree per l'urbanizzazione primaria e secondaria graficamente indicate nelle planimetrie del P.R.G. o richieste dalle norme specifiche attinenti l'area.
- SF = Superficie Fondiaria: si tratta dell'area oggetto direttamente dell'intervento, misurata al netto delle aree per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria nonché delle aree per la viabilità.
- IT = Indice di densità territoriale: è il rapporto tra il volume complessivo della edificazione prevista (V) e la superficie territoriale (ST) dell'area a cui tale volume si riferisce (*).
- IF = Indice di densità fondiaria: è il rapporto tra il volume complessivo della edificazione prevista (V) e la superficie fondiaria (SF) dell'area a cui tale volume si riferisce. (#).
- UF = Indice di utilizzazione fondiaria (mq. Sa/mq. SF): rappresenta la massima superficie utile lorda costruibile (Sa), per ogni metro quadrato di superficie fondiaria (SF);
- UT = Indice di utilizzazione territoriale (mq. Sa/ha ST): rappresenta la massima superficie utile lorda costruibile (Sa) per ogni ettaro di superficie territoriale (ST).

Nota (*) - I valori indicati per i vari casi di IT, IF, UT ed UF, si debbono intendere come "valori massimi".

Art. 1.2.2. - Parametri edilizi

Sa = Superficie lorda utile: è definita, come somma delle superfici dei singoli piani, comprese entro il perimetro esterno delle pareti. Essa va computata:

a) al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi e funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori e delle scale ecc.);

b) al netto delle logge e dei balconi, dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte, delle sovrastrutture tecniche, dei sottotetti non praticabili e allo stato rustico (cioè sottotetti che, per altezza interna e caratteristiche dimensionali, non siano suscettibili di concreto sfruttamento per funzioni abitative);

c) al netto, per ogni unità immobiliare, dei propri locali accessori (autorimessa, deposito, cantina) se contenuti entro i limiti dimensionali per essi fissati al successivo art. 2.1.10.; le eccedenze vanno invece computate;

V = Volume degli edifici: è definito come somma dei volumi di tutti i piani dell'edificio, cioè della somma delle superfici utili (Sa) di ogni piano, moltiplicate per le rispettive altezze di interpiano; con l'avvertenza che per il piano seminterrato sono da computare soltanto le parti emergenti dal terreno a sistemazione avvenuta (solido emergente).

H = Altezza di un fabbricato: è la differenza di quota misurata tra la quota più alta, riferita alla media dello estradosso dell'ultimo solaio che chiude il volume (V) oppure a quella superiore di gronda, e la quota inferiore (non computando le quote relative agli accessi ai locali interrati) che si riscontra lungo il perimetro dell'edificio rispetto al terreno sistemato a seguito dell'intervento;

- Sc = Superficie coperta di un edificio: è l'area rappresentata dalla proiezione, su di un piano orizzontale, del perimetro dei vari piani emergenti dal terreno, comprese le parti sporgenti; si misura al netto di parti aggettanti aperte (gronde, pensiline, balconi e simili) purchè con sporgenza inferiore a m. 1,50;
- Q = Rapporto di copertura: è il rapporto percentuale tra la superficie coperta (Sc) e la superficie fondiaria del lotto (Sf);
- Sl = Superficie libera del lotto: (Sf-Sc)
- dc = Distanza dai confini: è definita dalla distanza misurata a raggio tra ogni punto della Superficie coperta (Sc) ed il confine dell'area oggetto dell'intervento;
- df = Visuale libera: è definita dalla normale libera rispetto ad ogni parete con finestre di locali abitabili (vedute); la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata; in alcuni casi la visuale libera viene sostituita, nel testo, dalla distanza minima tra i fabbricati, misurata a raggio;
- ds = Distanza dai cigli stradali: è definita dalla normale tra il ciglio della strada e tutto ciò che costituisce superficie coperta (Sc); a norma del D.M. 1/4/1968 si precisa che "si definisce ciglio della strada la linea di limite della sede o piattaforma stradale comprendente tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, ivi incluse le banchine od altre strutture laterali alle predette sedi quando queste siano transitabili, nonché le strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili)".

Art. 1.2.3. - Applicazione dei parametri urbanistici ed edilizi

I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumento urbanistico esecutivo.

I parametri edilizi si applicano nel caso di intervento edilizio diretto, nel rispetto del parametro urbanistico I.F. .

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

Art. 1.2.4. - Definizioni

Destinazione d'uso degli edifici:

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

Edifici esistenti costituenti volume:

- quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura;
- sono escluse costruzioni non autorizzate, costruite dopo l'entrata in vigore della Legge 765/1967 e le costruzioni accessorie (baracche, tettoie, depositi di attrezzi, autorimesse) rilasciate con semplice autorizzazione.

Unità immobiliari:

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

Unità locale:

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

Nucleo familiare:

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

Abitante insediabile:

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

Carico urbanistico:

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

Locale abitabile:

- nell'ambito della residenza, si definisce locale abitabile o "stanza" ogni vano, facente parte di un'abitazione, che riceve aria e luce dall'esterno ed ha dimensioni tali da consentire la collocazione di un letto lasciando lo spazio utile per il movimento di una persona (definizione ISTAT 1981);

- in ogni altro caso si definisce "locale abitabile" ogni vano in cui la permanenza di una o più persone non ha carattere di saltuarietà (laboratorio, ufficio, negozio, ecc.).

Cortina edilizia:

- è definita dalla sequenza "a schiera" di almeno tre edifici contigui.

Centri abitati e insediamenti previsti:

- sono le parti di territorio comprese in un perimetro che delimita i centri abitati e le aree di nuovo insediamento previste nei vari usi del suolo classificate al TITOLO III° (con esclusione degli usi agricoli); tale perimetro, ai sensi e per gli effetti di cui al D.M. 1/4/68 n° 1404, è convenzionalmente individuato da una linea continua situata a ml. 100 dal limite esterno delle aree con edifici esistenti costituenti volume e delle aree di nuovo insediamento.

TITOLO II° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTOArt. 2.0.1. - Generalità

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

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

Una Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), composta per ciascun Comune con le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, è chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti ad autorizzazione o concessione. Il rilascio delle autorizzazioni e concessioni è regolato dalle vigenti leggi statali e regionali, che si intendono esplicitamente richiamate e facenti parte delle presenti Norme.

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

CAPO 1° - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

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

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

a) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistenti di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva, è fatto divieto di:

- depurare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni della tradizione locale;
- le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità alla esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.

b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistenti di recente formazione, ogni ulteriore intervento esclusi i casi di manutenzione ordinaria e straordinaria è sottoposta alla preliminare condizione di:

- sostituire quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali predominanti all'intorno;
- eliminare manufatti che costituiscono elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

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

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

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
 - . restauro rigoroso (RC1)
 - . risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
 - . ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale (RE1)
 - . ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)

Gli interventi di natura urbanistica sul patrimonio edilizio esistente (ristrutturazione urbanistica -RU-) sono descritti al CAPO II successivo.

Art. 2.1.2. - Manutenzione ordinaria (MO)

"Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficacia gli impianti tecnologici esistenti, purchè non comportino la realizzazione di nuovi locali nè modifiche alle strutture ed all'organismo edilizio". (art. 13 comma 3 lettera a) della L.R. 56/77).

Per l'esecuzione di tali interventi non è richiesta nè concessione nè autorizzazione; essa è effettuabile su tutti gli edifici esistenti. Deve comunque essere data comunicazione preventiva al Comune, per iscritto, per gli accertamenti del caso in anticipo (salvo impedimenti di forza maggiore) di almeno 15 giorni dall'inizio dei lavori, indicando i materiali d'uso esterne con la campionatura dei colori.

Sono considerate di manutenzione ordinaria le seguenti opere:

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

Art. 2.1.3. - Manutenzione straordinaria (MS)

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

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

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta l'autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 48 della Legge 457/78 e dell'art. 9 della Legge 10/77, semprechè non comportino il rilascio dell'immobile da parte del conduttore.

Si richiamano comunque le disposizioni dell'art. 26 della Legge 47/85 e della Circolare Ministeriale n° 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

Sono di manutenzione straordinaria le seguenti opere:

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

- sottomurazioni, creazione di intercapedini e di vespai per consolidare e risanare le strutture verticali.

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

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

Art. 2.1.4. - Restauro e risanamento conservativo (RC)

"Interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un'insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentono destinazioni d'uso 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".
(art. 13 comma 3 lettera c) della L.R. 36/77).

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta nei rispettivi casi o l'autorizzazione ai sensi della Legge 94/82 oppure la concessione, semplice o convenzionata, assoggettata ai contributi di cui all'art. 3 della Legge 10/77, ad eccezione dei casi elencati all'art. 9 della stessa Legge.

Gli interventi su edifici vincolati ai sensi delle Leggi 1089/39 e 1497/39 sono comunque soggetti a concessione edilizia; si richiamano inoltre le disposizioni dell'art. 26 L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n° 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

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

RC1: restauro rigoroso
RC2: risanamento conservativo

I contenuti delle due sottocategorie sono:

RC1 - Restauro rigoroso

Comporta il mantenimento integrale ed il recupero dell'originario organismo architettonico, previa depurazione di aggiunte in contrasto; in ogni caso le opere devono assicurare la

conservazione della totalità degli aspetti costruttivi tipologici e formali che nel tempo hanno caratterizzato l'organismo. Sono pertanto di restauro rigoroso il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- ripristino e consolidamento delle coperture con i materiali originari (divieto della loro sostituzione con altro materiale);
- consolidamento, comprese le sottomurazioni, e ricacimento ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne ed interne, con mantenimento delle forme e dei materiali;
- consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali e creazione di vespai, senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- consolidamento, con i materiali originali, dei rivestimenti, decorazioni ed intonaci esterni (con mantenimento integrale delle murature faccia-vista) nonché quelli interni ove costituiscono testimonianza di valore storico o artistico;
- consolidamento e rifacimento di scale senza spostamenti ed alterazioni di forma e materiali;
- inserimento degli impianti tecnologici (riscaldamento e impianti igienico-sanitari) senza che per questi ultimi si produca una sostanziale compromissione dei caratteri distributivi dell'edificio, utilizzando quindi anche la ventilazione forzata;
- ripristino delle aperture esterne originarie e chiusura di eventuali aperture contrastanti con il disegno originario; ripristino delle logge;
- eliminazione di corpi aggiunti in epoche successive che risultino in contrasto architettonico con l'edificio principale;
- ripristino degli spazi esterni con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto o di disturbo.

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

RC2 - Risanamento conservativo

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

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

- sostituzione di materiali di copertura con manti di cotto, di tipo da valutare per ogni singolo caso in rapporto al contesto; nel caso di rifacimento totale della struttura del tetto ed ove sia necessario sostituirla o consolidarla gli appoggi perimetrali, è ammesso il sopralzo del piano di imposta del tetto stesso, rispetto al filo di facciata, per un massimo di cm. 100, senza alcun ricavo di nuovi locali abitativi;
- consolidamento, ivi comprese le sottomurazioni e rifacimenti, ove deteriorate, delle strutture portanti verticali esterne;
- modifiche o rifacimento delle strutture portanti verticali interne;
- inserimento, consolidamento e rifacimento, ove deteriorate, delle strutture portanti orizzontali, senza sostanziale modifica delle quote di imposta e conservando di norma gli orizzontamenti a volta;
- consolidamento e ripristino con materiali, forme e colori originari, o analoghi a quelli del tessuto edilizio circostante, dei rivestimenti esterni, nonché dei decori artistici interni; solo sigillature dei giunti per murature facciavista;
- ripristino dei corpi scala; sono ammessi parziali modificazioni ai collegamenti verticali, all'interno dell'organismo edilizio allo scopo di migliorarne i caratteri distributivi; esse non devono comunque comportare modifiche esterne dell'edificio;
- inserimento degli impianti tecnologici, di riscaldamento e igienico sanitari con eventuale ricavo di nuove aperture conformi a quelle originarie;

- modificazioni alle tramezzature interne, in relazione alle opere di cui al punto precedente e in relazione alla necessità di una diversa distribuzione interna connessa alle funzioni cui il fabbricato è destinato; sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purchè non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni.

- rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e di quelle non conformi; nuove aperture esterne strettamente necessarie alla diversa soluzione distributiva, con taglio e tipi di materiali conformi a quelle originarie; eliminazione di aperture in contrasto con le linee architettoniche del fabbricato; (per la tipologia delle aperture vedi grafici indicativi in Appendice - foglio 5);

- eliminazione dei corpi aggiuntivi in epoche recenti che risultino in contrasto con le caratteristiche dell'edificio;

- ripristino degli spazi esterni, con rimozione di manufatti (recinzioni, baracche, ecc.) in contrasto ambientale;

- ripristino di logge con eventuale chiusura in vetro a giorno, nei modi prescritti nei grafici in Appendice (foglio 7) senza che ciò costituisca incremento di volume.

Art. 2.1.5. - Ristrutturazione edilizia (RE)

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

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti".
(art. 13 comma 3 lettera d) della L.R. 56/77).

Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o convenzionata assoggettata ai contributi di cui all'art. 3 della Legge 10/77, ad eccezione dei casi elencati all'art. 9 della stessa Legge. Si richiamano comunque le disposizioni dell'art. 26 L. 47/85 e della Circolare Ministeriale n° 3357 del 30/7/85, punto 10, ove applicabili.

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

- RE1 - ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale
- RE2 - ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione.

RE1 - Ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica sostanziale

Appartiene a tale sottocategoria il complesso delle seguenti opere con le relative prescrizioni:

- gli interventi e le relative prescrizioni già esposti all'articolo precedente relativamente agli interventi di "restauro e risanamento conservativo" con, in più, quanto ai punti che seguono;
- sostituzione di parti degli edifici con ricostruzione delle medesime con caratteri architettonici, volume, prospetti, impronta planimetrica, conformi alle precedenti; piccoli spostamenti

planimetrici possono essere ammessi unicamente per eliminare problemi di rapporti funzionali e igienici nei confronti degli edifici vicini o fra le parti dell'edificio medesimo;

- integrazione di unità immobiliari esistenti con volumi adiacenti anche di tipo rustico, con le prescrizioni del punto seguente;

- inserimento, consolidamento, ripristino, rifacimento di strutture portanti orizzontali, anche con modifica delle quote di imposta dei solai e delle altezze interne dei locali senza modifica sostanziale dell'altezza dell'edificio (H);

- piccole modifiche volumetriche, limitatamente alle opere necessarie al miglioramento degli impianti igienico-sanitari, all'integrazione di collegamenti verticali od a sistemazioni funzionali e distributive, nei limiti del 5% del volume esistente (V) o della superficie utile esistente (Sa);

- installazione di collegamenti verticali, purché a giorno utilizzando tipologie e materiali ritenuti compatibili con il contesto architettonico ed ambientale.

RE2 - Ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione

Nei casi di interventi in edifici con destinazione residenziale, appartengono a tale sottocategoria il complesso delle opere di cui al punto RE1 precedente, con in più quanto ai punti che seguono, e con riferimento orientativo ai grafici indicativi in Appendice, e nel rispetto dei parametri di cui al capo 2° delle presenti norme:

a) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia -quando sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici adiacenti- si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra di essi;

b) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia allo interno di un Nucleo di Antica Formazione, se ne ammette il prolungamento nel rispetto delle norme del Codice Civile e della visuale libera (df) di ml. 10,00;

c) nel caso di edificio in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante;

d) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, quando sia mancante di servizi e/o di collegamenti verticali efficienti - si ammette l'ampliamento trasversale entro il limite di mq. 25 di superficie coperta purchè riguardante i prospetti meno significativi, con esclusione, ove possibile, delle facciate ove sono collocate logge, balconate e ballatoi che vanno mantenute integre; l'intervento è subordinato all'accertamento dell'impossibilità di ricavare altrimenti i servizi indispensabili;

e) nel caso di edifici isolati appartenenti alla tipologia del villino; si ammette sia l'ampliamento planimetrico sia la sopraelevazione; questa ultima comunque fino ad un'altezza (H) non superiore alla media delle altezze degli edifici residenziali circostanti della stessa tipologia, purchè compatibile con le altezze massime stabilite per le singole aree urbanistiche di appartenenza.

Nel caso di recupero, alla destinazione d'uso compatibile con l'area in cui si colloca l'edificio, di volumi rustici e portici purchè accatastati o autorizzati, e nelle opere di completamento di tali volumi, ai fini di realizzare i tamponamenti esterni necessari e le aperture, si dovranno osservare scrupolosamente i caratteri architettonici degli edifici di antica formazione presenti nel luogo, con particolare riguardo a quelli assoggettati a restauro e risanamento conservativo, salvo che si tratti di ristrutturazione di edifici recenti.

Nel rispetto di quanto precede e dei parametri indicati per i singoli usi del suolo al successivo Titolo III^o, le modifiche volumetriche sono concesse, una sola volta, per miglioramenti igienico-sanitari e/o funzionali, in ragione del 20% in aumento massimo del volume esistente (V) o della superficie utile esistente (Sa); 25 mq. di superficie utile per ogni unità immobiliare sono comunque consentiti, anche se eccedono tale percentuale.

Nei casi di interventi in edifici con destinazione non residenziale, produttiva e/o terziaria, appartengono a tale sottocategoria il complesso delle opere già esposte per la sottocategoria RE1, ma nei limiti e con le prescrizioni di cui al precedente comma, e con le seguenti ulteriori modalità operative:

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

Art. 2.1.6. - Demolizione senza ricostruzione (DS)

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente senza ricostruzione.

Fa eccezione la ricostruzione vincolata all'esecuzione di opere pubbliche.

Per tali interventi, salvo che si tratti di intervento pubblico, è richiesta la concessione semplice gratuita.

Si richiamano comunque le disposizioni della Legge 93/82 e dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., ove applicabili.

Sono passibili di demolizione tutti gli immobili quando si determinano interessi pubblici o problemi di pubblica incolumità; alla demolizione si provvede secondo le leggi vigenti in materia.

Sono passibili altresì di demolizione tutti quegli edifici o parti di edifici nonchè manufatti ritenuti in contrasto con le caratteristiche del fabbricato o in contrasto ambientale; tale demolizione è connaturata agli interventi di restauro e risanamento conservativo (art. 2.1.4. precedente), nonchè di ristrutturazione (art. 2.1.5. precedente).

Gli edifici individuati da demolire nelle planimetrie del P.R.G. possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria.

L'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.

Art. 2.1.7. Demolizione con ricostruzione (DR)

Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva riedificazione sul posto secondo il volume, le altezze, dell'edificio preesistente, consentendo gli ampliamenti contemplati per il tipo RE2, nel rispetto dei parametri edilizi stabiliti dalle norme delle singole aree di intervento.

Per tali interventi è richiesta la concessione semplice o convenzionata, assoggettata ai contributi di cui alla L. 10/1977.

Art. 2.1.8. - Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (Ncr)

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

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

Valgono le seguenti prescrizioni circa i caratteri delle tipologie edilizie:

- tipologia delle case uni-bifamiliari (villini, casette e simili): forme semplificate, cioè con esclusione di estrosità arbitrarie; di norma vanno eseguiti tetti a due o quattro falde, con imposta non superiore a cm. 75 rispetto al filo facciata e con inclinazione media variabile tra il 30% e il 45% con manto di copertura in cotto o comunque conforme ai tipi ed ai materiali delle coperture adiacenti, cioè coerenti con le condizioni climatiche ed ambientali locali; nel caso di installazione di pannelli solari, la inclinazione delle falde deve essere conaturata all'installazione di tali apparati tecnologici; possono essere ammessi abbaini con caratteristiche conformi alla tradizione locale (vedi grafici indicativi al foglio 9 in Appendice);

- tipologia delle case plurifamiliari (case condominiali e similari): forme semplificate come sopra detto e coerenti alla tecnica costruttiva locale; sono ammesse le coperture a falde con pendenze analoghe a quelle degli edifici di antica formazione; tipi di copertura diversi sono ammessi nel caso di installazione di pannelli solari, nel qual caso la forma deve essere conaturata all'installazione di tali apparati;

- tutti i nuovi interventi edilizi a destinazione residenziale, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

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

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

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

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

- di norma, forme estremamente semplificate, coerenti alla tecnica costruttiva adottata, con divieto di usare nei prospetti elementi decorativi impropri (archi, finestre non regolari, ecc.) e finiture contrastanti con la generalità degli edifici circostanti; valgono le prescrizioni generali di cui all'art. 2.1.8.;
- per le attrezzature agricole, connesse ad edifici esistenti: tetto a doppia falda con manto in tegole di cotto o di cemento scuro, coerenti con la generalità degli edifici circostanti; per le attrezzature e gli edifici di nuovo impianto, per allevamenti industriali, può essere ammesso l'uso di strutture prefabbricate con copertura in fibrocemento; in tal caso devono essere impiegati materiali di tamponamento tradizionali, con linee architettoniche e coperture di forma e colore non contrastanti con l'ambiente, con l'obbligo di provvedere a schermature perimetrali a verde con alberi di alto fusto di essenze tradizionali (pioppi piramidali nelle aree piane, resinose nelle aree collinari o montane);
- nei casi in cui è ammessa l'abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione non deve evidenziarsi per caratteri formali dal resto del fabbricato, e ciò sia quando è accorpato all'edificio principale sia quando ne è distinto;
- tutti i nuovi interventi edilizi, e gli impianti relativi, devono essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti normative sui consumi energetici e sulle emissioni di sostanze inquinanti.

Art. 2.1.10. - Nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza (NCA)

Sono destinate a recepire esigenze e fabbisogni collaterali agli usi residenziali del suolo; si tratta quindi di costruzioni di pertinenza di edifici esistenti e quindi sul medesimo lotto, oppure autonome su lotto proprio, e principalmente destinate a:

- autorimesse
- laboratori familiari di pertinenza dell'abitazione, o comunque non utilizzati per attività produttive;
- depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali
- ricoveri per animali domestici o da cortile.

Per esse è richiesta la concessione ai sensi della legge 10/77 oppure l'autorizzazione per i casi ammessi dalla Legge 94/82. Si richiamano comunque le disposizioni dell'art. 36 L.R 36/77 e s.m. e i.

Le condizioni generali di ammissibilità (con le sole eccezioni indicate caso per caso negli articoli che seguono) sono le seguenti:

- che, nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti con quanto proposto nei grafici in appendice (numeri 11 e 13) con il colmo del tetto parallelo al lato più lungo e con esclusione perciò dei prefabbricati in lamiera ed in calcestruzzo o altri materiali incompatibili, sulle facce viste;
- che, nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare dovranno essere coerenti con essi;
- che, nei casi di costruzioni completamente interrata, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 60 dolcemente raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso;
- che, nei casi di costruzioni su terreno in pendenza, lungo le strade o non, vengano rispettati i modi prescritti nel grafico in calce al foglio n° 10 in Appendice.

- la copertura può essere realizzata a terrazzo non praticabile (soletta piana) nelle aree esterne al nucleo di antica formazione, con esclusione delle aree agricole.

I parametri da rispettare sono i seguenti:

- Q : rapporto massimo di copertura = pari a quello stabilito dalle norme delle singole aree d'intervento
- H : altezza massima = ml. 2,70
- dc : distanza minima dai confini = ml. 3, salvo accordo scritto tra confinanti per costruzioni in aderenza su confine

In particolare qualora a confine risultassero edifici preesistenti, si precisa che in assenza di accordo con i confinanti la nuova costruzione accessoria (Nca) potrà avere lo sviluppo a confine massimo pari all'edificio preesistente, mentre l'altezza massima potrà essere di mt 2,70.

- df : visuale libera minima = ml. 3
- Ds : distanza minima dai cigli di strade pubbliche o di uso pubblico = ml. 4,5 all'interno dei centri abitati e degli insediamenti previsti

Le costruzioni in oggetto, quando siano di pertinenza di edifici, sino alla misura di una per tipo e di una per ogni unità immobiliare e sino ai limiti dimensionali indicati ai seguenti punti a) e b), sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono volume (V), né superficie lorda utile (Sl), ma solo superficie coperta (Sc); mentre per i parametri H, dc,df,ds, si fa riferimento al comma precedente:

a) autorimesse
- limite dimensionale per caduna = mq. 25 di superficie netta

b) laboratori familiari, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, ricoveri per animali domestici e da cortile, tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata,

- limite dimensionale = mq. 25 di superficie netta

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

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

Art. 2.2.1. - Ristrutturazione urbanistica (RU)

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

(art. 13 comma 3 lett. e) della L.R. 56/77)

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

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

Art. 2.2.2. - Completamento urbanistico (CU)

"Gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni di territorio già parzialmente edificate"

(art. 13 comma 3 lett. f) della L.R. 56/77)

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

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

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto.

(art. 5.1.3. seguente)

Art. 2.2.3. - Nuovo impianto (NI)

"Gli interventi rivolti all'utilizzazione delle aree inedificate".

(art. 13 comma 3 lett. g) della L.R. 56/77).

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

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

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

Con riferimento alle prescrizioni planimetriche di piano (elab. PR 3), il nuovo impianto edilizio (NI) nelle aree di espansione di cui al successivo art. 3.2.4. si intende effettuabile esclusivamente mediante strumento urbanistico esecutivo (SUE) di cui ai punti b) c) d) dell'art. 5.1.2. delle presenti norme.

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

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

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

- uso residenziale
- uso residenziale rurale
- uso accessorio alla residenza
- uso per la produzione agricola
- uso per attività produttive artigianali ed industriali
- uso per attività turistico-ricettive
- uso per attività commerciali direzionali
- uso per servizi sociali ed attrezzature pubbliche.

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

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

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

Nei casi in cui non si verificano tutte contemporaneamente le condizioni sopra esposte, per la modifica di destinazione d'uso occorre l'autorizzazione o la concessione.

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

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

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

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

Art. 2.3.3. - Sistemazione del suolo e del luogo

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

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

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

Art. 2.3.4. - Coltivazione di cave

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

Gli interventi di coltivazione sono soggetti ad apposita concessione onerosa ai sensi della Legge 10/77 e degli artt. 48 e 55 della L.R. 56/77 e s.m. ed i.

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

Art. 2.3.5. - Norme per la conservazione del patrimonio naturale e dell'assetto ambientale

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

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

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

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

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

La cotica erbosa e la lettiera, nonché lo strato superficiale dei terreni non possono essere asportati, trasportati e commerciati.

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

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

Art. 2.3.6. - Recinzioni e muri di contenimento

Sono previsti i seguenti casi:

a) recinzioni:

- sono effettuabili, tramite concessione edilizia, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui al Titolo IV; nei casi di interventi di manutenzione straordinaria di recinzioni esistenti per riportarle alla normativa del presente articolo, o nei casi di nuovo impianto di recinzioni senza opere murarie, la concessione viene sostituita dalla autorizzazione;

- nel territorio agricolo le recinzioni saranno preferibilmente in legno del tipo tradizionale a staccionata, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica per un'altezza massima di ml. 1,80; l'eventuale cordolo dovrà avere un'altezza massima di mt. 0,30; le recinzioni già esistenti possono essere soggette solamente ad ordinaria e straordinaria manutenzione o adeguate alle presenti norme; le recinzioni possono riguardare solo edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. o nuovi edifici per gli adetti all'agricoltura, o terreno da utilizzarsi per specifici fini agricoli produttivi;

- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml. 1,80, potranno essere costruite da cordolo continuo per una emergenza massima di ml. 0,60; la barriera superiore potrà essere in rete metallica in ferro oppure in cancellata di ferro di semplice fattura.

Il Comune per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione; nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;

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

- gli arretramenti minimi per l'allineamento rispetto alla mezzaria stradale sono illustrati nel prospetto di cui al successivo art. 3.1.4. e nei grafici in Appendice (fogli 14, 15, 16, 17.) mentre il cancello di accesso veicolare dovrà essere arretrato di almeno mt. 4,5 dal ciglio stradale, con esclusione dei casi entro i nuclei di antica formazione;

- nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto il quale è contiguo a lotti edificati già dotati di recinzione, anche se difformi dalle presenti norme, è ammesso che la nuova recinzione si allinei a queste, quando ne costituisca un tratto minoritario, salvo casi particolari la cui determinazione è demandata alla C.I.E.;

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

- nei casi di strade collinari con muri di contenimento del terreno dell'altezza media superiore a mt. 1,50, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra prescritti) sulla testata del muro, purchè, nei casi a valle, venga garantito il deflusso delle acque.

b) muri di contenimento:

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

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

- negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice od armato, con l'altezza massima di ml. 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 alla altezza massima, oppure con arretramento imposto dalla pendenza naturale del terreno quando superi il 100%. Le terrazze dovranno essere obbligatoriamente sistemate a verde;
- l'allineamento lungo le strade deve coincidere con quello prescritto per le recinzioni.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLOArt. 3.0.1. - Generalità

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

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

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

- usi pubblici

- usi privati residenziali - produttivi - terziari - agricoli

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

CAPO I - USI PUBBLICI

Art. 3.1.1. - Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (SP)

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

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

Le destinazioni specifiche previste sono:

a) per gli insediamenti residenziali:

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificazione e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse si applicano i parametri di cui al successivo art. 3.4.6. punto 4 lettera b);
- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi, per attrezzature sportive; per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo come al caso precedente per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, modesti locali di servizio o di ristoro e simili, si applicano i parametri di cui al successivo art. 3.4.6. punto 5 lettera a);

- aree per parcheggi destinati alla creazione di posti-macchina in superficie, o all'installazione di autorimesse collettive; a queste ultime è da applicare la normativa relativa alle attrezzature di interesse comune.

b) per gli insediamenti produttivi:

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

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

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

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

c) per gli insediamenti direzionali e commerciali:

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

- per gli impianti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, in misura minima del 100% della superficie lorda di pavimento oggetto dell'intervento;

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

Nei casi di impossibilità di reperimento da parte dei privati delle aree da cedere al Comune oppure nei casi in

cui il Comune, a suo giudizio, non ritenesse di acquisire dette aree, esse potranno essere oggetto di monetizzazione, nell'ambito di apposita convenzione o di altro idoneo provvedimento amministrativo.

Si intendono escluse dalla eventuale monetizzazione le aree da destinare a parcheggio pubblico secondo le quantità previste dall'art. 21 - 1° comma punto c) della L.R. 56/77.



Art. 3.1.2. - Aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree, nel rispetto degli standards di cui all'art. 22 della Legge Regionale 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano.

Le destinazioni specifiche contemplate dalla L.R. 56/77 sono:

a) aree per le attrezzature per l'istruzione superiore all'obbligo:

non ne sono previste;

b) aree per le attrezzature sociali, sanitarie e ospedaliere:

viene prevista un'attrezzatura sanitaria (poliambulatorio decentrato delle U.S.L. n° 47) in Cavaglià.

c) aree per parchi pubblici urbani e comprensoriali:

dove è ammesso l'intervento pubblico, oppure di enti ed associazioni di interesse pubblico o di singoli privati, alle condizioni dettate al precedente art. 3.1.1., per la realizzazione di infrastrutture di servizio alla utilizzazione pubblica delle aree in oggetto. Tali interventi saranno comunque ammissibili solo a seguito dell'approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto generale di sistemazione dell'area considerata.

d) Area Infermeria C. Vercellone.

porzione di territorio ove esiste una struttura ad uso pubblico di tipo socio-assistenziale (casa di soggiorno anziani-residenza protetta); sono ammesse oltre alle attività specifiche socio-assistenziali, le residenze necessarie alla custodia continuativa dell'immobile, nonché per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio della attività.

Tipi di intervento ammessi sull'area e sui fabbricati.

IL SEGRETARIO COMUNALE





- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza e con ricostruzione (DS e DR) artt. 2.1.6. e 2.1.7.
- nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie.

Per tutti gli interventi ammessi di cui all'elenco precedente che comportino aumenti dei volumi e/o delle superfici coperte, devono essere rispettati i seguenti parametri:

- IF = indice di densità fondiaria massima = 5 mc./mq.
- Q = rapporto di copertura massimo = 50%
- H = altezza massima (estradosso ultimo orizzontamento) = 10,50 mt.
- df = visuale libera minima = mt. 10,00; o pari all'esistente nel solo caso di sopraelevazione in cortina edilizia di edifici esistenti per il solo pareggiamento della quota delle falde (con riferimento all'edificio più basso), ove già detta visuale libera sia almeno pari a mt. 6,00.
- dc = distanza minima dai confini di proprietà = mt. 5,00; nella situazione di cortina edilizia, nei soli casi di sopraelevazione di edifici esistenti finalizzata all'esclusivo pareggiamento delle quote delle falde (con riferimento all'edificio più basso) è ammesso in ogni caso il mantenimento delle esistenti distanze dai confini; nei casi di ampliamento planimetrico di fabbricati esistenti è ammessa la costruzione a confine previa stipula di convenzione tra i pro-



AL SEGRETARIO COMUNALE



prietari confinanti.

ds: distanza dai cigli stradali = coincidenza con gli allineamenti esistenti, nel caso di intervento su fabbricati esistenti; ovvero arretramento di mt. 5,00 nel caso di demolizione con ricostruzione, l' area di arretramento dovrà essere delimitata e piantumata al fine di formare una zona di filtro tra il ciglio strada ed il nuovo edificio; si richiamano in ogni caso le disposizioni di cui al D.L. 30/04/1992 n° 285, integrato e modificato con D.L. 10/09/1993 n° 360, al D.P.R. 16/12/1992 n° 495 successivamente modificato ed integrato con D.P.R. 26/04/1993 n° 147.

Gli interventi edificatori seguenti alla demolizione parziale e/o totale e/o sopraelevazione di corpi esistenti, devono presentare un numero di piani fuori terra non superiore a 3 (tre).

Tutti gli interventi edificatori contigui al fabbricato oggetto di restauro rigoroso individuato in cartografia di P.R.G.I., devono essere realizzati mantenendo totalmente libera e priva di ostacoli visivi la porzione Sud di detto fabbricato.

Per tutti gli interventi ammessi con esclusione del fabbricato oggetto di restauro rigoroso già specificatamente normato, dovranno rispettarsi le seguenti indicazioni di carattere architettonico generale:

- *facciate* : tutte le superfici dovranno essere intonacate e le imbiancature dovranno essere di carattere tradizionale e di colori compatibili con quelli del fabbricato oggetto di restauro rigoroso, con esclusione pertanto di rivestimenti plastici, metallici, piastrellature (di ogni e qualsiasi genere) e conglomerati cementizi a vista.



IL SEGRETARIO COMUNALE



- coperture : la configurazione geometrica delle coperture dovrà essere del tipo a quattro falde, con inclinazione non superiore a 22°; i manti di copertura dovranno essere realizzati con elementi di laterizio (coppi); i corpi realizzati in fregio alla via pubblica dovranno presentare un cornicione sagomato in muratura di caratteristiche analoghe a quello attualmente esistente e presente su edifici circostanti; gli aggetti delle coperture sui fronti interni potranno essere di tipo tradizionale con puntoni in legname e perlinatura; la lattoneria dovrà essere in rame.

- serramenti : i serramenti esterni dovranno essere in legno e dovranno essere dotati di persiane ad ante (gelosie);

- balconi e ringhiere : i balconi ed i terrazzi potranno essere realizzati in aggetto esclusivamente sui fronti non prospettanti sulla via pubblica, in caso contrario potranno essere ricavati mediante arretramento delle murature; le ringhiere dovranno essere in metallo e di forme semplici;

- aree cortilizie : le aree a cortile e/o a parcheggio interne dovranno avere superficie inghiaiaata ovvero pavimentata mediante masselli autobloccanti in calcestruzzo colorato (rosso, testa di moro, ecc.) non sono ammesse e le superfici bitumate;

Gli interventi potranno essere realizzati mediante successivi lotti stralcio funzionali, ma dovranno essere integrati entro un progetto generale esecutivo che preveda e racchiuda nel proprio ambito la globalità delle opere necessarie al recupero funzionale dell'intera area, nell'ambito dei parametri dimensionali stabiliti dalle vigenti norme in materia.

IL SEGRETARIO COMUNALE



Art. 3.1.3. - Aree per impianti urbani

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

Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto tuttavia dei vincoli di tutela ambientale istituiti; i parametri edilizi da applicare saranno quelli delle leggi di settore o, in mancanza di esse, saranno quelli di cui all'art. 3.3.1. (riguardanti gli impianti produttivi da confermare - IPC); in ogni caso l'intervento, se svolto da enti diversi dal Comune, è soggetto alla concessione gratuita, trattandosi di impianti che costituiscono opere di urbanizzazione.

Art. 3.1.4. - Aree per la viabilità

L'articolo viene così sostituito con il seguente testo:

Art. 3.1.4. - Aree per la viabilità

Il P.R.C. individua le aree destinate alla viabilità esistenti in progetto e classifica le strade secondo le tipologie seguenti:

STRADA A1 - interpodereale oppure strada per la quale, in sede di apposito piano di settore per la viabilità o di strumento urbanistico esecutivo si prevede l'utilizzazione a senso unico permanente alternato.

STRADA A2 - in collina o montagna (esterna od interna ai centri abitati) oppure di distribuzione capillare.

STRADA B - di distribuzione urbana secondaria oppure esterna al territorio urbano.

STRADA C - di distribuzione urbana primaria o di collegamento tra centri urbani e insediamenti consistenti.

STRADA D1 - di collegamento intercomunale o comprensoriale a scorrimento veloce.

A tali tipologie di P.R.C. corrispondono le seguenti classificazioni delle strade così come contemplato nel D.L. 285/92 concernente il nuovo Codice della Strada, integrato dal D.P.R. 495/92 e dal D.P.R. 147/93.

Titologie in P.R.G.	Classificazione ex DL 285/92	
	all'interno dei centri abitati	all'esterno dei centri abitati
A1	F	F
A2	F	F
B	E	C
C	E	C
D1	E	C

Per ognuno dei tipi di strada sopra elencati vengono prescritte la larghezza della carreggiata, il numero di corsie, la larghezza della banchina o del marciapiede, l'arricchimento delle recinzioni e delle edificazioni dal confine stradale, specificando che trattasi di costruzione o ricostruzione per le recinzioni e di nuove costruzioni, ricostruzioni conseguenti a demolizioni ineggiate, ampliamenti fronteggianti le strade per gli edifici.

Nella seguente tabella sono riepilogati i sopraddetti valori, discinti per tipo di strada e per ubicazione all'interno o all'esterno dei centri abitati:

Tipologia del P.R.G.	Classifica- zione ex D.L. 285/92 e s.m.s.	Larghezza minima della carreggia- ta (ml.)	No della corsia	Larghezza minima della banchina e del marcia- piede (ml.)	Arretramento dal confine stradale				
					all'interno dei centri abitati		all'esterno dei centri abitati		
					per le recinzioni edificas. (ml.)	per la recinzioni (ml.)	per le recinzioni (ml.)	per la edificazione (ml.)	
A1	F	3,00	1	0,50	0,50 (4)	5,00	1,50 (4)	5,00	20,00 (3)
A2	F	5,50	2	0,75	0,50 (4)	5,00 oppure	1,50 (4)	5,00 oppure	20,00
B	E	6,00	2	1,00	1,50	5,00 *	-	-	-
	C				-	-	3,00	10,00	30,00
C	F	7,00	2	1,25	1,50	7,50 *	-	-	-
	C				-	-	3,00	10,00	30,00
D1	E	7,50	2	1,50	1,50	7,50 *	-	-	-
	C				-	-	3,00	10,00	30,00

Note:

- (1) - Riguarda le aree considerate edificabili o trasformabili dal P.R.G. suscettibili di attuazione diretta e le aree comprese in strumenti urbanistici esecutivi approvati
- (2) - Riguardano tutti gli altri casi
- (3) - Per le strade vicinali l'arretramento si riduce a ml. 10
- (4) - Nelle strade situate in zone collinari o montane, ove preesistono muri di sostegno di altezza non inferiore a m. 1,00, a monte e/o a valle, la recinzione potrà essere collocata sulla sommità dei muri stessi.
- ≡ - Allineamento coincidente con l'esistente.

* Per eventuali corpi di fabbrica interrati o emergenti, limitatamente all'intera Piazza Portieri, la distanza da strade Comunali e/o Provinciali può essere inferiore a mt. 7,50 compresa la possibilità di essere pari a zero.

I valori della tabella si applicano a tutte le strade di uso pubblico così come classificate da ciascun Comune con regolare deliberazione ai sensi di legge fatta salva l'eventuale riclassificazione da parte della Regione, prevista dal comma 80 dell'art. 2 del D.L. 285/92.

La planimetria del P.R.C. individua e classifica le strade di tipo B, C, D1, E2; tutte le altre s'introndono appartenenti alla classificazione di strada A2 con la sola eccezione per le strade d'uso rurale (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati ed agli insediamenti), nei tratti esterni al territorio urbano e agli insediamenti di tipo extra-agricolo previsti nel territorio extra-urbano.

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire in sede di progetto esecutivo, variazioni in-come alle fasce di rispetto previste senza che tali variazioni comportino variazioni di piano; analogamente, in sede di piano di settore, potranno essere introdotte variazioni alla classificazione assegnata alle strade.

4.

Per le nuove strade pubbliche e private nell'alta collina ed in montagna il progetto esecutivo dovrà assicurare pendenze accettabili, regolazione delle acque, muri di contenimento delle scarpate e dovrà essere accompagnato da una relazione geologica-tecnica firmata da tecnico abilitato; lo stesso dicasi per interventi sulle strade esistenti che eccedono la semplice manutenzione.

All'interno dei centri abitati e degli insediamenti ad essi contigui, gli allineamenti per la edificazione potranno adeguarsi agli allineamenti preponderanti in atto nelle parti già edificate.

Le aree di arretramento delle recinzioni di cui all'art. 2.3.6. precedente dovranno essere disposte a verde e/o con mesciopede, a cura del proprietario frontista; l'impegno è connesso alla richiesta di concessione per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento.

Per tutto quanto non è previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 492/92 integrati rispettivamente con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93

CAPO 2° - USI RESIDENZIALI

Art. 3.2.1. - Nuclei di antica formazione (NAF)1) Definizione:

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

Le planimetrie del P.R.G.I. contengono la delimitazione dei nuclei di antica formazione (N.A.F.) e all'interno di essa, sono stati individuati -in scala 1/1.000- gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario (per Cavaglià: vecchio centro; Roppolo: vecchio centro, Castello, Salomone, Peverano, S. Vitale; Viverrone: vecchio centro, Bertignano, Ricetto, Rolle); nonché -in scala 1/1.000 ed 1/2.000 gli edifici di elevato valore storico-ambientale tipo RCI (tintati in nero pieno).

Tali insediamenti, e/o edifici sono classificati "Beni culturali ambientali", ai sensi e per gli effetti di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m. e i.

Infine le planimetrie di P.R.G.I. contengono la individuazione di singoli immobili o manufatti dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale (tipo RC2 barrati in nero), per i quali vengono indicate specifiche norme di tutela.

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

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

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

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

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

3) Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative destinazioni fra:
 - a) restauro rigoroso RC1
 - b) risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5. con le relative distinzioni fra:

- a) ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1)
- b) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2)
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- costruzioni accessorie (Nca) art. 2.1.10.

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

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

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

4) Parametri:

- la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere per una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati al capo 1° per i singoli tipi di intervento;
- sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti in RE2 e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali;
- per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

5) Disposizioni particolari:

- nelle aree libere non è ammessa alcuna nuova costruzione, così come definita ai precedenti artt. 2.1.8. - 2.1.9.

- ogni intervento deve essere eseguito con l'applicazione di forme e di materiali aderenti alla tradizione (vedi grafici illustrativi - fogli 1/10 Appendice);

- le costruzioni accessorie (NcA) sono ammesse ricavate negli edifici esistenti oppure addossate ad essi secondo i criteri prescritti nei grafici in appendice (foglio 10) oppure complementate interrate secondo i criteri prescritti al precedente art. 2.1.10., i cui parametri sono da osservare soltanto per quanto attiene l'altezza (H) in tutti i casi e la distanza dal ciglio stradale (ds) nei casi in cui non siano ricavate negli edifici esistenti, per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile;

- in caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, la C.I.E. potrà imporre arretramenti e posizionamento dell'accesso o negare la concessione.

(*) - per gli edifici di valore storico ambientale e documentario individuati nelle tavole di P.R.G. (campiture relative ai tipi di intervento RC1 e RC2) è richiamata l'osservanza dei disposti dell'ultimo comma dell'Art. 49 della L.R. 5 dicembre 1977 n° 56 e s. m. ed i.

- gli interventi del tipo DR (demolizione con ricostruzione) sono subordinati alla formazione di strumento urbanistico esecutivo;

- sono ammesse, nella forma e con la procedura sancita al comma 7 dell'art.17 della L.R. 56/77 e s.m. ed i., modificazioni ai singoli tipi d'intervento previsti nelle planimetrie del P.R.G., precisando che tale facoltà viene esclusa per gli edifici con spiccata valenza architettonica ed ambientale per i quali le planimetrie del P.R.G. ammettono solo l'intervento del tipo "restauro rigoroso" (RC1);

- in sede di formazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione (P.P.A.) saranno definiti gli interventi del tipo RE1 e RE2 da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo.

- Nella Piazza Portieri, è ammessa la realizzazione di autorimesse interrate, compresi corpi di fabbrica emergenti funzionali all'attività di cui sopra; si precisa che in questo particolare caso, la distanza di eventuali corpi di fabbrica da edifici esistenti pubblici può essere ridotta fino ad essere in aderenza.

Art. 3.2.2. - aree edificate (AER)

1) Definizione

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

Il piano si pone l'obbiettivo di rendere urbanisticamente compiuti ed omogenei gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di ristrutturazione edilizia ed urbanistica; non consente nuove costruzioni residenziali, ovvero gli incrementi volumetrici ottenibili mediante sfruttamento dei parametri ed indici che seguono possono essere ottenuti solo per ampliamento o sopraelevazione di edifici esistenti, non rientrano in questa limitazione i fabbricati accessori per la residenza.

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

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

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

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

3) Tipi di intervento

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4. con le relative destinazioni:
 - a) restauro rigoroso RC1
 - b) risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5 con le relative distinzioni fra:
 - a) ristrutturazione edilizia di tipo RE1 ed RE2
 - b) ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione nell'ambito dell' utilizzo dell' indice di Densità Fondiaria e dei parametri che seguono
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6 con esclusione di edifici compresi entro cortina edilizia;
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7 vincolata al mantenimento dell' ingombro originario nel caso di edificio e cortina edilizia;
- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (NCa) art. 2.1.10.
- ristrutturazione urbanistica (RU) art. 2.2.1., mediante strumento urbanistico esecutivo.

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

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

4) Parametri:

Per gli interventi ammessi nelle aree di cui al presente articolo si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici:

- IF: indice di densità fondiaria massima = 1,00 mc./mq.
- Q : rapporto di copertura massimo = 40%
- H : altezza massima = 10,50 ml.
- df: visuale libera minima = 10,00 ml. salvo i casi di
sopralzo illustrati nei
grafici allegati
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. salvo i casi di
sopralzo idem c.s. oppu-
re nulla, mediante ac-
cordo scritto fra le par-
ti confinanti, con inter-
vento del Comune.

Nei casi di interventi tramite strumento urbanistico esecutivo (Ristrutturazione Urbanistica) oppure soggetti a convenzione si applicano i seguenti parametri:

- IT: indice di densità territoriale massima = 0,80 mc./mq.
- H : altezza massima = 10,50 ml.
- Q : rapporto di copertura massimo = 40%
- parcheggi (pubblici o di uso pubblico) = 2,5 mq./ab.
- aree a verde per il gioco e sport (pub-
bliche o di uso pubblico) = 12,5 mq./ab.
- df: visuale libera minima = 10,00 ml.
- dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml. salvo i casi di
sopralzo idem c.s.
oppu-
re nulla, mediante ac-
cordo scritto fra le par-
ti confinanti, con inter-
vento del Comune.

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

Nel caso di modifica di destinazione d'uso di edifici produttivi (considerata destinazione in contrasto per le aree AER) è ammesso che tale volume venga trasformato in residenziale mediante strumento urbanistico esecutivo, agli effetti della verifica degli standard urbanistici.

Nei casi in cui l' utilizzo della volumetria residua, risultante dalla differenza fra il volume edificabile ed il volume esistente, consenta una consistenza finale totale di oltre tre unità immobiliari residenziali o un volume maggiore di mc. 1.500 l' intervento dovrà essere sottoposto a stipula di convenzione, o di atto d' obbligo unilaterale del concessionario, che disciplini modalità, caratteri e tempi della realizzazione dell' intervento e che attui, ove del caso, la cessione o la sottoposizione ad uso pubblico di aree o la loro monetizzazione, anche al fine di garantire la quantità minima di spazi pubblici occorrente in relazione all' intervento assentito.

Le convenzioni tra il comune ed il concessionario e il proprietario, di cui all' articolo 7 della legge 28 Gennaio 1977, n° 10, e gli atti di obbligo unilaterali del concessionario e proprietario sostitutivi della convenzione, devono uniformarsi agli schemi tipo predisposti dalla Regione e contenere:

- a) gli elementi progettuali delle opere da eseguire;
- b) l' indicazione vincolante delle destinazioni d' uso delle opere da eseguire e le caratteristiche tipologiche e costruttive;
- c) il termine di inizio e di ultimazione delle opere;
- d) la descrizione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per cui è previsto l' impegno alla diretta esecuzione da parte del proprietario, con le relative garanzie finanziarie per l' importo pari al costo dell' opera maggiorato dei prevedibili aumenti nel periodo di realizzazione;
- e) la determinazione del contributo commisurato all' incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, dedotta l' eventuale aliquota corrispondente alle opere di cui alla lettera d);
- f) le sanzioni per l' inosservanza degli obblighi stabiliti nella convenzione, nonché le modalità per la esecuzione in danno del proprietario in caso di suo inadempimento.

* In riferimento all'area identificata all'NCT foglio n°1, mapp. N°701, essendo all'interno della "Zona di Rispetto Allargata" della fascia di rispetto del pozzo comunale, a tutela del prolievo di acqua potabile dal pozzo, dovrà essere prevista l'impermeabilizzazione delle aree di sosta degli autoveicoli al fine di evitare dispersioni di idrocarburi. Inoltre è fatto divieto nella gestione delle aree verdi private dell'utilizzo di fitofarmaci e ammendanti chimici.

Art. 3.2.3. - Aree di completamento (AC)

1) Definizione:

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

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

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

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

3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (Ncr) art. 2.1.8.

- nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza (Nca) art. 2.1.10.

4) Parametri:

- Nel caso di intervento edilizio diretto:

- sulle planimetrie in scala 1/2.000 per ogni area è indicata la possibilità edificatoria mediante due parametri:

- . il numero indicativo dei locali abitabili (stanze), calcolato sulla base di 100 mc/stanza;
- . il volume massimo (V) ammesso, definito all'art. 1.2.2. delle presenti norme;

- tale volume massimo (V) indicato per ciascuna area in planimetria, potrà essere raggiunto soltanto a condizione che vengano congiuntamente rispettati i seguenti parametri:

- . IF: indice di densità fondiaria massima = 2 mc/mq
- . H : altezza massima fuori terra = 10,50 ml.
- . dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml.; oppure
nulla, mediante accordo scritto fra le parti confinanti, con intervento del Comune
- . df: visuale libera minima = 10,00 ml.

Quanto sopra vale anche per i casi di intervento mediante strumento urbanistico esecutivo.

"Le aree residenziali di completamento contraddistinte con i nn. 93 e 94 del Comune di Cavaglià (cfr. elaborato PR3.1.A' adottato con D.C. n° 23 del 28/05/1998) potranno essere edificate solo ad avvenuta approvazione, da parte dell' Autorità competente, della riduzione delle fasce di rispetto dell' opera di captazione";

Art. 3.2.4. - Aree di espansione (AE)

1) Definizione:

- aree non edificate esterne agli insediamenti o ai margini di essi, anche non completamente dotate di opere di urbanizzazione-ma con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge- oggetto di insediamento residenziale di nuovo impianto.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

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

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

3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale e fabbricati accessori (NCa e NCr) artt. 2.1.8. - 2.1.10. - 2.2.3. su aree da sottoporre a strumento urbanistico esecutivo per gli interventi di tipo NCr (ancorchè non cartograficamente individuato sugli elab. PR3).

4) Parametri:

Sulle planimetrie in scala 1/2.000 per ogni area è indicata la possibilità edificatoria mediante due parametri:

- il numero indicativo dei locali abitabili (stanze) calcolato sulla base di 100 mc/stanza;

- il volume massimo (V) ammesso, definito all'art. 1.2.2. delle presenti norme;

- tale volume massimo (V) indicato per ciascuna area in planimetria, potrà essere raggiunto soltanto a condizione che vengano congiuntamente rispettati i seguenti parametri:

IT: indice di densità territoriale massimo = 1,5 mc/mq
Q : rapporto di copertura massimo = 50%
H : altezza massima = 7,50 ml.
df: visuale libera minima = 10,00 ml.
dc: distanza minima da confini al perimetro= 5,00 ml. oppure
nulla, mediante accordo scritto fra
le parti confinanti,
con intervento del
Comune

- la superficie scoperta dovrà essere piantumata per almeno il 40% con alberi di alto fusto.

CAPO 3° - USI PRODUTTIVI

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

1) Definizione:

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

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

- Destinazioni proprie: impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste (ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti); uffici collegati alle attività, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione, tettoie;
- Destinazioni ammesse: impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive: quali commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori; residenza per titolari o custodi (o che per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi) nella misura massima di **un alloggio** ogni unità locale e nelle dimensioni più avanti specificate;
- Destinazioni in contrasto: le attività produttive escluse dalle destinazioni proprie; per le attività esistenti, riscontrate nocive e moleste su relazione dell'Unità Sanitaria Locale, si richiederà - tramite apposita ordinanza del Sindaco, ed entro limiti di tempo congrui - la predisposizione di ogni strumento atto ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il periodo di tempo prefissato ed ove le predisposizioni non siano state effettuate o effettuate in misura inadeguata, l'impianto viene classificato quale impianto in sede impropria e per esso saranno ammissibili **unicamente interventi di manutenzione.**

3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- Manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) art. 2.1.5.;

- Demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- Demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- Nuova costruzione di fabbricati rurali (NC) art. 2.1.8.;
- Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva (Ncp) art. 2.1.9.;
- le abitazioni incluse nelle arre in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro deve obbligatoriamente risiedervi), saranno soggette a demolizione oppure a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS) oppure, nei casi di cambiamento di destinazione d'uso al servizio dell'attività produttiva, anche a ristrutturazione edilizia (RE).

-

4) Parametri:

- Concessione (Legge 10/77)
- Autorizzazione (Legge 457/78 Art. 48 ed Art. 56 L.R. 56/77)

-

5) Parametri:

- Q: rapporto di copertura massimo= 66% di SF; aumenti sino al 50% della superficie utile coperta sono comunque consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a mq 1.000, ed ampliamenti non superiori a mq 500 per ogni edificio di maggiore dimensione
- H: altezza massima degli edifici= 12,00 ml salve altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml in caso di accordo scritto tra confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o per l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte;

df: distanza minima
tra i fabbricati = 10,00 ml

standard urbanistici = si rimanda all'art. 3.1.1

sud b) per gli aspetti quantitativi, specificando che per tutti i rilevanti incrementi di carico urbanistico - cioè gli interventi di ristrutturazione con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) o di nuova costruzione (Ncp) di superficie lorda utile (Sa) superiore al 50% delle superfici di calpestio per impianti fino a 1.000 mq, ed a 500 mq nel caso in cui la superficie complessiva superi i 1.000 mq (concessi una sola volta per ciascun impianto) sono assoggettati a concessione convenzionata per la dotazione delle aree occorrenti per gli standard urbanistici (10% di Sf), di cui al quinto comma art.49 LR 56/77.

- le residenze ammesse potranno essere realizzate solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione non sia inferiore a 200 mq; la superficie lorda utile di ciascun alloggio non può comunque superare i 150 mq;

- le nuove costruzioni di tipo Ncp non appartenenti all'impianto preesistente dovranno rispettare i parametri riferiti ai nuovi impianti (NIP) al successivo art. 3.3.3.

- All'interno dell'area della DITTA NOTHEGGER in adiacenza alla Via Abate Bertone, nell'ambito della particella individuata al NCT al Foglio 17, Mappale 495 ricade uno dei presidi di monitoraggio dell'impianto di discarica denominato PM3, pertanto dovrà sempre essere garantito l'accesso da parte del gestore, nonché del personale tecnico dell'ARPA e della Provincia di Biella per poter effettuare i controlli nell'autorizzazione integrata ambientale, al fine di garantire la sicurezza delle aree attigue alla discarica.

Articolo modificato con Variante n. 19

Art. 3.3.2 - Aree di riordino da attrezzare (AIR)

1) Definizione:

- aree con impianti produttivi esistenti da mantenere, ristrutturare o ampliare, che necessitano di adeguata organizzazione dell'intera area di pertinenza e delle infrastrutture, anche ai fini dell'utilizzo dei restanti lotti liberi.

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

- le medesime di cui al punto 2 dell'art. 3.3.1 precedente.

3) Tipi di intervento ammessi:

- ristrutturazione urbanistica (EU) art. 2.2.1. e, in assenza di essa:
- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia (RE1 ed RE2) art. 2.1.5. compresi i volumi tecnici indispensabili per la installazione di impianti tecnologici necessari per esigenze della produzione, ed ampliamenti fino al 50% della superficie coperta e comunque non superiori ai mq. 1.000.
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) art. 43, L.R. 65/77, oppure Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) art. 44 L.R. 56/77, o concessione convenzionata art. 49 L.R. 56/77, per gli interventi del tipo DR, NCp, RU;
- I P.E.C. indicati sulle planimetrie del P.R.G.I. possono essere frazionati per superfici non inferiori ai mq. 10.000, e di norma non coinvolgono i lotti edificati per i quali non siano previsti consistenti incrementi di carico urbanistico; costituiscono consistenti incrementi di carico urbanistico gli interventi specificati al precedente art. 3.3.1 punto 4 voce "standards urbanistici".
- Piano delle aree da destinare ad insediamenti produttivi (P.I.P.) art. 42 L.R. 56/77.

4) Parametri:

- Q : rapporto di copertura massimo = 66% della superficie fondiaria; ampliamenti sino al 50% della superficie esistente utile sono comunque consentiti per edifici di superficie coperta non superiore a mq. 1.000, ed ampliamenti non superiori a mq. 500 per gli edifici di maggiore dimensione
- H : altezza massima = 12,00 ml. salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- dc : distanza minima dai confini pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di 6,00 ml.; in caso di accordo scritto tra i confinanti, con l'intervento del Comune, è ammessa la costruzione in aderenza, o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, registrate e trascritte.
- standards urbanistici : si rimanda all'art. 3.1.1. sub b) specificando che, ove gli interventi coinvolgano soltanto impianti esistenti, si applicheranno le norme per il reperimento degli standards urbanistici di cui all'art. 3.3.1. punto 4);

mentre gli interventi di nuova costruzione (NCp) non appartenenti all'impianto preesistente sono assoggettati a strumento urbanistico esecutivo (P.E.C.) art. 43 L.R. 56/77 definito in sede di P.P.A. sul rispetto delle superfici di intervento stabilito al precedente

(*) punto 3)
 - le residenze ammesse potranno essere costruite solo nel caso di unità locali la cui superficie lorda utile destinata alla produzione sia almeno pari a 400 mq.; la superficie lorda utile di ciascun alloggio non dovrà comunque superare i 150 mq.; è ammessa la ristrutturazione edilizia (del tipo RE1) di unità di abitazioni esistenti, anche se di maggior superficie lorda utile.

Articolo modificato con Variante n. 2

Art. 3.3.3. - Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)

Le destinazioni d'uso sono quelle contemplate al punto 2 dell'art. 3.3.1. precedente; il tipo d'intervento è quello della nuova costruzione (NCp); parametri uguali a quelli di cui al punto 4) dell'art. 3.3.2., ma con il rapporto di copertura massimo (Q) del 50% della superficie fondiaria (SF).

Le modalità di intervento risultano indicate negli elaborati grafici di piano, che specificano ove l'edificazione è subordinata a strumento urbanistico esecutivo approvato (P.E.C.O.) art. 44 L.R. 56/77. In tutti gli altri casi è d'obbligo l'assoggettamento alla concessione convenzionata per la dotazione delle aree occorrenti per gli standards urbanistici (20% di ST), di cui al quinto comma art. 49 L.R. 56/77.

Per le aree sottoposte a strumento urbanistico esecutivo in territorio Comunale di Roppolo, e poste immediatamente a valle della Strada Statale Vercelli, invece dovranno essere effettuate, prima di ogni intervento edificatorio, delle indagini geotecniche atte a definire le modalità e le caratteristiche tecniche per l'utilizzazione dell'area stessa.

Art. 3.3.4 - Attività insalubri

Queste prescrizioni vanno riferite ad attività industriali insalubri rientranti nella 1° CLASSE secondo il D.M. Sanità 05.09.1994 in applicazione dell'art.216 del T.U.LL.SS. approvato con R.D. Del 27.07.1934 e successivamente modificato ed integrato. Lo svolgimento di tali attività, o comunque di quelle che analogamente possano causare danno alla salute pubblica, è subordinato all'adozione di determinate cautele tendenti ad eliminare o a ridurre entro limiti di accettabilità gli effetti nocivi derivanti da scarichi, liquami, gas, vapori, rumori, radiazioni ionizzanti e non. E' comunque raccomandabile che tali attività non si insedino in zone essenzialmente residenziali.

In particolar modo, l'impianto di trattamento dei rifiuti denominato Polo Tecnologico viene classificato come Industria Insalubre di 1° classe, ai sensi del R.D. 27 luglio 1934 n°1265, a garanzia del corretto funzionamento dell'impianto ed a tutela di terzi per eventuali molestie che potrebbero derivare dall'insediamento.

Per le attività insalubri può rinnovarsi l'autorizzazione all'esercizio in applicazione dell'art.216 T.U.LL.SS. n°1265/1934 ed in riferimento alle speciali procedure nello stesso previste, qualora sia garantita l'adozione di metodi e di particolari accorgimenti al fine di non creare danno alla salute del vicinato.

Più in particolare all'interno delle zone a prevalente destinazione residenziale e/o miste per servizi pubblici, soprattutto se destinate ad insediamenti scolastici, sanitari e socio assistenziali, e nelle fasce di territorio immediatamente adiacenti ad esse, per le attività classificate o classificabili come insalubri rientranti nella 1° CLASSE secondo il D.M. Sanità 05.09.1994 (in applicazione all'art.216 T.U.LL.SS. approvato con R.D. N°1265 del 27.07.1934) e per quelle che per emissioni di gas o altre esalazioni, vapori, fumi, scolo di acque, rifiuti solidi e liquidi, rumori, radiazioni ionizzanti e non, o altro, possono costituire pericolo, danno o molestia alle persone:

- è consentita la permanenza delle esistenti a condizione che chi le esercita dia dimostrazione che, per l'introduzione di particolari accorgimenti, queste siano compatibili con il tessuto urbano circostante in quanto non recano pericolo, danno o molestia al vicinato;

Per le nuove industrie insalubri, fatte salve: (le attrezzature agricole zootecniche, le strutture di allevamento, le aree per allevamenti zootecnici così come perimetrare nel PRGI Vigente, per le quali valgono le disposizioni normative di cui al punto 5) dell'art.3.5.1 - E1 - Aree Agricole Marginali), qualsiasi sia la zona in cui sarà loro concesso di insediarsi (sia in nuove edificazioni che in fabbricati esistenti), ma dovranno collocarsi:

- ad una distanza superiore di 150,00 mt dalle zone residenziali e dalle opere di urbanizzazione secondaria (ad esclusione della viabilità e dei servizi tecnologici) per la 1° classe.

Comunque, qualora il Sindaco ritenga possibile autorizzare, nel rispetto dell'art. 216 del T.U.LL.SS., e previo parere conforme dell'Azienda per i servizi sanitari, delle attività inserite nell'elenco delle industrie insalubri, queste devono essere effettivamente definite, per tipologia e dimensioni non in contrasto con il carattere residenziale della zona.

CAPO 4° - USI TERZIARI

Art. 3.4.0. - Generalità

S'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.

Le attività terziarie qui contemplate si intendono di tipo privato, in quanto quelle di tipo pubblico rientrano nei casi previsti al Capo I del presente Titolo III.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti dove, 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'ambulatorio 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.

Per le attività turistiche si contemplano i seguenti casi:

- attività di tipo alberghiero -comprendenti gli alberghi, le pensioni, le locande, i motels, le case-albergo, le colonie e ogni altro tipo similare;
- attività di tipo extralberghiero -comprendente i villaggi turistici, i campeggi, le case per la residenza temporanea (2° casa) e similari; vengono aggregate a questo tipo di attività le convivenze (collegi, conventi, pensionati, ecc.).

3.4.1. - Attrezzature commerciali e direzionali esistenti (ICE)

1) Definizione:

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

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

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

- destinazioni ammesse: le residenze, esistenti o previste, nei limiti di cui al punto 4 lettera b) art. 3.4.5.

3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.
- strumento urbanistico esecutivo (L.R. 56/77) per le aree specificatamente indicate sulla cartografia di P.R.G.I.; in tutte le altre aree, per gli interventi di ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE2) o nuova costruzione (NCp) di superficie lorda utile (Sa) superiore al 50% di quella esistente (concessi una sola volta per ciascuna attrezzatura), è d'obbligo l'assoggettamento a concessione convenzionata di cui al quinto comma art. 49 L.R. 56/77, per la dotazione delle aree occorrenti per gli standards urbanistici.

4) Parametri:

UT: indice di utilizzazione territoriale = 5.000 mq/ha
 UF: indice di utilizzazione fondiaria = 0,60 mq/mq
 Q : rapporto massimo di copertura = 60%
 H : altezza massima = 10,50 ml.
 dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml.
 df: visuale libera minima = 10,00 ml.
 standards urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. sub c) precedente.

Art. 3.4.2.- Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (NIC)

1) Definizione:

- parti del territorio destinate all'insediamento di attività commerciali o direzionali, non legate funzionalmente con gli insediamenti residenziali (magazzini all'ingrosso, supermercati, sedi bancarie, autorimesse d'uso collettivo, ecc.).

2) Destinazioni d'uso proprie, ammesse:

- destinazioni d'uso proprie: le attività sopra definite e tutte le altre contemplate all'art. 3.4.1. precedente;

- destinazioni ammesse: residenza del custode e/c del gestore.

3) Tipi di intervento:

- nuova costruzione (NC p) art. 2.1.9.

- strumento urbanistico esecutivo (LR 56/77) per le aree specificamente indicate sulla cartografia di P.R.G.I. mentre per tutte le altre aree è d'obbligo la concessione convenzionata di cui al punto 3) del precedente art. 3.4.1.

- in sede di P.P.A. possono essere individuate ulteriori aree ove si prescrive che l'attuazione avvenga tramite strumenti esecutivi - art. 5.1.2. Lettere a) c) d).

5) Parametri:

UT = indice di utilizzazione territoriale	= 5.000 mq/ha
UF = indice di utilizzazione fondiaria	= 0,60 mq/mq
Q = rapporto massimo di copertura	= 40%
H = altezza massima	= 10,50 ml.
dc = distanza minima dai confini	= pari all'altezza dello edificio con minimo di 6,00 ml.

standards urbanistici: si rimanda all'art. 3.1.1. sub c) precedente, con la precisazione tuttavia che le aree devono essere reperite allo interne dell'area destinata all'uso in oggetto.

L'abitazione del custode e/c del gestore non può superare i 120 mq. di superficie lorda utile (Sa), per ogni unità locale di almeno mq. 200 di superficie lorda utile destinata alle attività commerciali e direzionali.

Nell'area NIC situata in territorio di Viverone, lungo la strada statale Ivrea-Vercelli, immediatamente a monte del Viale del Lago e sottoposta a P.E.C., non dovrà essere superata l'altezza massima di un piano fuori terra; tale P.E.C. dovrà tenere conto dei problemi di visuale dell'area retrostante fino al vecchio nucleo e non costituire barriera alla fruizione del verde esistente.

"Relativamente alla prevista area per insediamenti commerciali e direzionali di nuovo impianto n° 91 riportata sull'elaborato PR3.1.A', adottato con D.C. n° 23 del 28/05/1998 del Comune di Cavaglià, l'edificazione dovrà avvenire, salvo successive riduzioni autorizzate, al di fuori della fascia di rispetto idropotabile";

Art. 3.4.3. - Impianti turistici esistenti di tipo alberghiero

1) Definizione:

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

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: alberghi, pensioni, locande, motels, case-albergo, colonie e tutti gli immobili ove viene offerto un servizio turistico di ospitalità temporanea a carattere alberghiero;

- destinazioni ammesse: le residenze esistenti o previste per il gestore e/o il custode e le attività commerciali, di servizio o accessorie o comunque integrative di tipo diretto alla utenza turistica, comprese le attrezzature all'aperto per il tempo libero.

Sono ammesse comunità alloggio socio assistenziali (C.A.S.A.) e residenze assistenziali sanitarie (R.A.S.).

3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.

Viene prescritta la concessione convenzionata (L.R. 56/77 art. 49), o strumento urbanistico esecutivo (L.R. 56/77 art. 43), nei casi di demolizione e ricostruzione (DR) e di ampliamento e/o ristrutturazione eccedente il 5% della Sa esistente; per garantire il recupero degli standards urbanistici (art. 3.1.1.).

4) Parametri:

IF: indice di densità fondiaria massimo = 3,00 mc/mq.

H : altezza massima

= 13,50 ml.; da tale altezza potranno eccedere soltanto eventuali volumi tecnici (torrino ascensore, serbatoio riserva acqua, ecc.) di limitatissima entità.

df: visuale libera minima

= 10,00 ml. o pari all'esistente

dc: distanza minima dai confini

= pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 ml.

Art. 3.4.4. - Nuovi impianti turistici di tipo alberghiero

1) Definizione:

- aree per gli impianti turistici di tipo alberghiero individuate nelle planimetrie del P.R.G.

2) Destinazioni d'uso:

- uguali a quelle di cui al punto 2) del precedente art. 3.4.3.

3) Modalità di intervento:

- gli interventi dovranno rispettare la normativa di legge per tali impianti, i quali dovranno essere attuati mediante strumento urbanistico esecutivo, art. 5.1.2. lettere a) c) d), nel cui ambito sono da prevedere le aree e gli spazi pubblici e di uso pubblico nel rispetto degli standards previsti per le attività terziarie di cui al punto c) del precedente art. 3.1.1., nonché la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria necessarie all'insediamento.

4) Parametri:

I parametri da rispettare in sede di strumento urbanistico esecutivo sono i seguenti:

UT: indice di utilizzazione territoriale	= 4.000 mq/ha
UF: indice di utilizzazione fondiaria	= 0,50 mq /mq
H : altezza massima	= 10,50 nei NAF; 13,50 in tutti gli altri casi; da tale altezza potranno eccedere soltanto eventuali volumi tecnici (torrino ascensore, serbatoio riserva acqua, ecc.) di limitatissima entità.
dc: distanza minima dai confini	= pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di 5,00 ml. in tutti gli altri casi
df: visuale libera	= non prescritta nei NAF = 10,00 ml. in tutti gli altri casi.

Art. 3.4.5. - Impianti turistici di tipo extraalberghiero

1) Definizione:

- parti del territorio destinate all'insediamento di attività turistiche, a carattere stagionale; sia aventi carattere di funzione permanente (secondo case, di tipologia residenziale per week-end e/o stagionali), sia aventi carattere di ospitalità temporanea (campeggi, aree per pic-nic, ecc.).

2) Destinazioni d'uso proprie e/o ammesse:

- destinazioni d'uso proprie: le attività sopra definite, ed indicate, per ciascuna area, nella cartografia di P.R.G.; tali destinazioni d'uso possono perciò essere modificate soltanto a seguito di specifica variante di P.R.G.I.;

- destinazioni ammesse: residenza del custode e/o del gestore, nei limiti indicati al seguente punto 4) lettera b).

3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (Mo) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.

E' prescritta la Concessione Convenzionata (L.R. 56/77 art. 49) o strumento urbanistico esecutivo (L.R. 56/77 art. 43) nei casi di demolizione e ricostruzione (DR), per garantire il recupero degli standards urbanistici (art. 3.1.1.)

4) Parametri:

a) Per le nuove abitazioni temporanee e stagionali (2^a casa) la normativa da rispettare è quella dettata al precedente art. 3.2.3. per le aree residenziali di completamento, elevando il parametro per aree (AC), a verde e per il gioco e lo sport, a 20 mq/ab in caso di strumento urbanistico esecutivo.

Per tali aree, ove si tratti di interventi di nuova costruzione (NC), la possibilità edificatoria non superabile sull'intera area è indicata con i parametri di cui all'art. 3.2.3. (AC); mentre

- ove si tratti di aree già parzialmente edificate, sottoposte ad interventi di tipo RE1 ed RE2 - si applicheranno i parametri di cui all'art. 3.2.2. (AER).

(*)

b) Per i campeggi ed i villaggi turistici la normativa è quella dettata dalla L.R. 31/8/1979 n° 54, che fissa i tipi, le funzioni, gli spazi, i parametri; la modalità d'intervento è il Piano Esecutivo Convenzionato di cui all'art. 5.1.2. lettere c) d).

.All'interno delle aree per ospitalità temporanea (campeggi, pic-nic, ecc.) è ammessa l'abitazione per il custode e/o per il gestore, di superficie lorda non superiore a mq. 150.

c) Nelle aree identificate dalla cartografia di P.R.G.I. come "campeggi esistenti", con apposita simbologia, non sono ammessi nuovi allestimenti o mezzi di pernottamento fissi.

Pertanto, il numero delle piazzuole non dovrà superare, per ciascun complesso, quello indicato nella licenza di esercizio esistente alla data di adozione del P.R.G.I.

Per le strutture fisse a servizio del complesso stesso (bar, uffici, sala soggiorno, pranzo, alloggio custode, ecc.) non dovranno comunque essere superati i seguenti parametri:

UF : indice di utilizzazione fondiaria	= 0,10 mq/mq
Q : rapporto massimo di copertura	= 10%
H : altezza massima	= 7,5 ml.
dc : distanza dai confini	= pari all'altezza dello edificio con un minimo di m. 6,00
df: visuale libera	= ml. 10,00

Si precisa che, nel caso di cessazione totale dell'attività di campeggio le aree stesse verranno automaticamente riclassificate V4 (art. 4.2.1.), con l'obbligo di effettuazione delle occorrenti opere di ripristino ambientale entro 120 giorni dalla cessazione stessa e sulla base di regolare progetto, autorizzato dal Comune nelle forme di legge.

Art. 3.4.6 - Impianti privati per il tempo libero (IPTL)

1) Definizione

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

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

- **Destinazioni proprie:** costruzioni ed attrezzature strettamente attinenti all'esercizio degli impianti sopra definiti; ed indicazioni per ciascuna area della cartografica di PRGI; in tali destinazioni d'uso possono perciò essere modificate soltanto a seguito di specifica variante la PRGI.
- **Destinazioni ammesse:** le abitazioni, limitatamente a quelle per il custode e per il gestore nei limiti indicati al seguente punto 4);
- **Destinazioni in contrasto:** ogni altra destinazione non prevista dai due punti precedenti, compresa la destinazione d'uso a fini di residenza privata, fissa o stagionale, nonché gli impianti di tipo alberghiero ed extra alberghiero ed i campeggi.

3) Tipi di intervento ammessi

- Manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2
- Manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3
- Restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4
- Ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica sostanziale (RE1) art.2.1.5
- Ristrutturazione edilizia con ampliamento e sopraelevazione (RE2) art.2.1.5
- Demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6
- Demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7
- Nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, nel rispetto dei criteri di cui agli artt. 2.1.1 - 2.1.8 - 2.1.9

Per gli interventi di nuova costruzione e di demolizione con ricostruzione è prescritto il Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) artt. 43 LR 56/77 e ss.mm.ii..

Negli interventi dovranno essere salvaguardate tutte le preesistenze arboree di pregio ambientale.

4) Parametri

- **a)** nel caso di interventi per attività sportive, centri nautici, ippici, di pesca sportiva:

UT: indice di utilizzazione territoriale	=	2.500 mq/ha
UF: indice di utilizzazione fondiaria	=	0,50 mq/mq
Q: rapporto massimo di copertura	=	10%
H: altezza massima	=	7,50 ml
dc: distanza minima dai confini	=	pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di ml 6,00
df: visuale libera	=	mt 10,00
ds: distanza minima dai cigli stradali	=	mt 6,00
standard urbanistici:	=	si rimanda alla lettera c) del precedente art. 3.1.1

- la superfici lorda utile dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 150,00 mq cadauna.
- **b)** nel caso di interventi per attività ricreative, culturali, per lo spettacolo e per la musica (bar, ristoranti, discoteche, sale da ballo o per convegni e congressi, ecc):

UT: indice di utilizzazione territoriale	=	5.000 mq/ha
UF: indice di utilizzazione fondiaria	=	1,00 mq/mq
Q: rapporto massimo di copertura	=	30%
H: altezza massima	=	10,50 mt
dc: distanza minima dai confini	=	pari all'altezza dell'edificio, con un minimo di mt 6,00
df: visuale libera	=	mt 10,00
ds: distanza minima dai cigli stradali	=	mt 6,00
standard urbanistici:	=	si rimanda alla lettera c) del precedente art. 3.1.1
- la superfici lorda utile dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 240,00 mq complessivi.
- per gli interventi di sostituzione e/o nuova costruzione in aree frontistanti il lago, l'altezza massima sarà ridotta a H max= 7,50 mt
- **c)** nel caso di interventi per attività complementari a quelle di cui alla precedente lettera a) (stoccaggio natanti, riparazione, esposizione per commercio di attrezzature sportive, ecc.) si applicano i parametri ivi indicati, specificando che la quota di attività commerciali ammessa non potrà superare il 30% della Sa totale; e che per le attrezzature di stoccaggio natanti si dovrà porre particolare attenzione all'inserimento ambientale con l'impiego di forme, articolazioni di volumi e materiali di tipo tradizionale.
- **d)** per il previsto "Centro Polivalente per servizi turistici", in zona Praje del Comune di Viverone sottoposto a Piano Particolareggiato (P.P.) gli interventi dovranno porre particolare attenzione ai problemi di impatto ambientale e di salvaguardia paesistico-ambientale; oltre alle destinazioni proprie ed ammesse, di cui al precedente punto 2), sono altresì ammesse le attrezzature di uso pubblico, a carattere amministrativo, socio-assistenziale o di pubblica sicurezza, necessarie per la salvaguardia del lago.
I parametri da applicare in tale P.P. sono quelli di cui alla precedente lettera b) (attività ricreative, ecc.).
- **e)** per i contenitori esistenti nella fascia lacuale di Roppolo e Viverone, destinati ad attrezzature di servizio per attività sportive o ricreative (capannoni ad uso ricovero imbarcazioni, ecc.) sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e ristrutturazione senza cambio di destinazione d'uso.
- **f)** per il previsto intervento n°1 TAV PR3.1.A' - Seconda variante - si ammette l'utilizzo esclusivamente per lo svolgimento di attività ippiche; i parametri da applicare sono quelli di cui alla precedente lettera a), la superficie lorda utile dell'abitazione per il custode e/o per il gestore non può superare i 150,00 mq complessivi; non sono ammesse le attività di cui alla precedente lettera c).

- g) per quanto concerne l'AREA KARTING "LE SIRENE" situata nel Comune di Cavaglià, al confine con il Comune di Roppolo, si precisa che:
ogni tipo di intervento che preveda ampliamenti e/o modifiche sostanziali alla pista esistente dovrà essere preventivamente verificato dal punto di vista dell'impatto acustico ed ambientale e, se necessario, dovranno essere realizzate misure di mitigazione al fine di preservare l'ambiente circostante di particolare valore e pregio ambientale.

- **Sotto il profilo acustico** dovrà essere effettuato apposito STUDIO DI VALUTAZIONE D'IMPATTO ACUSTICO, redatto da tecnico competente; dovranno essere posti in opera interventi strutturali di mitigazione acustica (barriere fono-assorbenti o fono-isolanti) nel rispetto della classificazione acustica del PRGI Vigente alla quale è soggetta l'area ed in conformità a quanto previsto dall'art.5 D.P.R. N°304/2001. In tal caso l'autodromo rientrerebbe nei provvedimenti adottati in mora della realizzazione di opere di abbattimento del disturbo acustico da esso generato.

- **Sotto il profilo della compatibilità ambientale e delle eventuali misure di mitigazione** dei possibili impatti generati, dovranno essere posti in opera una serie di interventi quali: integrazione delle barriere acustiche con inserimento paesaggistico dell'area nella cornice ambientale circostante con l'eventuale previsione di barriere vegetali di tipo arboreo-arbustivo, aventi funzione di schermo visivo e di mitigazione ambientale; le quali dovranno avere spessore adeguato al fine di garantire il raggiungimento di un idoneo inserimento ambientale, oltre che i rispetto dei limiti imposti dalla normativa nazionale e regionale in materia di inquinamento acustico, in relazione alla classificazione acustica del territorio comunale per zone omogenee di cui alla LR 52/2000 e ss.mm.ii..



Art. 3.4.7. - Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo (ASP)

1) Definizione:

- parti del territorio ove esistono o sono previsti attrezzature e servizi privati, integrati o surroganti attrezzature e servizi pubblici (cliniche, case di cura, case di soggiorno anziani, collegi, istituti di istruzione privati).

2) Destinazioni d'uso proprie o ammesse:

- destinazioni proprie: quelle di cui al punto 1) precedente, comprendendo tutte le attività specifiche di cui si compone ciascuna destinazione;

- destinazioni ammesse: le residenze esistenti o quelle necessarie per la custodia continuativa dell'immobile, nonché per la permanenza del personale strettamente necessario all'esercizio delle attività.

3) Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC1 e RC2) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia e/o ampliamento (RE1 e RE2) art. 2.1.5.
- demolizione senza e con ricostruzione (DS e DR) artt. 2.1.6. e 2.1.7.
- nuove costruzioni attinenti le destinazioni d'uso proprie ed ammesse, nel rispetto dei criteri di cui agli artt. 2.1.1. - 2.1.8. e 2.1.9.

Sono prescritti strumenti urbanistici esecutivi per gli interventi di tipo DR ed NC, nonché sulle aree cartograficamente indicate dal P.R.G.I.; od individuate caso per caso in sede di PPA - art. 5.1.2. lettere a) c) d) e).

4) Parametri:

- per le attrezzature di nuovo impianto assimilabili a quelle pubbliche si applicano le prescrizioni funzionali e tipologiche generali previste da leggi e decreti in materia, con i parametri specifici delle attività ricreative-culturali di cui all'art. 3.4.6. punto 4) lettera b);

IL SEGRETARIO COMUNALE





- per le attrezzature esistenti è ammesso l'intervento di adeguamento igienico e funzionale, RE1 ed RE2, secondo i tipi e le quantità d'incremento indicati all'art. 2.1.5.

Per l'area ASP denominata "il Pizzo" in Comune di Viverone, assoggettata a P.E.C., dovranno essere salvaguardate e confermate tutte le preesistenze arboree di pregio, presenti sulle spianate antistanti il fabbricato esistente da recuperare.

Per le istituzioni socio-assistenziali-sanitarie presenti a ~~Cavaglia~~ (Infermeria Vercellone), Roppolo (Casa di Nazareth, Casa di Maria Ausiliatrice, Opera Pia Bricherasio) ed a Viverone (Casa Albert, Casa di Cura S. Giorgio), ove le strutture esistenti già superassero i parametri di cui sopra, sono ammessi interventi di adeguamento e/o di miglioramento igienico-funzionale per un incremento massimo del 20% della volumetria esistente.

IL SEGRETARIO COMUNALE



CAPO 5° - USI AGRICOLI

Art. 3.5.0. - Generalità

Le aree destinate ad attività agricole sono indicate nella planimetria PR2 in scala 1/10.000 e comunque appartengono ad esse anche tutte le eventuali aree senza altra specifica destinazione.

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

Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso; sono inoltre consentite costruzioni accessorie (Nca) di cui al precedente art. 2.1.10., ultimo comma.

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

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati, le quali comunque non potranno superare il rapporto di copertura (Q) del 25%, su ciascun lotto.

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

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni contigui è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola,

l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i 1.000 mc. .

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

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

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

Art. 3.5.0 comma 1 - *In tutte le aree agricole di cui agli art.*

- 3.5.1. - *E1 Aree agricole marginali*
- 3.5.2 - *E2 Aree a prato e prato-pascolo permanenti*
- 3.5.3 - *E3 Aree boscate*
- 3.5.4. - *E4 Terreni ad elevata produttività*
- 3.5.5. - *E5 Terreni a culture orticole e floricole o legnose specializzate*

sono ammesse le nuove costruzioni accessorie e manufatti di pertinenza alla residenza di cui all'art. 2.1.10 a condizione che sia dichiarata la pertinenza con l'unità abitativa.

Per tipologie e parametri urbanistici si rimanda alle prescrizioni di cui all'art. 2.1.10 delle vigenti norme di attuazione.

La presente variante non incide sull'impianto strutturale del piano in quanto non varia la capacità insediativa per cui la procedura più idonea per raggiungere gli obiettivi di questa variante è quella di applicare i disposti di cui all'art. 17 comma 7 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 3.5.1 - E1 - Aree agricole marginali

1) Definizione:

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

2) Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

- Destinazioni proprie: attività agricole produttive, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli e per gli inerenti macchinari ed impianti e per il ricovero del bestiame;
- Destinazioni ammesse: la residenza rurale;

3) Tipi di intervento ammessi:

- Manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.;
- Manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.;
- Restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.;
- Ristrutturazione edilizia (RE) art. 2.1.5.;
- Demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.;
- Demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.;
- Nuova costruzione di fabbricati rurali (NC) art. 2.1.8.;
- Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva (Ncp) art. 2.1.9.;

4) Modalità di intervento:

- Concessione (Legge 10/77)
- Autorizzazione (Legge 457/78 Art. 48 ed Art. 56 L.R. 56/77)

5) Parametri:

- Per le attrezzature agricole zootecniche
 - H : altezza massima = mt. 7,50 salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc.)
 - Q : rapporto di copertura massimo = 1/3 dell'area oggetto di intervento
 - dc: distanza dai confini = mt. 6,00
- Distanza dalle strutture di allevamento (escluso i piccoli allevamenti di carattere familiare) da ogni più vicina area residenziale esistente e di previsione, ovvero fabbricato residenziale isolato, ovvero fabbricato isolato con una o più unità abitative, ovvero fabbricato suscettibile di trasformazione in residenziale o trasformabile con una o più unità abitative
 - = mt. 500 per ogni tipo di animale.
- Nelle aree appositamente perimetrate, per le attività zootecniche che abbiano recepito ed adottato correttamente il "Disciplinare EcoliquOR / GlobalGAP, con contestuale individuazione del numero massimo (non superabile) di capi, la distanza delle strutture di allevamento (esclusi i piccoli allevamenti di carattere familiare) da ogni più vicina area residenziale esterna, con esclusione dei fabbricati abitativi di pertinenza dell'attività zootecnica medesima ed attività zootecniche limitrofe esistente dovrà essere non inferiore a
 - = ml. 300 per suini;
 - ml. 200 gli avicunicoli (pollame, conigli, colombi, ecc.)

ml. 100 per ogni altro tipo di animale

- Per le abitazioni rurali:
 - IF : indice densità fondiaria = 0,001 mc./mq.; sono ammesse abitazioni superiori a 500 mc. per ogni famiglia
 - H : altezza massima = mt. 7,50
 - dc: distanza dai confini = mt. 5,00
 - distanza minima fra le abitazioni rurali e attrezzature destinate a ricovero animali = mt. 20 (salvo nel caso di alpeggi o di aziende agricole poste a quota superiore a 1.000 s.l.m.)
- Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda, con le procedure di cui all'Art. 25, L.R. 56/77;
- Nel caso di ristrutturazione edilizia (RE) con miglioramento degli impianti igienico-sanitari, è ammesso un incremento volumetrico del 20% per la residenza rurale esistente, per una sola volta; 25 mq. di superficie utile, o 75 mc., sono comunque consentiti, nell'osservanza dei disposti di cui all'Art. 2.1.1.
- Gli eventuali cambiamenti di classe di colture, e l'applicazione della relativa densità fondiaria, sono verificate dal Comune in sede di rilascio della concessione, senza che costituiscano variante al P.R.G.C.;
- Le serre stagionali o provvisorie, in teli di plastica trasparente su struttura temporanea in legno o metallo, non dovranno superare in alcun modo l'altezza di metri 3,50, mentre la distanza dai confini potrà esser uguale a zero.

Art. 3.5.2. E2 - Aree a prato e prato-pascolo permanenti

1) Definizione:

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

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

vedi punto 2 art. 3.5.1.

3) Tipi di intervento:

vedi punto 3 art. 3.5.1.

4) Modalità di intervento:

vedi punto 4 art. 3.5.1.

5) Parametri:

vedi punto 5 art. 3.5.1.

(*) La normativa del presente articolo trova applicazione al verificarsi degli eventuali cambiamenti di classe di colture di cui al punto 5. sesto capoverso del precedente art. 3.5.1.

Art. 3.5.3. - E3 - Aree boscate

1) Definizione:

boschi cedui e fustaie;

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

- destinazioni d'uso proprie: bosco ceduo e fustaia

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

3) Modalità di intervento:

- non è ammesso alcun intervento soggetto ad autorizzazione o concessione, salvo le attrezzature od impianti (tettoie, serre, ecc.) per colture boschive e florovivaistiche (escluse comunque le abitazioni) e salvo le opere citate al comma 3° del precedente art. 3.5.0., gli interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (NS) degli edifici esistenti e gli interventi previsti al successivo art. 3.5.7.

4) Parametri:

- alle aree è attribuito un convenzionale indice fondiario pari a 0,01 mc/mq. ai fini della nuova costruzione di abitazioni agricole, da utilizzarsi soltanto in accorpamento ad eventuali altre aree agricole, ai fini del raggiungimento di una volumetria compatibile per l'esecuzione di abitazioni rurali; tale indice va computato in misura non superiore a 5 ettari per azienda;

- nuove costruzioni di residenza rurale non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate E1, ma solo nelle altre aree a destinazione agricola, ove le nuove abitazioni rurali (NCR) siano ammesse;

- sono ammessi interventi di riuso, ai fini di attività agroforestali, di edifici inutilizzati.

- il rapporto di copertura delle attrezzature agricole, non può superare il valore di 1/3.

Art. 3.5.4. - E4 - Terreni ad elevata produttività

1) Definizione:

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

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

vedi punto 2 art. 3.5.1.

2) Tipi di intervento:

vedi punto 3 art. 3.5.1.

4) Modalità di intervento:

vedi punto 4 art. 3.5.1.

5) Parametri:

- per le attrezzature agricole

vedi punto 5 art. 3.5.1.

- per le attrezzature florivivaistiche

valgono i parametri di cui all'art. 3.5.4. successive

- per le abitazioni rurali

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

Per le serre, le abitazioni rurali, e le altre destinazioni ammesse, valgono i parametri previsti dall'art. 3.5.5. successivo, punto 5).

Art. 3.5.5. - E5 - Terreni a colture orticole e floricole o legnose specializzate

1) Definizione:

colture orticole e floricole o fruttivinicole (legnose specializzate), esistenti all'aperto o in serra, e nuovi terreni adibiti a tale uso.

2) Destinazioni d'uso proprie ed ammesse:

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

- destinazioni ammesse: la residenza rurale, l'inserimento di edifici attinenti alle attività complementari di stoccaggio, esposizione, trasformazione e commercializzazione dei prodotti fruttivinicoli, purchè collegate ad attività aziendali agricole esistenti.

3) Tipi di intervento:

vedi punto 3 art. 3.5.1.

4) Modalità di intervento:

- concessione.
- autorizzazione (Legge 457/78 art. 48 e art. 56 L.R. 56/77).

5) Parametri:

- il rapporto di copertura sul lotto oggetto dell'intervento non può superare il valore di 1/3 computato al lordo degli edifici destinati all'abitazione e delle attrezzature agricole ed al netto delle serre.

- per le serre e strutture temporanee di servizio attinenti alle attività produttive

H : altezza massima = 3,50 al colmo
dc: distanza minima dai confini = 3,00 ml.

- per le abitazioni rurali ed edifici ammessi per attività complementari

IF: indice di densità fondiaria massima = 0,05 mc/mq (salvo per le colture legnose specializzate ove IF= 0,03 mc/mq)

H : altezza massima = 7,50 ml.
dc: distanza minima dai confini = 5,00 ml.

Art. 3.5.6. - Norme particolari per gli edifici esistenti nel territorio agricolo, adibiti ad usi extragricoli o abbandonati

Sono contemplati i seguenti casi:

- edifici adibiti ad usi extragricoli

valgono le norme dettate per gli edifici in aree edificate di cui all'art. 3.2.2., con le modalità di intervento edilizio diretto; le destinazioni d'uso dei fabbricati sono individuate nella Tavola di P.R.G.I.

- edifici rurali abbandonati, di cui viene richiesto il recupero senza cambiamento di destinazione d'uso

la destinazione d'uso è confermata, purchè si tratti di edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G., autorizzati e/o accatastati; su tali edifici sono ammessi interventi di:

- manutenzione ordinaria (MO) art. 2.1.2.
- manutenzione straordinaria (MS) art. 2.1.3.
- restauro e risanamento conservativo (RC) art. 2.1.4.
- ristrutturazione edilizia (RE)
- demolizione senza ricostruzione (DS) art. 2.1.6.
- demolizione con ricostruzione (DR) art. 2.1.7.

applicando i parametri, per le modifiche volumetriche, dettati per le singole aree agricole E1 E2 E3 E4 E5

- edifici rurali abbandonati di cui viene richiesto il recupero con il cambiamento di destinazione d'uso

possono essere trasformati per residenza temporanea (seconda casa) quelli esistenti nelle aree agricole, con modalità di cambiamenti della destinazione d'uso di cui all'art. 2.3.1., purchè accatastati e/o autorizzati ed indicati nelle planimetrie del P.R.G.; per essi, nei limiti della volumetria esistente (art. 1.2.4.), sono ammessi gli interventi di ordinaria e straordinaria manutenzione (artt. 2.1.2. e 2.1.3. precedenti); nel caso di edifici parzialmente diroccati è ammesso il recupero con il ripristino delle forme e dei materiali originari; per il manto di copertura è da preferirsi il reimpiego di coppi, mentre nei casi di impossibilità di impiego del coppo o di tegola ad esso assimilabile saranno da usarsi le tegole in cemento grigio scuro, nel rispetto tuttavia della situazione paesistico-ambientale dei luoghi; non sono ammesse le recinzioni o manomissioni del suolo circostante anche se intese a realizzare strade o accesso veicolari. Quanto alla dotazione di opere di urbanizzazione per gli edifici sparsi nel territorio agricolo, si rimanda all'art. 5.2.2. seguente, con specifico richiamo al penultimo comma ove si espongono le condizioni per il rilascio di concessione ove mancano alcune opere di urbanizzazione.

TITOLO IV° - VINCOLIArt. 4.0.1. - Generalità

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

CAPO 1° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI

Art. 4.1.1. - Natura dei vincoli

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio (rappresentate in scala 1/10.000) in cui, per ragioni di instabilità dei versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geotecniche dei terreni, gli interventi devono essere assoggettati a vincoli specifici.

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

Tali vincoli cautelativi di tipo idrogeologico, di cui ai seguenti articoli 4.1.2. - 4.1.3. - 4.1.4. (V1, V2, V3) sono da considerare esclusivamente come prescrizione normativa di Piano Regolatore, e non sostituzione del vincolo idrogeologico di cui al R.D. 50/12/1933 n° 3267 e R.D. 13/2/33 n° 215.

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

"Per il Comune di Cavaglià si intendono di seguito richiamate integralmente tutte le prescrizioni contenute nell'elaborato VPRd - Relazione geologico-tecnica - adottato con D.C. n° 23 del 28/05/1998"

Art. 4.1.2. - Vincolo di edificabilità nulla (V1)

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

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

- a) - opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al regime e all'utilizzo delle acque;
- b) - opere attinenti al contenimento e al consolidamento dei versanti;
- c) - opere pubbliche non altrimenti localizzabili, attinenti alle viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia e alle telecomunicazioni;
- d) - attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n° 69;
- e) - strade al servizio di attività agro-silvo-pastorali ed estrattive, autorizzate ai sensi della L.R. 4/9/1978 n° 57.

Negli edifici preesistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria (M0) e straordinaria (M5).

Art. 4.1.3. - Vincolo di edificabilità parziale (V2)

Tale vincolo riguarda porzioni di territorio che presentano sfavorevoli condizioni litologiche e morfologiche, potenzialmente soggette a dissesti. Riguarda inoltre aree eccezionalmente esondabili a causa di eventi metereologici di straordinaria intensità.

L'edificazione è sconsigliata; la possibilità di interventi deve essere dimostrata a seguito di esame geologico, sia sulle aree circostanti che sull'area dell'intervento; sono da evitare anche modificazioni dell'uso attuale del suolo.

Nuove opere o nuove costruzioni potranno essere ammesse soltanto a seguito della realizzazione dei necessari interventi di sistemazione idrogeologica o di contenimento e di consolidamento dei versanti, da definire in progetti di iniziativa pubblica, o aventi caratteristiche similari.

Fino alla esecuzione di tali interventi sono ammessi, alle stesse condizioni, gli interventi previsti all'articolo precedente per il vincolo V1.

Art 4.1.4. - Vincolo di edificabilità condizionata (V3)

Tale vincolo riguarda porzioni di territorio sul quale si individuano conoidi alluvionali poco incisi, accumuli detrici di versante non stabilizzati, ristagni d'acqua, aree acclivi con copertura di alterazione superficiale, aree le cui condizioni morfologiche ed idrogeologiche non sono del tutto favorevoli e con possibilità di limitati dissesti.

Tale vincolo riguarda aree parzialmente edificate o di prevista edificazione in base al presente P.R.G.

In esse sono ammesse nuove opere o nuove costruzioni o l'ampliamento delle costruzioni esistenti, a seguito di indagine geologica particolareggiata e nel rispetto di accorgimenti tecnici da definire ed illustrare nel progetto di accompagnamento della richiesta di concessione, contenente le indicazioni in merito alle prescrizioni necessarie ed alle eventuali opere di sistemazione.

Art. 4.1.5. - Opere e interventi particolari in aree vincolate

a) - opere stradali

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

b) - attività estrattiva

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

c) - opere di rilevante mole

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

CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

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

Si tratta di parti del territorio con particolare pregio ambientale e paesistico; nell'ambito delle aree così classificate sono vietate le nuove costruzioni, le modificazioni d'uso del suolo di cui all'art. 2.3.2., le nuove recinzioni a carattere fisso (sono invece ammesse le delimitazioni temporanee di aree utilizzate per colture agricole di particolare pregio, a scopi di sicurezza o di tutela della produzione, da effettuarsi tuttavia con tipi e materiali coerenti con l'ambiente ed il paesaggio) e ogni nuovo altro manufatto, salvo le opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete.

I muri di contenimento o altri manufatti esistenti e vetusti sono assoggettabili ad interventi di manutenzione ordinaria, mentre eventuali sostituzioni dovranno avvenire con il reimpiego del materiale originario o comunque della stessa natura e qualità.

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

Sono ammessi i fabbricati per la vendita di prodotti agricoli o del suolo nella misura di uno così come individuato sulla Tav. PR3.1.B. adottato con D.C. n° 23 del 26/05/1998, aventi una superficie complessiva non superiore a mq. 25, altezza massima non superiore a mt. 2,70, tetto a due falde con strutture in legno e manto in coppi, serramenti in legno e superfici murarie intonacate; distanza minima dai confini mt. 3,00.

Art. 4.2.2. - Parchi privati di valore ambientale (V5)

Nell'ambito delle aree così classificate sono ammessi gli interventi di cui al precedente art. 3.2.2. delle aree edificate residenziali (escluse le operazioni di demolizione e ricostruzione, nonché quelle di ristrutturazione urbanistica); mentre per le alberature esistenti è fatto divieto di procedere all'abbattimento se non in casi specifici, previa autorizzazione comunale, ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 12 e dell'art. 15 della L.R. 4/9/79 n° 57, della L.R. 56/77 e previo impegno di sostituzione delle alberature abbattute con analoghe essenze.

Art. 4.2.3. - Edifici, manufatti, strutture viarie di valore culturale ed ambientale

Gli edifici dotati di valore documentario della tradizione insediativa, che nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati in quanto beni culturali ed ambientali di cui all'art. 24 della L.R. 56/77 (art. 3.2.1. delle Norme di Attuazione); nonché gli edifici di interesse storico artistico compresi negli elenchi di cui alla Legge 1089/39, possono essere oggetto solo di restauro rigoroso (RC1) subordinato al riassetto ambientale anche dell'area di competenza.

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

CAPO 3° - VINCOLI LEGALI

Art. 4.3.1. - Richiamo alle leggi vigenti

Vengono denominati vincoli legali quelli derivanti da specifiche disposizioni di leggi vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica a quanto qui previsto, senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G. Si richiamano in particolare, data la specifica rilevanza del territorio interessato, i disposti della legge 8 agosto 1985 n° 431 sulla tutela delle zone di particolare interesse ambientale.

Art. 4.3.2. - Zona di rispetto cimiteriale

Si richiamano i disposti dell'art. 27 comma 5° della L.R. 56/77: non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti, salvo interventi di manutenzione ordinaria (MO) e straordinaria (MS) e di ristrutturazione edilizia (RE1) senza aumento di volume delle costruzioni esistenti; oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, o di culture arboree industriali.

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

Art. 4.3.3. - Fascia di rispetto a protezione di nastri e incroci stradali

Per una profondità desumibile dalle sezioni stradali-tipo illustrate nei grafici allegati a secondo le norme dettate dal precedente art. 3.1.4., gli interventi rientranti nella fascia di rispetto possono essere di ordinaria manutenzione (MO) e straordinaria manutenzione (MS), di restauro e risanamento conservativo (RC) nonchè di ristrutturazione edilizia di tipo REI purchè, in tale ultimo caso, i modesti ampliamenti ammessi avvengano sul lato del fabbricato opposto rispetto a quello della strada.

Sono ammessi, a titolo precario, altresì i distributori di carburante con le relative attrezzature (cabine, pensiline) a distanza fra i medesimi non inferiore a ml. 250 e da ogni area residenziale almeno ml. 50; l'area di servizio del distributore dovrà essere separata dal nastro stradale con apposita aiuola spartitraffico della larghezza di almeno ml. 2,00.

Per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il precedente art. 2.3.5., con la precisazione che lungo le strade statali o provinciali occorre presentare il comune, prima del rilascio della concessione per gli eventuali interventi ammessi, il nulla osta dell'Ente proprietario della strada.

Art. 4.3.4 - Fascia di rispetto di elettrodotti di A.T.

In applicazione del D.P.C.M. in data 23/4/1992, in corrispondenza degli elettrodotti ad alta tensione, e per gli edifici ad uso abitativo e con permanenza prolungata di persone, è fissata una distanza di rispetto assoluto di almeno 18 metri dal conduttore più vicino, misurata "ad anello" attorno al medesimo, e per un raggio di 18 metri dall'asse del conduttore; oppure le maggiori distanze di sicurezza che saranno prescritte dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune, prima del rilascio della concessione per ogni intervento edilizio ricadente in tale fascia.

Articolo modificato con Variante n. 2

Art. 4.3.5. Fascia di rispetto dei gasdotti, guadi, condotte idriche opere acque reflue, ed opere di presa per Acquedotti

- a) Invariato
- b) Invariato
- c) Opere di presa:

per le opere di captazione delle risorse idriche destinate al consumo umano (sorgenti, pozzi e punti di presa) dovranno essere rispettate le prescrizioni di cui al D.P.R. 24 Maggio 1988 n° 236, con particolare riferimento agli Artt. 4-5-6 così come sostituiti dall' Art. 21 del Decreto Legislativo 11 Maggio 1999 n° 152.

Con particolare riferimento al pozzo dell' acquedotto comunale ubicato in Località Piscina (ora Campo Sportivo) si richiama integralmente la Determinazione n° 210 in data 22/03/2000 della Regione Piemonte - Direzione Pianificazione delle Risorse idriche, la quale ridefinisce l' area di salvaguardia riportata integralmente sull' elaborato grafico PR3.I.B - Quarta Variante.

In particolare si ha la seguente situazione di disciplina:

- 1) All' interno della zona di rispetto assoluta è vietato qualsiasi tipo di intervento, attività, infrastruttura;
- 2) All' interno della zona di rispetto ristretta è vietato l' insediamento di nuovi fabbricati a qualsiasi uso destinati; per quanto riguarda i fabbricati esistenti, regolarmente autorizzati, sono ammessi interventi edilizi ed urbanistici che non comportino aumento di carico inquinante, nel rispetto delle previsioni di P.R.G.I.
- 3) All' interno della zona di rispetto allargata è ammessa la realizzazione di fognatura a condizione che vengano adottati accorgimenti tecnici in grado di evitare la diffusione nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria, le soluzioni tecniche adottate dovranno essere concordate con l' Agenzia Regionale per la Protezione Ambientale (A.R.P.A.); sono ammessi interventi edilizi ed urbanistici come da previsioni di P.R.G.I., nel rispetto di quanto in precedenza enunciato e secondo quanto espresso nel punto 4 che segue.
- 4) All' interno dell' area di salvaguardia (zona di rispetto assoluta, zona di rispetto ristretta, zona di rispetto allargata) non è ammesso l' insediamento di attività produttive ed artigianali, in ogni caso sono vietati gli insediamenti e le attività di cui all' Art. 6, punto 1, lettere a),b),c),d),e),f),g),h),i),l),m),n), del D.P.R. 236/88 come modificato dall'Art. 21 del Decreto Legislativo 11 Maggio 1999 n° 152

Articolo modificato con Varianti n. 2 e n. 4

Art. 4.3.6. - Fascia di rispetto dei corsi d'acqua

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

Tali norme non si applicano negli abitati esistenti se difesi da adeguate opere di protezione.

Per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto, si richiama quanto previsto al 1° comma dell'art. 4.3.3.

Art. 4.3.7. - Territorio sottoposto a servitù militare

Si richiamano le norme di cui alla Legge 24/12/1975 n° 898, specificando che le aree perimetrare con tale apposita indicazione nelle tavole PR2 e PR3 dei Comuni di Cavaglià, Roppolo e Viverone sono destinate ad attività agricole secondo la normativa del capo 5°, art. 3.5.0. e seguenti, ma ad esse si applicano le limitazioni di cui alla legge sopra citata, nonché al D.M. 16.721 del 30/7/1970 e successivo Decreto R.M.N.O.R. 493 del 10/10/1983 contenente l'imposizione del vincolo per servitù militare.

Art. 4.3.8 - Fascia di rispetto dalle discariche e dagli impianti di trattamento rifiuti

Gli elaborati grafici di P.R.G.I. individuano il perimetro di:

- “Discarica per rifiuti non pericolosi”, costituita dal Polo tecnologico per lo smaltimento dei rifiuti urbani, nonché da discarica istituita con l’impiego di una cava per l’estrazione di materiali inerti giunta a fine vita, allestita con materiali e tecniche idonee per lo smaltimento dei rifiuti urbani.
L’area è sita in Località Gerbido, in capo ad **A.S.R.B.A.B. S.p.A.**, all’interno di tale area valgono tutte le norme e disposizioni contenute nell’Autorizzazione Ambientale Integrata –IPPC rilasciata e rinnovata dall’Amministrazione Provinciale di Biella, Settore Ambiente, ai sensi del D.Lgs. 59/2005 e ss.mm.ii..
- “Discarica per rifiuti non pericolosi”, costituita da una discarica ubicata in una ex cava un tempo sede di estrazione di sabbia e ghiaia, allestita con materiali e tecniche idonee per lo smaltimento dei rifiuti urbani.
L’area è sita in Località Gerbido, in capo ad **ECODECO s.r.l.**, all’interno di tale area valgono tutte le norme e disposizioni contenute nell’Autorizzazione Ambientale Integrata –IPPC rilasciata e rinnovata dall’Amministrazione Provinciale di Biella, Settore Ambiente, ai sensi del D.Lgs. 59/2005 e ss.mm.ii..

Nell’ambito del perimetro delle due discariche sono collocati 8 presidi di monitoraggio del biogas, denominati PM, i quali dovranno essere sempre accessibili da parte del gestore del personale tecnico dell’ARPA e della Provincia di Biella per i controlli prescritti nell’autorizzazione ambientale, al fine di garantire la sicurezza delle aree attigue alla discarica.

Pertanto ogni tipo di intervento nell’ambito delle aree ove sono presenti tali presidi, non dovrà precludere e/o limitare l’accesso in alcun modo da parte del personale addetto.

Intorno agli impianti di trattamento rifiuti ed alle discariche, anche se non individuati nelle planimetrie di P.R.G.I., e per un raggio di profondità di mt. 100,00, non sono ammessi interventi di nuova costruzione, fatti salvi quegli interventi consentiti tramite procedure di deroga o riduzione delle fasce di rispetto.

Sugli edifici eventualmente esistenti sono ammessi soltanto interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione edilizia di tipo A.

E’ consentita la nuova costruzione di volumi tecnici, solo per gli edifici esistenti, “n franchigia” (cioè senza che ciò costituisca volume (V), superficie utile lorda (Sul) e superficie coperta (Sc), purché assentita una sola volta sia e comunque contenuta nei limiti dimensionali di seguito indicati:

- per i volumi tecnici ed i manufatti connessi con il funzionamento di reti ed impianti tecnologici, trasporto di energia e simili (cabine elettriche ecc...), fino ad un limite di incremento del 5% del volume preesistente e senza limitazioni nel caso di interventi richiesti da specifiche leggi relative alle condizioni di sicurezza, all’abbattimento delle barriere architettoniche e alla eliminazione di condizioni di nocività ambientale.

Le riduzioni o trasformazioni alla profondità delle fasce di cui al presente articolo, apportate alle individuazioni grafiche del Piano secondo le procedure prescritte da Leggi di Settore, sono recepite automaticamente dalla presente Normativa e non costituiscono Variante al Piano.

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

Tale fascia di rispetto dev’essere piantumata con essenze a fogliame non caduco per una profondità minima di m.10,00.

TITOLO V° - ATTUAZIONE DEL PIANOArt. 5.D.1. - Generalità

Per i Comuni obbligati alla formazione del Programma Pluriennale di Attuazione e per quelli che volontariamente intendano farne uso il P.R.G. si attua per mezzo di programmi pluriennali di attuazione che coordinano gli interventi strutturali ed infrastrutturali pubblici e privati; definendo, anche in relazione alle leggi vigenti nazionali e regionali, quali interventi sono ammessi in forma diretta (mediante concessione singola) e quali interventi sono da comprendere in strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è condizione necessaria per l'intervento.

Nel caso dei Comuni che hanno adottato, prima della adozione del presente P.R.G., il 1° Programma Pluriennale di Attuazione si osservano, per gli interventi in esso inclusi, le norme dello strumento urbanistico generale su cui il 1° P.P.A. è fondato, purchè non in contrasto con le indicazioni del presente P.R.G.I. Si intendono in ogni caso da applicarsi le misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della L.R. 56/87.

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

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

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

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

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

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

Art. 5.1.2. - Strumenti urbanistici esecutivi

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

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

Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la concessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo, può essere sostituita, esclusa la quota per parcheggi pubblici e a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove, tra quelle già indicate dal P.R.G., oppure la sua monetizzazione.

(*) Nei piani esecutivi o a destinazione residenziale (P.E.C. o P.E.E.P.) il superamento delle aree S.P., all'interno del comparto di intervento, deve comprendere oltre ai parcheggi, la quota di verde attrezzato di pertinenza all'insediamento.

Tale sostituzione è esclusa per i casi in cui le aree SP sono individuate cartograficamente entro il perimetro del piano esecutivo, con l'avvertenza che per esse la indicazione grafica non è prescrittiva; pertanto tali aree SP potranno, nel piano esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa, ma sempre nel rispetto degli standards di legge ed entro il perimetro del piano esecutivo.

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 urbanizzazione degli immobili espropriati"; tali comparti sono individuabili in sede di formazione del P.P.A.

Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo sono individuate nelle planimetrie del P.R.G., oppure in sede di formazione del P.P.A., senza che ciò costituisca variante al P.R.G.I.

Art. 5.1.3. - Intervento edilizio diretto

Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo, con le seguenti modalità:

- senza né autorizzazione né concessione per gli interventi di ordinaria manutenzione;
- con autorizzazione - nei casi elencati all'art. 36 della L.R. 56/77;
- con autorizzazione - nei casi elencati all'art. 48 della L. 457/78 e nella L. 94/82;
- con concessione - in tutti gli altri casi ai sensi dell'art. 1 e 4 della L. 10/77; tale concessione è onerosa (cioè gravata di un contributo commisurato alle spese di urbanizzazione nonché al costo di costruzione) ai sensi dell'art. 3 della stessa legge, salvo la esenzione parziale o totale per:
- la concessione convenzionata - di cui all'art. 7 della L. 10/77;
- la concessione gratuita - per i casi elencati all'art. 9 della L. 10/77.

Art. 5.1.4. - Modalità di intervento

La precisazione delle modalità di intervento ammesse (autorizzazione, concessione, strumento urbanistico esecutivo) è già stata fornita nel corpo dei Titoli II e III delle presenti norme, per ciascun tipo di intervento.

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

Art. 5.5.1. - Opere di urbanizzazione e area urbanizzata

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta sono elencate all'art. 31 della L.R. 56/77.

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

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

segue appendice