



COMUNE DI GARGALLO

Regione Piemonte

Provincia di Novara

VARIANTE AL PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale n. 17-11384 in data 11/05/2009

ELABORATO "B"

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Il presente testo include le modificazioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e s.m.i. per le motivazioni espresse nella relazione del 1 aprile 2009.

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Articolo 1. Finalità.

Il Piano Regolatore Generale Comunale, di cui le presenti norme costituiscono parte integrante e sostanziale:

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

Un equilibrato rapporto fra residenza e servizi, finalizzato al soddisfacimento dei relativi fabbisogni pregressi e previsti, individuati a seguito di indagine analitica, con il massimo utilizzo del patrimonio edilizio, dei servizi sociali ed attrezzatura pubbliche ed infrastrutture esistenti; la difesa attiva del patrimonio agricolo, industriale ed artigianale, delle risorse naturali ed ambientali, dei beni culturali e del patrimonio storico-artistico

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

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

Il Piano Regolatore Generale Comunale 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 "territorio".

Articolo 2. Applicazione ed arco temporale di validità del Piano.

Ai sensi della Legge 17-08-42 n.1150 e successive modificazioni ed integrazioni, nonché ai sensi della Legge Regionale n. 56 del 05/12/1977 e sue modifiche ed integrazioni, la disciplina urbanistica della totalità del territorio, interessato del 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.

Le previsioni insediative del P.R.G. sono riferite ad un arco temporale di dieci anni (a norma dell'art.12 L.R. n. 56/77).

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

Nel contempo, ai sensi della L.R. 56/77e s.m.i., art. 8, c. 4°, le prescrizioni di cui al punto 2 dell'Allegato A alla D.C.R. n. 383-28587 del 5 ottobre 2004, così come definite dalle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Provinciale all'art. 1.3, comma 1, lettera d) "prescrizioni" (integrate o modificate ex-officio dalla delibera consiliare di approvazione) sono da considerarsi immediatamente prevalenti sulla disciplina di livello comunale vigente e vincolanti anche nei confronti degli interventi settoriali e dei privati.

I terreni di proprietà della fondazione Ordine Mauriziano, non individuati dal Piano Regolatore con destinazione residenziale e/o produttiva, sono vincolati all'uso agricolo. Tale vincolo ha validità stabilita dall'art. 18 ter delle Norme di Attuazione del Piano Territoriale Regionale.

Articolo 3. Elenco degli elaborati

-	ELAB. A	Relazioni e allegati	
-	ELAB. B	Norme Tecniche di Attuazione	
-	ELAB. C	Analisi di compatibilità ambientale	
-	TAV.00	Corografia	
-	TAV. 01	Destinazione d'uso e vincoli	1:5.000
-	TAV. 02	Destinazione d'uso e vincoli	1:2.000
-	TAV. 03	Centro storico - Tavola operativa	1:1.000
-	TAV. 04	Stato di fatto - Servizi Pubblici	1:2.000

Elaborato 1 Relazione geologica, Schede monografiche dei nuovi interventi

Tav. A1	Stato di fatto-Uso del Territorio	1:2.000
Tav. A2	Stato di fatto-Uso del Territorio	1:1.000
Tav. A3	Stato di fatto-Urbanizzazioni	1:2.000
Tav. A4	Stato di fatto-Servizi pubblici	1:2.000
Tav. A5	Uso del suolo-Aree urbanizzate	1:5.000

Scheda quantitativa dei dati urbani

Elaborati geologico-tecnici approvati con D.G.R. n. 29-70 del 24.5.2000

Elab. 1 Relazione geologica, geomorfologica ed idrogeologica

Elab. 2 Schede monografiche degli interventi

Elab. 3 Carta geologica – Scala 1:10.000

Elab. 4 Carta geomorfologica, dei dissesti, della dinamica fluviale e del reticolato idrografico –
Scala 1: 10.000

Elab. 5 Carta geoidrologica – Scala 1:10.000

Elab. 6 Carta dell'acclività – Scala 1:10.000

Elab. 7 Carta della caratterizzazione litotecnica – Scala 1:1.000

Elaborati geologico-tecnici adottati con D.C.C. n. 18 del 29.04.2004

Relazione geologico-tecnica con schede monografiche

Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica –
Scala 1: 5.000

Articolo 4. Funzione degli elaborati di piano e delle norme.

Gli elaborati 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 alcuni modalità di attuazione;
- b) le norme di attuazione definiscono contenuti degli interventi ammessi, degli usi del suolo, dei vincoli di intervento e precisano le modalità di attuazione e di gestione del piano.

Per le parti del territorio trattate in scale diverse valgono le indicazioni riportate sulle tavole in scala di maggior dettaglio.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILI E DEFINIZIONI

Articolo 5. Indici Urbanistici ed Edilizi.

~~L'utilizzazione delle aree e l'edificazione in genere è regolata attraverso l'applicazione degli indici e dei parametri urbanistici ed edilizi definiti dalla delibera di consiglio comunale n. 12 del 31/03/2003, approvazione del Regolamento Edilizio pubblicato sul BUR n. 21 del 22/05/2003.~~

L'attuazione del PRG è data dall'applicazione delle presenti norme e degli indici e parametri urbanistici in essa contenuti, demandando puntualmente alle definizioni/specificazioni contenute nel Regolamento Edilizio approvato con D.C. n. 12 in data 31.03.2003 (B.U.R. n. 21 del 22.05.2003)

Articolo 6. Definizioni

Destinazione d'uso degli edifici:

è quella indicata nella richiesta di permesso di costruire o D.I.A. 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 (all. 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.

Locale abitabile:

in riferimento al D.M. 5.7.1975 e all'art. 43 della L. 457/78

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);

sono inoltre considerati locali abitabili quei sottotetti e quelle mansarde dotate di finestre o di aperture idonee e serviti da scala di accesso fissa;

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, etc.).

Con delibera di consiglio comunale n. _____ del _____, è stata approvata la “disciplina delle attività commerciali” la cui normativa viene richiamata per intero, in quanto costituisce elemento integrativo alle presenti norme tecniche, senza alcuna modifica o sostituzione.

TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO.

Articolo 7. Generalità.

Per tipi di intervento di cui al presente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso degli 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 e' esposta al successivo paragrafo - classificazione degli usi del suolo.

Una Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.), composta con le modalità stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale, e' chiamata ad esprimere il parere di competenza in merito ai progetti sottoposti ad permesso di costruire o D.I.A.. Il rilascio del permesso di costruire o D.I.A e' 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. 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.

Classificazione d'uso del suolo.

Per gli usi del suolo si intendono le utilizzazioni del suolo comunale, ai fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, in conformità delle previsioni del piano.

Il territorio comunale e' diviso in classi di uso del suolo, a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici ed edilizi, ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto in precedenza.

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 di uso, esposte negli articoli seguenti

Articolo 8. Norme Generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente - Definizione dei tipi di intervento.

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 esistente di antica formazione, corrispondente all'architettura tipica locale o a qualificati aspetti di epoca successiva e' fatto il divieto di:
 - deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti: portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali;
 - eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni, recinzioni tipiche della tradizione locale;
 - le parti eventualmente compromesse andranno nel tempo ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica.
- b) per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento e' sottoposto 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.

Rientra nei compiti della Commissione Igienico Edilizia (C.I.E.) l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui sopra nell'esame dei progetti, fornendo, se del caso, indicazioni ed orientamenti agli interessati per l'applicazione attiva e non formale delle presenti norme.

Il P.R.G. assume le definizioni di cui all'art.13 della L.R. 56/77, con le precisazioni ed esemplificazioni introdotte dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/64/URB del 27 Aprile 1984¹.

¹ *Circ. 27 aprile 1984, n.5/SG/URB-P.G.R.: "Definizione dei tipi d'intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 della L.R. 5 dicembre 1977, n.56 e s.m. e i."*

Articolo 9. Parcheggi privati, autorimesse.

In ogni intervento di ampliamento di edifici esistenti e di nuova edificazione devono essere ricavati appositi spazi per parcheggi privati nelle seguenti quantità, con esclusione del centro storico:

- per edifici o parti di edifici residenziali: 1 mq. ogni 10 mc.
- per edifici o parti di edifici a destinazione ricettiva alberghiera: 20% Su.
- per edifici o parti di edifici a uffici: 25% Su.
- per edifici o parti di edifici commerciali e terziari: 25% Su.
- per edifici o parti di edifici produttivi: 15% Su.

Detti parcheggi sono aggiuntivi rispetto agli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Non sono ammessi accessi diretti alle nuove autorimesse dalle strade pubbliche. Tali accessi devono prospettare su spazi interni, con arretramento dalle pubbliche strade di almeno 6 m.

La quantità di autorimesse nelle aree asservite ad edifici a destinazione prevalentemente residenziale o terziaria, fatte salve altre prescrizioni delle presenti norme, è ammessa in misura non superiore a 30 mq di Su per ogni unità alloggio dell'edificio principale, con esclusione del computo del volume per edifici di cui alle lettere a1 e a2 del presente articolo, e fino ad un massimo di 60 mq contigui per edifici plurifamiliari e non si calcola mai il volume per gli edifici di cui alla lettera b del presente articolo; le superfici vanno comunque conteggiate, per quanto riguarda il rapporto di copertura nel rispetto dei seguenti limiti e prescrizioni,

- a1) fuori terra con tipologia a copertura piana, avente un'altezza massima di ml. 2,50, misurata all'estradosso della copertura del piano campagna esistente e non sistemato, anche in presenza di dislivello fra le proprietà finitime.
- a2) fuori terra con tipologia a copertura a falde, aventi un'altezza massima di ml. 3,00 misurata all'estradosso dal punto più alto e di ml. 2,50 misurata all'estradosso del punto più basso, con riferimento al piano di campagna esistente e non sistemato, anche in presenza di dislivello fra le proprietà finitime
- b) interrate totalmente o parzialmente, in misura non superiore a 30 mq. per unità alloggio dell'edificio principale; l'estradosso del solaio non potrà essere superiore a cm. 70 dal piano di campagna esistente e non sistemato, e dovrà essere sistemato a verde, prato cespugliato, con letto di humus naturale e non inferiore a cm. 30, direttamente e agevolmente accessibile, con continuità di percorsi pedonali dalle restanti aree libere di pertinenza dell'edificio principale.

Su tutto il territorio comunale le autorimesse sono soggette ad permesso di costruire o D.I.A. qualora siano di pertinenza a fabbricati ricadenti nelle sole aree residenziali e limitatamente a 30 mq utili per unità alloggio: maggiori superfici sono ammesse previa verifica dell'incremento volumetrico ammissibile dalle norme specifiche di ciascuna area.

Nelle aree dei nuclei urbani originari la costruzione di autorimesse limitatamente a 30 mq utili di superficie per unità alloggio, è ammessa prescindendo dalla verifica del rapporto di copertura.

I garage e i bassi fabbricati di cui ai punti a) e b) precedenti nelle aree asservite a destinazione residenziale, produttiva o terziaria, possono essere edificati a confine o, nel solo caso di costruzione totalmente interrata, ad una distanza inferiore a m 5.00

Nelle aree asservite a destinazione residenziale produttiva o terziaria e' ammessa l'edificazione di bassi fabbricati di altezza non superiore a m. 3.00 misurati all'estradosso, a confine o a distanza inferiore a quella ordinaria esclusivamente per le destinazioni di servizio (portici tettoie, ricoveri

attrezzi e materiali, legnaia ecc.) qualora venga acquisito il consenso scritto e registrato del proprietario del fondo confinante.

I bassi fabbricati, ~~di cui al comma precedente~~ non sono ammessi in misura superiore a 15 mq. per ogni unità alloggio dell'edificio principale sino ad un massimo complessivo di mq. 30 contigui per edifici plurifamiliari.

Non e' ammessa l'edificazione di box in lamiera.

L'edificazione di autorimesse fuori terra potranno essere realizzate con le seguenti modalità:

nelle aree di cui agli articoli 11 e 14 potranno essere realizzate a confine fra aree urbanisticamente omogenee;

nelle aree di cui agli articoli 12 e 13 ad una distanza minima di ml 1,50 dal confine o a confine previa presentazione di convenzione con il confinante registrata, **comunque nel rispetto delle confrontanze di cui al D.M. 1444/1968**

Per i bassi fabbricati esistenti e costruiti a confine anche senza convenzione, il privato confinante può costruire in aderenza.

Nel caso di nuove costruzioni residenziali di cui all'art. 13 le recinzioni dovranno essere realizzate con opportuni arretramenti per la formazione di parcheggi esterni nella seguente misura: 1mq. ogni 10 mc. I parcheggi esterni dovranno essere realizzati in fregio a spazi pubblici ed avere le seguenti dimensioni:

per dotazione di parcheggi a pettine si dispone una profondità minima di ml 5

per dotazione di parcheggi in linea si dispone una profondità minima di ml 2,20.

Nelle aree residenziali dei nuclei urbani originari, nelle aree a capacità insediativa configurata e produttiva esistenti, la dotazione di parcheggi avverrà all'interno delle recinzioni esistenti.

Il computo della dotazione minima di aree a parcheggio esterne potrà prendere in considerazione sia le aree prospicienti gli accessi carrabili e pedonali, sia quelle aree esterne in cui le recinzioni hanno osservato la distanza prevista dal successivo art. 10, purché convenientemente pavimentate con massicciata bituminosa dello spessore compreso di cm. 8.

Articolo 10. Recinzioni .

Le recinzioni delle aree pertinenti ad edifici già esistenti e di aree soggette ad interventi di nuova edificazione e/o ampliamenti di edifici esistenti, possono essere realizzate nel rispetto delle prescrizioni del D.L. 30.04.1992, n° 285 “Nuovo codice della Strada” e relativo Regolamento approvato con D.P.R. del 16.12.1992 n° 495, modificato con D.P.R. del 26.04.1993 n° 147, e con riferimento alle perimetrazioni dei centri abitati adottata dal comune di Gargallo ai sensi dell’Art. 4 del sopra citato D.P.R. n° 147 e del D.L.n° 360 del 10.09.1993, nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

con allineamento costante arretrato di ml. 1,50 rispetto al ciglio della strada esistente o prevista in PRGC, garantendo comunque un arretramento di ml. 3,50 dalla mezzzeria delle sole strade esistenti, privilegiando gli allineamenti delle recinzioni già esistenti;

con altezza massima di m. 2,00 dal piano di campagna, di cui m. 0,50 costituito da zoccolo in pietra o calcestruzzo o di altra natura e di m. 1,50 costituito da cancellata a giorno.

Recinzioni e murature di sostegno dovranno obbligatoriamente essere realizzate con allineamento costante, sul filo stradale esistente per la viabilità di nuova realizzazione avente una larghezza minima di m 6.00 fatte salve maggiori prescrizioni relative ai parcheggi esterni di cui all’art. precedente

Sono ammessi muri di sostegno ai terreni per soli scavi di sbancamento e di livellamento, aventi altezza non superiore a m. 2,00: Ed al di sopra di essi possono essere poste solo cancellate o reti metalliche a giorno di altezza massima di m. 1,50.

Nelle aree agricole, possono essere realizzate solo delimitazioni di proprietà costituite da rete metallica, aventi un’altezza massima di m. 1,50 dal piano naturale di campagna, di cui eventualmente m. 0,20 costituito da zoccolo in pietra o calcestruzzo o altra natura, e la restante parte in rete metallica.

Per le aree agricole libere e sottoposte a vincolo idrogeologico, le recinzioni potranno avere caratteristiche unicamente del tipo a “staccionata” in legno, con pali infissi nel terreno od annegati in getto di calcestruzzo.

Per le aree in cui vi siano interposizioni di diversa zonizzazione in PRGC, prevarranno le indicazioni afferenti alle caratteristiche del fabbricato principale, estese su tutto il lotto di proprietà.

Ove nelle tavole di PRG siano previste le fasce di rispetto stradale di cui all’art. 18, in quanto le stesse concorrono alla costituzione delle aree destinate alla viabilità, la recinzione deve essere localizzata lungo il limite delle fasce di rispetto stesse e le aree di risulta possono essere destinate a parcheggio o a verde con esclusione di piantumazione di albero di alto fusto: in deroga alle disposizioni del presente comma è consentita la costruzione di recinzioni sul filo stradale esistente o previsto in P.R.G., subordinata alla stipula di atto di impegno unilaterale, che ne garantisca la demolizione in caso di allargamento stradale a semplice richiesta dell’Amministrazione Comunale.

Internamente alle aree destinate a fascia di rispetto od alla viabilità prevista in PRG anche in ampliamento alla viabilità esistente possono essere edificate le sole delimitazioni di proprietà così come definite al 4° comma del presente articolo, a titolo precario e con obbligo di rimozione a cura e spese del proprietario nel momento della realizzazione dell’opera pubblica; la precarietà dell’opera dovrà essere comprovata da regolare scrittura privata registrata.

Lungo le recinzioni delle aree pertinenziali agli edifici esistenti, sono ammessi pensiline o strutture di copertura relative al solo cancello pedonale con H max. di m. 2,50 Ed il filo esterno di tali coperture non deve sporgere oltre il filo della recinzione; nella realizzazione degli accessi pedonali

potranno essere realizzate murature piene da utilizzare per l'alloggiamento degli impianti (contatori gas, ENEL, citofono, posta) la cui altezza non potranno superare quella massima prevista dal PRG.

I cancelli carrai possono essere costruiti sul filo dell'allineamento della recinzione esistente purché elettrificati e con comando a distanza.

Nelle aree relative ai nuclei urbani originari possono essere costruite le sole delimitazioni di proprietà.

Nelle aree produttive commerciali e direzionali sono ammesse recinzioni piene con H max di m. 2,50 a condizione che:

Non intervengano su fronti strada

Vengano realizzate fra lotti aventi destinazione analoga.

Vengono realizzate fra lotti aventi destinazione diversa qualora si acquisisca il consenso scritto e registrato delle proprietà confinanti.

TITOLO III - NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE

Articolo 11. Nuclei Urbani originari: individuazione e norme generali

Destinazioni d'uso.

Residenziale, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto.

Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza, purché non siano nocive.

Sono ammesse altresì limitatamente ai piani interrati, terreni e rialzati degli edifici, altre destinazioni d'uso quali artigianato non molesto, artigianato di servizio, locali per attività culturali e ricreative, servizi pubblici e attrezzature comuni, locali per l'esercizio di arti e professioni, locali per attività commerciali e del credito, sino ad un massimo di 100 mq per ogni unità od attività.

Indici e prescrizioni tipologiche.

Volume, altezze di gronda, non dovranno variare rispetto allo stato di fatto, salvo restando le prescrizioni del Codice civile e salva restando la distanza minima di m.10.00 tra pareti finestrate di locali ad uso abitativo e di edifici antistanti; sono comunque ammesse riduzioni dei volumi esistenti, per migliorare le condizioni igieniche e statiche degli edifici. Negli interventi di recupero dei casseri dei rustici e dei volumi inutilizzati, ammessi con le destinazioni d'uso indicate al precedente primo comma del presente articolo, è consentito anche l'abbassamento della quota di colmo del tetto, fino all'allineamento con quella degli altri edifici contigui tipologicamente omogenei e non alterati da interventi recenti **qualora detti interventi non comportino modifiche agli edifici con vincolo tipologico individuati nella Tav. 03 – centro storico**

L'inclinazione delle falde di copertura in questi casi deve essere mantenuta analoga a quella originale.

Agli edifici sono assegnate una o più delle seguenti categorie di intervento, con specificazione grafica sulle tavole di piano:

1) Manutenzione ordinaria e straordinaria: tipo A

ovvero le opere e le modifiche necessarie per la riparazione, il rinnovamento e la sostituzione di parti anche strutturali degli edifici, nonché la realizzazione di servizi igienico sanitari e tecnologici senza alterazioni dei volumi e della superfici, che non comportino modificazioni della destinazione d'uso: tali interventi saranno ammessi per tutte le categorie di edifici con la limitazione della sola manutenzione ordinaria per quelli aventi pregio monumentale.

2) Ristrutturazione edilizia di tipo A

ovvero le opere volte al recupero di organismi edilizi mediante interventi sistematici che possono portare ad un edificio parzialmente diverso dall'originario, nel rispetto dei caratteri formali ed uso dei materiali.

3) Ristrutturazione edilizia con ampliamento: tipo B

ovvero le opere rivolte al recupero e, se necessario, anche alla trasformazione di organismi edilizi mediante interventi sistematici che possano portare ad un edificio parzialmente o completamente diverso dall'originario, con ulteriore possibilità di eseguire ampliamenti di

un max del 10% del volume esistente, nel rispetto di fondamentali caratteristiche formali e d'uso dei materiali; tale intervento, sarà contemplato per gli edifici privi di valore storico, ambientale e documentario.

4) Demolizione:

tale intervento, nel rispetto della sistemazione urbanistica circostante e' teso a diradare particolari zone di densità molto elevata e di conseguenza fatiscenti; pertanto sarà ammessa su edifici privi di valore storico, ambientale o documentario.

5) Edifici ed aree di interesse storico monumentale individuati ai sensi del D.Lgs. 42/2004:

in detti edifici sono consentiti solo gli interventi di restauro e di risanamento conservativo definiti dal punto c) dell'art. 31 L. 457/78² e alla circolare P.R.G. 5/64/URB del 27/04/84³

6) Edifici ed aree con vincolo tipologico:

Sono individuate ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 s.m.i.. Per questa categoria di edifici non sono ammessi gli interventi di cui ai precedenti punti 3) e 49 del presente articolo

Nelle allegate cartografie di P.R.G. sono individuati, nell'ambito delle diverse aree distinte dal piano, edifici di interesse ambientale per le caratteristiche omogenee delle cortine su strada nel caso di edifici a cortina, e per la qualità edilizia da salvaguardare nel caso di altri edifici.

In detti edifici sono ammessi soli interventi di recupero che non alterino la caratteristiche attuali delle cortine su strada e che non alterino i volumi esistenti, e' ammessa l'apertura di porte e finestre con le caratteristiche e le dimensioni delle aperture esistenti, purché ~~compatibili con i punti seguenti:~~ **non modifichino sostanzialmente il rapporto pieni/vuoti**

~~a) — le parti piene di facciata saranno rivestite con intonaci opachi;~~

~~b) — i colori delle facciate saranno della gamma terrosa;~~

~~c) — gli eventuali zoccoli di facciata lungo le strade potranno essere formati in pietra naturale opaca per un'altezza di m. 1,00 dal piano stradale;~~

~~d) — il colore dei manti di copertura sarà della gamma tra il rosso e il bruno, materiali di pietra e similari;~~

~~e) — gli elementi edilizi tipici, serramenti in legno, persiane, fregi, portoni, decorazioni, non dovranno essere variati.~~

a) Le facciate dovranno essere conservate con le loro specifiche caratteristiche sia per quanto riguarda gli intonaci di finitura, se esistenti, che per le coloriture che dovranno prioritariamente essere mantenute nei colori originali.

b) Lungo le strade e solo in assenza di marciapiedi, è ammessa la realizzazione di zoccoli di facciate che dovranno essere realizzati con taglio verticale in pietra naturale a spacco, con altezza non superiore ai 50 cm.

c) Gli elementi edilizi tipici della tradizione locale, quali serramenti in legno, persiano, fregi, portoni, decorazioni, dovranno prioritariamente essere mantenuti

² "interventi di restauro e di risanamento conservativo, quelli rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino e il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio"

³ Circ. 27 aprile 1984, n.5/SG/URB-P.G.R.: "Definizione dei tipi d'intervento edilizi e urbanistici di cui all'art.13 della L.R. 5 dicembre 1977, n.56 e s.m. e i."

Prescrizioni particolari.

Per le ristrutturazioni che provvedano all'inserimento degli impianti tecnici ed igienico sanitari, questi dovranno porsi all'interno del costruito od eventualmente all'esterno con un max del 10% di incremento volumetrico **ma formalmente inseriti nel contesto ambientale con esclusione di avancorpi isolati.**

Nel caso consentito di recupero di volumi preesistenti di rustici e di casseri o di volumi inutilizzati ad uso di civile abitazione, la distanza minima dal confine potrà essere quella esistente purché non si creino servitù di vedute di locali abitabili nei confronti di terzi.

Sono consentite, alle distanze minime previste dal codice civile, nuove aperture di porte o finestre.

Per i fabbricati privi di caratteristiche formali e strutturali significative, e quindi non soggetti a vincolo tipologico, e' ammessa la demolizione ed il recupero del volume demolito al corpo di fabbrica principale o l'accorpamento sul fronte non soggetto a vincolo.

~~Sulle tavole di piano sono indicati i singoli edifici per i quali e' ammesso l'allineamento alla quota di collegamento dell'edificio contiguo anche tramite sopraelevazione.~~

Un massimo di 150 mq. per ogni unità o attività, come da regolamentazione delle attività distributive e commerciali approvata con DCC n. 9 del 3/02/2004.

Modalità d'attuazione.

Tutti gli interventi dovranno essere conformi con quanto stabilito dalla circolare regionale 5/SG/URB del 27/04/84 ed in particolare gli interventi di manutenzione straordinaria restauro e risanamento conservativo saranno soggetti a semplice permesso di costruire o D.I.A. **in conformità con la legislazione vigente in materia**

Articolo 12. Aree a capacita insediativa configurata.

Aree residenziali urbanizzate con disegno urbano già configurato, all'interno delle quali sussiste una limitata capacità edificatoria residua.

Destinazione d'uso

Residenziale, con annessi servizi quali volumi tecnici, ricoveri auto.

Sono confermate le altre destinazioni d'uso esistenti compatibili con la residenza, purché non siano nocive o moleste.

Tipi di intervento

E' ammessa la ristrutturazione e la ridestinazione di locali esistenti ad usi compatibili, quali uffici, magazzini e depositi, attività artigianali non moleste o nocive, ristoranti, pubblici esercizi ed attività commerciali, limitatamente ai piani interrato, terreno e rialzato degli edifici. Sono ammessi ampliamenti e ristrutturazioni, non sono ammessi edifici totalmente nuovi su aree libere.

E' altresì ammessa la destinazione di locali e volumi ad attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune esercizio di arti e professioni.

Indici di edificabilità' e prescrizioni tipologiche.

If. = 0,80 mc/mq.

H. = 10,00 m.

Rc. = 1/3 della superficie fondiaria

Ds. = 5,00 m.

Nel caso di edificazione a cortina, in aderenza a edifici esistenti posti a distanza dalle strade inferiore a M. 5, e' ammessa una distanza dalle strade uguale a quella dell'edificio esistente.

Df. = 10,00 m. fra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Dc. = 5,00 m.

Ammissa edificazione a confine previa presentazione di convenzione registrata fra i confinanti.

Ampliamenti in aderenza sono ammessi secondo le norme del codice civile.

L'edificazione a confine potrà essere imposta dal Sindaco qualora fosse rilevata tale necessita' al fine di salvaguardare la continuità' architettonica di fronti con unico valore tipologico, così come il Sindaco, sentito il parere della Commissione Edilizia, potrà imporre l'interruzione della cortina se ciò si rendesse necessario al fine di migliorare l'ambiente urbano.

Per gli edifici esistenti posti a meno di 5 m. dai confini e' consentito il sopralzo di un piano all'interno del perimetro del fabbricato esistente, purché la distanza tra pareti finestrate del sopralzo e pareti antistanti non sia inferiore a m. 10.

Per gli edifici esistenti con pareti a meno di m.10 da edifici antistanti e' consentito il sopralzo di un piano all'interno del perimetro purché la distanza tra le pareti finestrate del sopralzo e pareti antistanti non sia inferiore a 10 m.

E' consentito il recupero dei volumi esistenti con pareti poste a meno di 5 m. dai confini e a meno di 10 m. da pareti antistanti, con esclusione di nuove vedute su tali pareti. Nel rispetto delle distanze dai confini e dei fabbricati, e degli indici di edificabilità è comunque ammesso un aumento della volumetria degli edifici unifamiliari e plurifamiliari fino ad un max del ~~30%~~ 20% del volume esistente solo sui fabbricati unifamiliari è possibile un incremento volumetrico in ragione di un max di 300 mc che prescinde dal rispetto del valore massimo dell'indice fondiario della zona nel caso di sdoppiamento del nucleo familiare.

Nei casi consentiti in cui si demoliscono fabbricati rustici e casseri, privi di caratteristiche formali e strutturali, e si recupera il volume demolito privilegiando l'accorpamento di tale volume al corpo di fabbrica principale, deve essere rispettato il valore dell'indice fondiario massimo della zona e della volumetria esistente.

Gli edifici dovranno avere un massimo di tre piani totali, compresi ampliamenti e sopraelevazioni.

Non meno del 30% della superficie fondiaria dovrà essere attrezzata a verde privato, con superficie a fondo erboso e comunque permeabile.

Per le concessioni relative ad attività commerciale e' ammesso il recupero dei soli punti vendita già esistenti, nonché il loro ampliamento fino a una Su (lorda) complessiva non superiore a 100 mq.

Le concessioni relative a nuove localizzazioni di punti vendita di generi di largo e generale consumo sono comunque ammesse per una Su lorda massima di 100 mq.

In queste zone è ammessa la demolizione di edifici esistenti e la ricostruzione di pari volumetria senza modifica di destinazione d'uso, tranne che gli edifici indicati a vincolo tipologico-ambientale.

Nelle aree libere è ammessa la realizzazione di bassi fabbricati come indicati nel precedente articolo 9 da parte dei proprietari degli edifici che sorgono nelle aree ricomprese dagli articoli 11 e 12 delle presenti norme, da considerarsi pertinenziali alle abitazioni esistenti, **a condizione che rispettino il rapporto di copertura**

Articolo 13. Aree di nuova edificazione.

Sono costituite dai lotti liberi di completamento del tessuto insediato esistente, destinati al soddisfacimento del fabbisogno residenziale in termini di nuova edificazione.

Nelle aree gli interventi sono previsti tramite ~~singola C.E.~~ **Permesso di costruire. L'Amministrazione Comunale potrà richiedere Permesso di Costruire Convenzionato o S.U.E. qualora ravvisasse la necessità di una progettazione unitaria per aree contigue che presentano problemi particolari legati alla viabilità, al reperimento degli standard, a situazioni ambientali o urbanizzative particolari.**

Le destinazioni d'uso ammesse sono quelle residenziali. Sono inoltre ammesse altre destinazioni compatibili con la residenza, comprendenti:

- attività culturali e ricreative, servizi pubblici, attrezzature di interesse comune, alberghi, ristoranti, bar, esercizio di arti e professioni, artigianato di servizio non nocivo ne' molesto, magazzini e depositi, attività commerciali e terziarie ammessi i ricoveri per animali domestici, **a condizione che rispettino le norme igienico-sanitarie e non superino le quantità ammesse dall'art. 9.**

Sono escluse altre destinazioni ed in particolare le attività produttive, classificate insalubri, nocive o moleste, stalle ed i ricoveri stabili per gli animali da allevamento.

Altre destinazioni compatibili con la residenza sono ammesse, con la limitazione di superficie utile non superiore a mq 100 relativamente a artigianato di servizio non nocivo ne' molesto, magazzini e depositi.

Devono essere rispettati gli indici e le prescrizioni seguenti:

Interventi su aree libere nuove:

If. = 0,70 mc/mq.

Rc. = ~~30%~~ **25%**

H. = 10,00 m. pari a tre piani fuori terra.

Dc = Ds = 5,00 m ad esclusione delle costruzioni interrato

Df = 10 m

Interventi su aree con concessioni rilasciate:

If. = 0,80 mc/mq.

Rc. = ~~30%~~ **25%**

H. = 10,00 m. pari a tre piani fuori terra.

Dc = Ds = 5,00 m ad esclusione delle costruzioni interrato

In ciascun lotto oggetto di intervento non meno del 30% della Sf totale dovrà essere costituita da terreno permeabile sistemato a verde.

Sulle tavole di piano sono indicate con apposita simbologia le aree perimetrali con Concessione Edilizia in corso; per tutto il periodo di validità del P.R.G.C., l'Indice Fondiario su questi lotti, e i parametri edilizi, sono quelli indicati nel presente articolo alla lettera B).

Sulle tavole di piano sono indicati con i numeri 4 e 5, due lotti residenziali per i quali viene prescritta specificatamente un'altezza massima pari a ml. 7,50.

Per i lotti individuati con i numeri 1-2 e 3 sulla tav. 02-Destinazione d'uso e vincoli (1:2000) e come Interventi 4, 5 e 7 nella Relazione geologico-tecnica (adottate con D.C.C. n. 18 del

28.4.2004), il progetto edilizio dovrà essere corredato da indagini preliminari, così come indicato nelle schede monografiche, che dovranno porre particolare attenzione alla stabilità delle scarpate al fine di verificare la fattibilità dell'intervento. Tali indagini dovranno essere verificate, preliminarmente all'approvazione del progetto con Arpa Piemonte.

TITOLO IV - NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA

Articolo 14. Aree per attività produttive artigianali ed industriali.

A) Norme generali.

1. All'interno di ciascuna attività produttiva esistente e/o prevista, gli edifici possono essere adibiti ai seguenti usi:

industria ed artigianato, ~~attività di stoccaggio ed autotrasporto~~, magazzini e depositi, attività di commercio all'ingrosso;

uffici ed attività espositive, solo se legati all'attività produttiva principale, nella misura massima utile del 40% della superficie utile dell'attività;

punti vendita, solo se legati all'attività produttiva principale, nella misura massima di 200 mq. utili, e comunque non superiori al 40% della superficie utile dell'attività ed all'interno della superficie ammissibile per la dotazione di uffici ed attività espositive **comprensiva anche di** mense, spogliatoi ed altri servizi aziendali interni per gli addetti all'attività;

residenza del titolare e/o del personale di custodia nella misura massima di ~~800 mc~~ **600 mc.** per ogni unità locale;

2. In tutte le aree del presente articolo le nuove costruzioni e gli ampliamenti devono rispettare una distanza dalle strade esistenti e previste in P.R.G. di almeno m. 10,00, salvo le prescrizioni relative alla fasce di rispetto individuate dalle tavole di piano e comunque nel rispetto di quanto disposto dal D.M. 01/04/1968 n° 1404, ed una distanza dai confini di m. 5,00 o nel caso di edifici di altezza superiore a m. 10,00, di almeno la metà dell'altezza.

3. E' ammessa la costruzione a confine di bassi fabbricati ed autorimesse, aventi caratteristiche come meglio definite dall'Art. 9 delle presenti norme, tramite convenzione registrata fra confinanti, nel rispetto del rapporto di copertura prescritto.

4. Sono ammesse costruzioni in aderenza, tramite convenzioni registrate tra confinanti, ed unicamente tra edifici insistenti su aree a destinazione produttiva.

5. La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nella misura minima prescritta dall'Art. 21 della Legge Regione Piemonte n° 56/1977 e s.m.i.

B) Aree per gli impianti produttivi esistenti e confermate con ampliamento:

1. Sono costituite da unità produttive industriali ed artigianali esistenti e le loro aree di pertinenza localizzate entro isolati urbani e in aree prettamente produttive, e quindi riconfermate a tale destinazione dal P.R.G., comprensive anche delle eventuali aree di ampliamento in loco o di completamento delle unità produttive esistenti in tali aree sono ammesse anche le attività elencate nel DPR 5/09/94 che classifica le attività produttive nocive e moleste.

2. In tali aree sono ammessi, tramite singolo permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, interventi di manutenzione ed adeguamento funzionale e di strutturazione e/o di ampliamento degli edifici esistenti, purché non nocivi e molesti, nel rispetto dei seguenti indici:

- R.c. = 60% della S.f. compresi tettoie e bassi fabbricati;

- U.f. = 1,0 mq./mq. della S.f.

- H = 10,00 m., libera per edifici privi di interpiani e per volumi tecnici.

- H = 13,00 m. per impianti tecnologici con D.c. pari al 50% di H.

3. Si applicano i disposti di cui all'ultimo comma della precedente lettera A), relativamente agli standard ed attrezzature, che potranno essere posti all'interno delle recinzioni esistenti per la quota di ampliamento.

4. Nel caso di rilocalizzazione o trasferimento delle unità produttive esistenti all'interno del tessuto residenziale oppure nel caso che gli immobili siti entro l'area sono abbandonati e che gli impianti sono inattivi a seguito di cessazione delle attività produttive, ~~l'utilizzo dell'area dismessa potrà essere a destinazione residenziale secondo le norme le prescrizioni e le destinazioni d'uso previste dal precedente Art. 12 delle presenti Norme.~~

~~Gli interventi edificatori nelle aree sono ammessi tramite piano di recupero convenzionato e nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:~~

~~I.f. = 1,50 mc./mq. della S.f. e fino alla concorrenza massima della volumetria esistente da riconvertire;~~

~~R.c. = 50% della S.f.~~

~~H = 10,00 m., pari a tre piani fuori terra~~

~~Dovranno essere previsti idonei spazio per parcheggi e verde pubblico nella misura di 5,00 mq. ogni 100 mc. di volume a destinazione residenziale.~~

~~In caso di accertata impossibilità è ammessa la monetizzazione di detti standard~~

Sarà possibile la loro trasformazione a destinazione residenziale previa Variante di P.R.G.C., da redigersi ai sensi delle disposizioni legislative vigenti; tale variante individuerà le destinazioni d'uso, gli indici, le prescrizioni, le modalità attuative, il recupero degli standards e gli eventuali interventi di mitigazione/riqualificazione ambientale dell'area dismessa.

C) Area per gli impianti produttivi esistenti sottoposta a P.E.C. Denominata P.E.C. n° 1.

1. E' costituita da un'area di pertinenza ad una unità produttiva industriale esistente, posta in zona urbanizzata, localizzata all'interno di un'area produttiva artigianale ed industriale, per la quale si riconferma la destinazione ad suo produttivo dal P.R.G., ma che per migliorare l'assetto viario esistente il piano la sottopone a strumento urbanistico esecutivo, al fine di conseguire le finalità oggetto di accordo programmatico intercorso fra l'Amministrazione Comunale e la proprietà.

2. In tale area le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle produttive, secondo le classificazioni previste dal primo comma della precedente lettera A).

3. Tutti gli interventi, con esclusione della sola manutenzione ordinaria, sono subordinati alla preventiva approvazione del Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ai sensi degli Artt. 43, 44 e 45 della Legge Regione Piemonte n° 56/1977 e s.m.i., ed esteso obbligatoriamente all'intera area perimetrata e nel rispetto dei seguenti indici:

- R.c. = 60% della S.f. compresi tettoie e bassi fabbricati;

- U.f. = 1,0 mq./mq. della S.f.

- H = 10,00 m., libera per edifici privi di interpiani e per volumi tecnici.

- H = 13,00 m. per impianti tecnologici con D.c. pari al 50% di H.

4. Si applicano i disposti di cui all'ultimo comma della precedente lettera A), relativamente agli standard ed attrezzature, che potranno essere posti all'interno delle recinzioni esistenti. **Per le aree di nuovo impianto 20 %**

D) Aree per gli impianti produttivi di completamento sottoposte a P.E.C. Denominate P.E.C. n° 2 - 3.

1. Sono costituite da aree libere di completamento del tessuto insediativo esistente, poste in zone urbanizzate ma per le quali a motivo delle loro peculiari caratteristiche dimensionali e/o localizzative il piano le sottopone a strumento urbanistico esecutivo.

2. In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle produttive, secondo le classificazioni previste dal primo comma della precedente lettera A).

3. Tutti gli interventi sono subordinati alla preventiva approvazione di Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ai sensi degli Artt. 43, 44 e 45 della Legge Regione Piemonte n° 56/1977 e s.m.i., ed esteso obbligatoriamente all'intera area perimetrata e nel rispetto dei seguenti indici:

- R.c. = 60% della S.f. compresi tettoie e bassi fabbricati;

- U.f. = 1,0 mq./mq. della S.f.

- H = 10,00 m., libera per edifici privi di interpiani e per volumi tecnici.

- H = 13,00 m. per impianti tecnologici con D.c. pari al 50% di H.

4. Per l'area denominata PEC 2, la dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nella misura minima prescritta dall'Art. 21 della Legge Regione Piemonte n° 56/1977 e s.m.i.

5. Per l'area denominata PEC 3, comprensiva di aree private e aree di proprietà comunale, la dotazione di aree per servizi pubblici, è individuata in cartografia con superficie pari a mq. 848,49. In sede di formazione di PEC dovrà essere obbligatoriamente individuata una superficie non inferiore a mq 240 per la formazione di viabilità, e per consentire l'accesso a eventuali terreni interclusi.

E) Aree per gli impianti produttivi di completamento, già oggetto di convenzione per l'utilizzazione urbanistica del territorio, già precedentemente assoggettate a P.P., decaduto di validità.

1. Sono costituite da aree libere di completamento del tessuto insediativo esistente, poste in zone urbanizzate, già assoggettate e disciplinate da aree per attività produttive con Piano Particolareggiato Approvato, con decaduta validità, ma già oggetto di stipula di convenzione per l'utilizzazione urbanistica dell'area, secondo gli intendimenti previsti dal P.P.E., approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale in data 03.06.1992.

2. In tali aree le destinazioni d'uso ammesse sono esclusivamente quelle produttive, secondo le classificazioni previste dal primo comma della precedente lettera A).

3. In tali aree sono ammessi, tramite singolo permesso di costruire e/o Denuncia di Inizio Attività, gli interventi di nuova costruzione e/o di ampliamento, nel rispetto dei seguenti indici e delle previsioni contenute negli atti di convenzione:

- R.c. = 60% della S.f. compresi tettoie e bassi fabbricati;

- U.f. = 1,0 mq./mq. della S.f.

- H = 10,00 m., libera per edifici privi di interpiani e per volumi tecnici.

- H = 13,00 m. per impianti tecnologici con D.c. pari al 50% di H.

La dotazione di aree per attrezzature funzionali agli impianti, parcheggi, verde ed attrezzature sportive, centri e servizi sociali, mense ed attrezzature varie è stabilita nella misura minima

prescritta dall'Art. 21 della Legge Regione Piemonte n° 56/1977 e s.m.i., secondo le indicazioni già contenute nel citato P.P.E.

Articolo 15. Aree per gli impianti produttivi esistenti e confermate con ampliamento ubicate in zona impropria

1. Sono costituite dalle aree di pertinenza di unità produttive industriali ed artigianali esistenti localizzate entro isolati urbani e in aree prettamente produttive, e quindi riconfermate a tale destinazione dal P.R.G., comprensive anche delle eventuali aree di ampliamento in loco o di completamento delle unità produttive esistenti in tali aree, in caso di variazione di proprietà o cambio di attività, non sono ammesse le attività elencate nel DPR 5/09/94 che classifica le attività produttive insalubri.

2. In tali aree sono ammessi, tramite singolo permesso di costruire o Denuncia di Inizio Attività, interventi di manutenzione ed adeguamento funzionale e di strutturazione e/o di ampliamento degli edifici esistenti, purché non nocivi e molesti, nel rispetto dei seguenti indici:

- R.c. = 60% della S.f. compresi tettoie e bassi fabbricati;
- U.f. = 1,0 mq./mq. della S.f.
- H = 10,00 m., libera per edifici privi di interpiani e per volumi tecnici.
- H = 13,00 m. per impianti tecnologici con D.c. pari al 50% di H.

3. Si applicano i disposti di cui all'ultimo comma della precedente lettera A), relativamente agli standard ed attrezzature, che potranno essere posti all'interno delle recinzioni esistenti.

4. Nel caso di rilocalizzazione o trasferimento delle unità produttive esistenti all'interno del tessuto residenziale oppure nel caso che gli immobili siti entro l'area sono abbandonati e che gli impianti sono inattivi a seguito di cessazione delle attività produttive, ~~l'utilizzo dell'area dismessa potrà essere a destinazione residenziale secondo le norme le prescrizioni e le destinazioni d'uso previste dal precedente Art. 12 delle presenti Norme.~~

~~Gli interventi edificatori nelle aree sono ammessi tramite piano di recupero convenzionato e nel rispetto dei seguenti indici e prescrizioni:~~

~~I.f. = 1,50 mc./mq. della S.f. e fino alla concorrenza massima della volumetria esistente da riconvertire;~~

~~R.c. = 50% della S.f.~~

~~H = 10,00 m., pari a tre piani fuori terra~~

~~Dovranno essere previsti idonei spazio per parcheggi e verde pubblico nella misura di 5,00 mq. ogni 100 mc. di volume a destinazione residenziale.~~

~~In caso di accertata impossibilità è ammessa la monetizzazione di detti standard~~

Sarà possibile la loro trasformazione a destinazione residenziale previa Variante di P.R.G.C., da redigersi ai sensi delle disposizioni legislative vigenti; tale variante individuerà le destinazioni d'uso, gli indici, le prescrizioni, le modalità attuative, il recupero degli standards e gli eventuali interventi di mitigazione/riqualificazione ambientale dell'area dismessa.

Articolo 16. Aree destinate ad attività agricole.

a) Destinazioni d'uso.

Terreni seminativi, a colture legnose, vigne e frutteti, aziende agricole, allevamenti attrezzature di cui all'art.25 L.R. 56/77.

b) Indici e prescrizioni.

Gli indici di edificabilità sono normati ai sensi dei commi 8 e seguenti dell'art.25 Legge Regionale.

-Rc. = 10%

-H. = 9,00 m.

-Df = Ds. = 10,00 per nuove costruzioni

Non sono ammesse nuove localizzazioni di allevamenti di suini a meno di m. 200 dal limite delle zone di azionamento residenziale ed almeno m.50 d abitazioni esistenti.

c) Modalità di attuazione.

Singola concessione ai sensi del V - VI - VII comma dell'art.25 della Legge Regionale.

Nelle aree a destinazione agricola è ammessa la realizzazione una tantum di manufatti da adibirsi al ricovero di attrezzi agricoli aventi una superficie massima utile di mq 15.00. Le stesse saranno soggette ad autorizzazione gratuita ai sensi dell'art. 56 della L.R. 56/77 e s.m.i. della durata di anni due rinnovabile. I manufatti dovranno essere realizzati principalmente con strutture in legno e manto di copertura in elementi in cotto con pendenza non inferiore al 35% ed altezza massima di m 3.00 misurata all'intradosso del punto più alto della copertura.

Articolo 17. Edifici sorti in aree agricole adibiti ad usi extra-agricoli, produttivi , residenziali.

a) Prescrizioni Particolari.

Non sono ammesse modificazioni alle destinazione d'uso attuale.

b) Indici di edificabilità

E' ammesso un aumento di volume "una tantum" del 20% della volumetria residenziale esistente e fino ad un max di 50 mq. Tale volumetria dovrà essere adoperata privilegiando il recupero degli eventuali volumi non residenziali esistenti e comunque per ampliamenti in aderenza del corpo di fabbrica residenziale esistente.

Tipi di intervento

Sono ammessi tutti i tipi di intervento, dal restauro alla ristrutturazione di tipo B di cui all'art. 11 delle presenti norme.

**TITOLO V - NORME PER LE AREE A SERVIZI SOCIALI ED
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE.**

Articolo 18. Aree a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale e generale.

a) Destinazioni d'uso.

Le destinazioni d'uso pubbliche o di uso pubblico nonché gli indici di edificabilità e le prescrizioni sono disciplinate ai sensi delle leggi e decreti vigenti in materia.

b) Prescrizioni particolari.

La concessione e' subordinata alla stipula di una convenzione ai sensi del precedente comma , che deve contemplare le modalità di utilizzazione in caso di realizzazione degli impianti eventualmente realizzati dai privati.

Indici:

$R_c = 30 \%$

$H_{max} = 10 \text{ m.}$

$D_c = 5 \text{ m}$

$D_s = 5 \text{ m}$

$I_f = 1,00$

TITOLO VI - NORME PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE FASCE DI RISPETTO.

Articolo 19. Art. 19 Fasce di rispetto ed a protezione di nastri ed incroci stradali

Profondità desumibile dalla cartografia di P.R.G. e secondo quanto disposto dal D.I. 01-04-68 n. 1404 per quanto non indicato dal P.R.G. valgono le norme e disposizioni di cui all'art.27 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Per quanto non evidenziato o in contrasto, valgono i disposti di cui al D.L. 30/04/92 n.285, integrato con il D.I. 10/09/93 n.360 e D.P.R. del 16/12/92 n.495, integrato con D.P.R. del 26/04/93 n.147.

Interventi ammessi per edifici esistenti.

Manutenzione ordinaria e straordinaria, sostituzione di impianti produttivi obsoleti, modifiche degli accessi carrai, arretramenti delle recinzioni, ristrutturazione, sistemazioni esterne , ampliamenti di volume non superiore al 20% del volume preesistente. Sono ammesse le recinzioni.

Gli ampliamenti dovranno avvenire su lato opposto a quello dell'infrastruttura salvaguardata.

Articolo 20. Fasce di rispetto dei fiumi torrenti e canali.

Anche in difformità da eventuali diverse rappresentazione cartografiche sono da intendersi individuate sulle planimetrie di P.R.G. le fasce di rispetto previste dal primo comma dell'art.29 della L.R. 56/77. **Dette fasce dovranno essere verificate anche con l'individuazione delle porzioni di Classe III, di cui al successivo art. 22 bis, poste sui corsi d'acqua presenti nel territorio comunale.**

Articolo 21. Fascia di rispetto cimiteriale - Aree per impianti urbani.

La fascia di rispetto cimiteriale ha una profondità di ml. 150. Per tutti gli edifici pubblici esistenti nella fascia di rispetto cimiteriale, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di ristrutturazione, ~~nonché di ampliamento secondo esigenze di carattere pubblico, come disposto dal~~ **senza aumento di volume, oltreché la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati, in coerenza con i disposti del 5° e 6° comma art. 27 L.R 56/77.**

Gli impianti di carattere urbano e gli impianti di tele-radio comunicazione e radio televisivi, sono realizzabili unicamente sulle aree indicate dal piano regolatore come aree pubbliche tramite convenzione. **Le fasce di rispetto derivanti sono stabilite dalle leggi di settore vigenti.**

TITOLO VII - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.

Articolo 22. Prescrizioni particolari.

Nelle parti del territorio comunale ove si sovrappongono più fasce di rispetto e' da considerarsi valida la norma più restrittiva. Nelle stesse aree di cui al comma precedente non sono ammesse insegne pubbliche; e' ammessa la sola segnaletica.

La cartografia probante per i vincoli e le destinazioni d'uso previste dal P.R.G. e' sempre quella a scala metrica maggiore e di maggior dettaglio.

Nelle aree e zone a capacita' configurata, di nuova edificazione, produttive ed agricole, e' ammesso ai fini volumetrici il conteggio delle aree vincolate a parcheggio, lungo l'asse stradale prospiciente, purché tramite convenzione, tali aree vengano destinate ad utilizzazione pubblica o cedute al comune.

Rimangono valide le autorizzazioni le concessioni edilizie semplici e/o convenzionate, le convenzioni stipulate in relazione ai Piani Escutivi ed ai Piani Particolareggiati rilasciate anteriormente all'adozione della presente Variante di PRGC, fino alla loro scadenza prevista dalle leggi vigenti in materia, anche in relazione a variazioni non essenziali apportate ai progetti approvati.

Nelle fasce di rispetto a protezione degli impianti tecnologici e pubblici, è vietata ogni nuova edificazione; la profondità di dette fasce, anche se non individuata nelle tavole di piano, e fatte salve le disposizioni più restrittive, contenute nelle norme che riguardano le singole realtà tutelate, è quella stabilita da norme e regolamenti vigenti.

Prescrizioni di carattere generale

Dovranno essere rispettate le prescrizioni contenute nella indagine geologica;

Per tutti i corsi d'acqua sia pubblici che privati, deve essere garantita una fascia di rispetto di 10 m. Anche nelle zone abitate, entro tale fascia non sono consentite nuove edificazioni né la riquotatura del piano di campagna naturale e ciò al fine di consentire l'eventuale laminazione delle acque.

Tutti i corsi d'acqua non dovranno essere confinati in manufatti tubolari o scatolari, subire restringimenti d'alveo e rettifiche, non sono ammesse occlusioni, dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata tramite riporti vari. Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo. Nel caso dei corsi d'acqua arginati e di opere idrauliche deve essere garantita la percorribilità delle sponde a fini ispettivi e manutentori.

Dovrà essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, verificando le loro sezioni di deflusso.

Dovrà essere mantenuta una fascia di rispetto non inferiore a 20 m. Dal piede dei versanti e dall'orlo delle principali scarpate.

Il ricorso alla riquotatura è ammesso solo e esclusivamente se viene dimostrato che in condizioni ordinarie e straordinarie detto manufatto non costituisce aggravante e causa di maggiori danni per le aree limitrofe.

E' fatto divieto di edificare sopra corsi d'acqua tombinati.

I limiti separatori delle classi di idoneità tracciati nella carta di zonizzazione geologica possono essere affetti da imprecisioni pertanto, in fase di utilizzo e gestione della carta suddetta si dovrà tener conto di ciò adottando le soluzioni più cautelative possibili.

Articolo 22bis. Classi Geologiche

Classe I

Porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche

Classe II

Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

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

Classe IIIa

Porzioni di territorio in edificate che presentano caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inadatte a nuovi insediamenti (per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77)

Classe IIIb

Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Classe IIIc

Porzioni di territorio edificate ad alta pericolosità geomorfologica e ad alto rischio, per le quali non è proponibile un'ulteriore utilizzazione urbanistica neppure per il patrimonio esistente, rispetto al quale dovranno essere adottati i provvedimenti di cui alla legge 9/7/1908 n. 445. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato all'art. 31 della L.R. 56/77.

Articolo 23. Strade.

Il P.R.G.C. individua le strade comunali e le altre strade, vicinali, consorziali e interpoderali.

Per strade comunali si indica una larghezza di carreggiata di m.6,00 e banchina di m.0,50 per ogni lato.

Garantita tale larghezza, e' possibile la costruzione di recinzioni.

Non sono possibili recinzioni a distanza inferiore a 3,50 m. Dalle mezzerie stradali.

Per le strade vicinali consorziali e interpoderali si indica una larghezza di carreggiata di m.5,00.

Articolo 24. Vincolo idrogeologico.

Le aree soggette a vincolo idrogeologico individuate nella cartografia di P.R.G. in scala 1:5000 sono sottoposte alle norme del D.l. 30-12-23 n. 3267 e 10-05-26 n.1126 e all'art. 30 L.R. 56/77.

Si richiamano in particolare gli articoli 2.4 e 2.8 del Piano Territoriale Provinciale.

Articolo 25. Impianti Sportivi

Nell'ambito delle aree di pertinenza degli edifici residenziali e all'interno delle aree a verde agricolo e residenziale private e' consentita la realizzazione di attrezzature sportive, quali campi da tennis, piscine, campi da bocce ecc. ad uso privato nel rispetto di indici e parametri propri dell'area.

Articolo 26. Deroghe

Sono ammesse deroghe alle presenti norme unicamente per impianti di uso pubblico. I poteri di deroga sono esercitati con l'osservanza dell'art. 3 della L. 21/12/55 n. 1357 e circolare min. LLPP del 28/10/67 n. 3210 l'autorizzazione è accordata dal sindaco.

Sono integralmente richiamati i disposti di cui alla circolare del presidente della giunta regionale n. 21/URE del 30/12/91.

INDICE

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI.....	2
CAPO I - ASPETTI GENERALI DEL PIANO.....	2
Articolo 1. Finalità.....	2
Articolo 2. Applicazione ed arco temporale di validità del Piano.....	3
Articolo 3. Elenco degli elaborati.....	4
Articolo 4. Funzione degli elaborati di piano e delle norme.....	5
CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI ED EDILI E DEFINIZIONI.....	6
Articolo 5. Indici Urbanistici ed Edilizi.....	6
Articolo 6. Definizioni.....	7
TITOLO II - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO.....	8
Articolo 7. Generalità.....	8
Articolo 8. Norme Generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente - Definizione dei tipi di intervento.....	9
Articolo 9. Parcheggi privati, autorimesse.....	10
Articolo 10. Recinzioni.....	12
TITOLO III - NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PREVALENTEMENTE RESIDENZIALE.....	14
Articolo 11. Nuclei Urbani originari: individuazione e norme generali.....	14
Articolo 12. Aree a capacità insediativa configurata.....	17
Articolo 13. Aree di nuova edificazione.....	19
TITOLO IV - NORME RELATIVE ALLE AREE A DESTINAZIONE PRODUTTIVA.....	21
Articolo 14. Aree per attività produttive artigianali ed industriali.....	21
Articolo 15. Aree per gli impianti produttivi esistenti e confermate con ampliamento ubicate in zona impropria.....	25
Articolo 16. Aree destinate ad attività agricole.....	26
Articolo 17. Edifici sorti in aree agricole adibiti ad usi extra-agricoli, produttivi, residenziali.....	27
TITOLO V - NORME PER LE AREE A SERVIZI SOCIALI ED.....	28
ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNALE E GENERALE.....	28
Articolo 18. Aree a servizi sociali ed attrezzature di interesse comunale e generale.....	28
TITOLO VI - NORME PER GLI INTERVENTI AMMESSI NELLE FASCE DI RISPETTO.....	29
Articolo 19. Art. 19 Fasce di rispetto ed a protezione di nastri ed incroci stradali.....	29
Articolo 20. Fasce di rispetto dei fiumi torrenti e canali.....	30
Articolo 21. Fascia di rispetto cimiteriale - Aree per impianti urbani.....	31
TITOLO VII - PRESCRIZIONI PARTICOLARI.....	32
Articolo 22. Prescrizioni particolari.....	32
Articolo 22bis. Classi Geologiche.....	34
Articolo 23. Strade.....	35
Articolo 24. Vincolo idrogeologico.....	36
Articolo 25. Impianti Sportivi.....	37
Articolo 26. Deroghe.....	38