



REGIONE PIEMONTE

PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI BENNA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

Legge Regionale n° 56 del 05.12.1977 e successive modifiche ed integrazioni
Delibera di approvazione della G.R. n° 20-2494 in data 03.04.2006

VARIANTE STRUTTURALE 1 AL PRG VIGENTE

PROGETTO DEFINITIVO

Stesura Gennaio 2017 - Cartografia aggiornata al 31.12.2014

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

ELABORATO

2P

Arch. GIULIO CARTA
Aspetti urbanistici e coordinamento generale

Dott. MASSIMO BIASETTI
Aspetti idro-geologici

DELIBERA APPROVAZIONE DEL CONSIGLIO COMUNALE N° 1 IN DATA 30.03.2017

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario

Il Sindaco

CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI	5
ART. 1 - NORME DI ATTUAZIONE	5
ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.	5
CAPO B - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DEFINIZIONI	5
ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI	5
ART. 4 – DEFINIZIONI LEGATE AI PARAMETRI DI TIPO URBANISTICO	5
ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI	7
CAPO C - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO	8
ART. 6 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.	8
ART. 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)	8
ART. 8 - MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)	8
ART. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)	8
ART. 10 - RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)	9
ART. 11 - DEMOLIZIONE SENZA RICOSTRUZIONE (DS)	9
ART. 12 - AMPLIAMENTO (A)	10
ART. 13 - SOPRAELEVAZIONE (S)	10
ART. 14 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)	10
ART. 15 - RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA (RU)	10
ART. 16 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)	10
ART. 17 - COSTRUZIONI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA (Ca)	10
ART. 18 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI	11
ART. 19 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO	11
ART. 20 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO	11
ART. 21 - DEPOSITI A CIELO APERTO	11
ART. 22 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE	12
ART. 23 - COLTIVAZIONE DI CAVE	12

CAPO D - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELLA IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO	13
ART. 24 - NORME GENERALI	13
ART. 25 - SISTEMA DELLA AREE VERDI	13
ART. 26 - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI URBANI ED EXTRAURBANI	13
ART. 27 – TUTELA DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI	13
CAPO E - VINCOLI LEGALI - FASCE E ZONE DI RISPETTO	15
ART. 28 - RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI	15
ART. 29 - FASCIA DI RISPETTO STRADALE	15
ART. 30 - FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI	15
ART. 31 - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI	15
ART. 32 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE	15
ART. 33 - TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI, SORGENTI E POZZI	15
ART. 34 - ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE	17
ART. 35 - RITROVAMENTO DI OPERE O RESTI DI VALORE STORICO O ARTISTICO O DI MATERIALE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO	17
ART. 36 - AREE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. N° 42/2004	18
ART. 37 - FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA	18
ART. 37bis - AREE RIR (Rischio incidenti Rilevanti)	19
CAPO F - AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA IDROGEOLOGICA	20
ART. 38 - NATURA DEI VINCOLI	20
ART. 39 - CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA	20
ART. 40 - CLASSE II - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA	20
ART. 41 - CLASSE III - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA	21
CAPO G - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG	22
ART. 42 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI	22
ART. 43 - INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO	22
ART. 44 - CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI GIÀ RILASCIATE ANTERIORMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.	22
ART. 45 - DESTINAZIONI D'USO	23
CAPO H - CLASSI DI USO DEL SUOLO	25

ART. 46 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE-----	25
CAPO I - USI PUBBLICI -----	26
ART. 47 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)-----	26
ART. 48 - AREE PER IMPIANTI URBANI -----	27
ART. 49 - AREE PER LA VIABILITÀ -----	28
CAPO L - IL TERRITORIO URBANO -----	30
ART. 50 - GENERALITÀ -----	30
ART. 51 – NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE - A1 -----	30
ART. 52 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO - B1 -----	33
ART. 53 - AREE EDIFICATE SATURE - B2 -----	35
ART. 54 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3-----	36
ART. 55 - AREE DI COMPLETAMENTO – B4-----	38
ART. 56 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE - C1-----	39
ART. 57 - AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO - D1-----	40
ART. 58 - AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI - D2 -----	41
ART. 59- AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI – D3-----	42
ART. 60 - AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO – D4 -----	43
ART. 61 - AREE PER IMPIANTI RICREATIVI DI INTERESSE GENERALE – D5 -----	44
ART. 62 - ZONE FUNZIONALI MISTE – D6 -----	45
ART. 63 - AREE PRIVATE DI PREGIO NATURALISTICO - H -----	47
CAPO M - IL TERRITORIO EXTRAURBANO -----	47
ART. 64 - GENERALITÀ -----	47
ART. 65 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - E1 -----	47
ART. 66 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DI RISPETTO PAESAGGISTICO – E2 -----	50
ART. 67 - AREE AGRICOLE MARGINALI – E3 -----	50
ART. 68 - AREE FORESTALI-BOScate - E4-----	50
CAPO N - NORME TRANSITORIE E SPECIALI -----	51
ART. 69 - DEROGHE PER INTERVENTI PUBBLICI-----	51
ALLEGATO 1 - NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO -----	52
ALLEGATI 2, 3, 4 – TABELLE AREE B4 - SCHEDE AREE C1 - PRESCRIZIONI GENERALI	

CAPO A - DISPOSIZIONI GENERALI

ART. 1 - NORME DI ATTUAZIONE

L'uso del suolo e le trasformazioni urbanistico-edilizie sono soggetti alle leggi vigenti, alla disciplina delle presenti norme nonché degli altri regolamenti comunali per quanto non in contrasto con il dettato delle norme stesse. Il presente articolato normativo, che integra, precisa e specifica le previsioni contenute nelle tavole grafiche, costituisce parte integrante del P.R.G. del Comune di Benna.

Nell'applicazione delle prescrizioni, previsioni e vincoli del P.R.G., in caso di mancata corrispondenza o di dubbio interpretativo fra Norme tecniche ed Elaborati grafici, prevale la norma scritta.

Il Comune di Benna è dotato di un Regolamento Edilizio approvato con DCC n°26 del 27.06.2003 (BUR 36 del 04.09.2003), modificato con le seguenti delibere: DCC n°25 del 20.12.2005 (BUR 04 del 26.01.2006), DCC n°9 del 21.02.2007 (BUR 11 del 15.03.2007), DCC n°25 del 25.09.2009 (BUR 42 del 22.10.2009).

ART. 2 - ATTUAZIONE DEL P.R.G.

Il P.R.G. si attua, nel rispetto delle indicazioni grafiche riportate sulle tavole di progetto e delle prescrizioni contenute nelle presenti Norme, per mezzo di strumenti urbanistici esecutivi o per interventi diretti, come meglio specificato agli articoli seguenti.

In caso di mancata corrispondenza o dubbio interpretativo fra elaborati a scala diversa, prevale l'indicazione contenuta in quello con scala di maggior dettaglio.

CAPO B - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI E DEFINIZIONI

ART. 3 - PARAMETRI URBANISTICI

St = Superficie Territoriale

Sf = Superficie Fondiaria

It = Indice di densità territoriale

If = Indice di densità fondiaria

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

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

si rimanda alle definizioni di cui al Regolamento Edilizio.

ART. 4 – DEFINIZIONI LEGATE AI PARAMETRI DI TIPO URBANISTICO

U1 = Superfici e opere di urbanizzazione primaria

La superficie per opere di urbanizzazione primaria U1 è la somma di tutte le superfici complessivamente destinate alle seguenti opere di urbanizzazione primaria:

- strade di distribuzione e di servizio, e relativi svincoli;
- piazze e parcheggi pubblici (P1);
- percorsi e spazi pedonali attrezzati, piste ciclabili;
- spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale o di quartiere (compreso verde di arredo e di protezione delle strade e degli altri spazi pubblici);
- fognature per lo smaltimento delle acque bianche e nere (possibilmente in reti separate);
- impianti di depurazione e smaltimento;
- barriere di protezione dal rumore;
- reti tecnologiche di distribuzione di acqua, gas, energia elettrica, pubblica illuminazione, telefono, linee telematiche, teleriscaldamento, e simili;
- sottostazioni e centraline delle reti tecnologiche;
- spazi attrezzati per la raccolta dei rifiuti solidi;
- spazi attrezzati per la fermata dei mezzi di trasporto pubblico.

U2 = Superfici e opere di urbanizzazione secondaria

La superficie per opere di urbanizzazione secondaria U2 è la somma di tutte le superfici destinate alle seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell'obbligo elementari e medie e relative attrezzature;

- scuole secondarie superiori e relative attrezzature;
- mercati pubblici (permanenti o periodici);
- uffici comunali ed altri uffici pubblici di quartiere;
- chiese ed altri edifici per servizi religiosi;
- centri civici e sociali;
- attrezzature culturali, ricreative e sanitarie;
- spazi pubblici attrezzati a parco, per il gioco e per lo sport;
- parcheggi pubblici (P2).

Standard urbanistici

Gli standard urbanistici rappresentano la dotazione minima inderogabile di spazi pubblici necessari per la realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria (U1) e secondaria (U2). Essi sono stabiliti, per i diversi tipi di insediamento e di zona, dal P.R.G., ai sensi di legge.

P1 = Parcheggi di urbanizzazione primaria

Sono parcheggi pubblici o comunque di uso pubblico, che devono soddisfare esigenze di sosta e di parcheggio al servizio dell'intero sistema della viabilità urbana.

I parcheggi P1 sono indispensabili per l'idoneità urbanistica di un'area edificabile, essi vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con la viabilità, di cui costituiscono elemento complementare indispensabile.

Ai fini dell'applicazione dello standard si considera un posto-auto pari a 25 mq, l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P1 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio; i parcheggi P1 devono essere adeguatamente alberati, salvo dimostrata impossibilità.

Apposita Deliberazione Consiliare, nei casi previsti dalla normativa, fissa i limiti e le tariffe per l'eventuale monetizzazione.

P2 = Parcheggi di urbanizzazione secondaria

Sono parcheggi pubblici di interesse generale, che debbono soddisfare, specifiche esigenze di sosta e di parcheggio al servizio degli insediamenti e delle attrezzature collettive.

I parcheggi P2 vanno sempre progettati e realizzati in stretto rapporto con il sistema del verde, dei servizi e delle attrezzature collettive cui sono connessi.

Ai fini dell'applicazione dello standard si considera un posto-auto pari a 25 mq, l'area di manovra compresa nel calcolo dello standard P2 deve essere ad esclusivo servizio del parcheggio.

P3 = Parcheggi e autorimesse di pertinenza degli edifici

I parcheggi e le autorimesse di pertinenza degli edifici P3 sono parcheggi riservati al servizio di singoli edifici, che soddisfano specifiche esigenze di parcheggio e rimessaggio privato, o comunque ad uso condominiale.

Ai fini dell'applicazione dello standard dei parcheggi P3, si considera un posto-auto scoperto pari a 25 mq., ed un posto-auto coperto pari a 12,5 mq.

I parcheggi P3, e comunque tutti quelli realizzati ai sensi dell'Art. 9 della L. n° 122/1989 e successive modifiche e integrazioni, per la quota necessaria al raggiungimento del minimo standard richiesto, restano vincolati nella destinazione d'uso e non possono essere ceduti separatamente dall'unità immobiliare secondo quanto previsto dalle normative vigenti.

Parcheggi - prescrizioni generali

Relativamente a tutte le aree destinate a parcheggio, per mitigarne l'impatto ambientale e garantire la permeabilità dei suoli, è necessario incrementare la permeabilità delle aree interessate mediante l'utilizzo di pavimentazioni drenanti che permettano un elevato grado di inerbimento parziale; è inoltre necessario prevedere soluzioni progettuali attente alla qualità ambientale degli interventi, anche attraverso l'integrazione con essenze arboree e/o arbustive.

CA = Comparto urbanistico di attuazione

Il comparto urbanistico di attuazione CA è la porzione di territorio destinata all'attuazione mediante strumento urbanistico esecutivo, pubblico o privato. Esso può comprendere, al suo interno, aree di diverse proprietà e con diverse destinazioni d'uso, nonché la superficie per opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

Perimetri dei comparti urbanistici di attuazione

I perimetri dei comparti urbanistici di attuazione CA sono graficamente individuati dal P.R.G. In sede di elaborazione del progetto di piano esecutivo relativo al CA, qualora le indicazioni grafiche del P.R.G. riguardanti il perimetro e le suddivisioni interne del CA cadano in prossimità - ma non coincidano - con elementi di suddivisione reale del territorio rilevabili sul posto o su mappe in scala maggiore (quali ad esempio i confini catastali e di proprietà, le recinzioni, i fossati, i manufatti esistenti, i limiti di rispetto obbligatori, ecc.), dette linee grafiche di perimetrazione e di suddivisione possono essere portate a coincidere con i corrispondenti elementi di suddivisione reale del territorio.

Nei casi di cui al comma precedente, l'approvazione dello strumento urbanistico esecutivo vale come approvazione della corrispondente variante di rettifica delle indicazioni di P.R.G., secondo le disposizioni di cui al nono comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 modificata e integrata.

Sulla base del progetto approvato, i CA possono essere attuati per parti, attraverso stralci funzionali, secondo un programma di attuazione approvato contestualmente al progetto ed inserito quale parte integrante della convenzione fra Comune e soggetto attuatore.

Aree destinate agli standard urbanistici

Le aree destinate agli standard urbanistici sono generalmente ricavate e attrezzate all'interno del comparto urbanistico di attuazione, tali aree possono anche essere reperite al di fuori del CA, purché in conformità alle previsioni del P.R.G. stesso, fermo restando l'obbligo di localizzare all'interno del CA almeno gli standard relativi ai parcheggi pubblici.

Nei casi in cui il P.R.G. lo prevede, la cessione delle aree destinate agli standard urbanistici può essere sostituita dal pagamento di un corrispondente onere monetario stabilito da apposita Deliberazione Consiliare, e destinato al fondo per l'attuazione delle opere di urbanizzazione.

Ci = Comparto minimo di intervento

si intende l'ambito territoriale individuato graficamente nelle tavole di progetto o indicato specificatamente nelle presenti Norme, soggetto a specifiche prescrizioni e/o modalità di intervento.

Intervento edilizio diretto convenzionato

Gli interventi che richiedano opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra più soggetti, possono essere subordinati alla stipula di una convenzione o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione.

Centro abitato

Il perimetro di un centro abitato è quello che risulta approvato in esecuzione del Nuovo Codice della Strada; il Piano Regolatore Generale fa riferimento a tale delimitazione nell'ambito delle prescrizioni inerenti la viabilità.

Edifici esistenti costituenti volume negli azzonamenti A1- B1- E

Quelle costruzioni chiuse anche parzialmente (almeno al piano terreno), con struttura portante in muratura vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura; la volumetria viene calcolata con riferimento alla sagoma dell'edificio emergente dal terreno.

Nel caso di edifici abbandonati e fatiscenti privi di copertura, in assenza di riferimenti, si considera un'altezza massima di ml 6,00, esclusivamente se evidente, dallo stato in essere dell'edificio oggetto di intervento, la preesistenza di due piani.

Casi particolari di edifici esistenti costituenti volume nell'azzonamento B3

Esclusivamente per gli esistenti fabbricati rustici di tipo rurale (fienili, stalle e simili) e di vecchio impianto, si applicano i criteri indicati al punto precedente.

ART. 5 - PARAMETRI EDILIZI

Sul	= Superficie utile lorda della costruzione
Sun	= Superficie utile netta della costruzione
V	= Volume della costruzione
H	= Altezza della costruzione
Np	= Numero dei piani
Sc	= Superficie coperta della costruzione
Rc	= Rapporto di copertura
Sl	= Superficie libera del lotto (Sf - Sc).
Sp	= Superficie permeabile del lotto
Dc	= Distanza di una costruzione dai confini di proprietà
Ds	= Distanza di una costruzione dal confine stradale
D	= Distanza tra le costruzioni
VI	= Visuale libera
L	= Limite di zona

per i suddetti parametri edilizi e per le definizioni ad essi legate si rimanda cui al Regolamento Edilizio.

CAPO C - CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

ART. 6 - TRASFORMAZIONI DISCIPLINATE DAL P.R.G.

Sono soggette alla disciplina del P.R.G. le seguenti trasformazioni edilizie ed urbanistiche:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro e risanamento conservativo (RC) distinto in:
 - restauro conservativo (RC1)
 - risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
 - ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
 - ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- demolizione con ricostruzione (DR)
- ampliamento (A) e sopraelevazione (S)
- demolizione senza ricostruzione (DS)
- ristrutturazione urbanistica (RU)
- nuova costruzione (NC)
- costruzione di fabbricati accessori (Ca)
- modifica di destinazione d'uso degli edifici
- modifica di destinazione d'uso del suolo
- coltivazione di cave
- recinzioni e muri di contenimento (secondo le indicazioni e le prescrizioni del Regolamento Edilizio).

I diversi tipi di intervento sugli edifici sono classificati secondo una successione che va dal più semplice al più complesso, per quelli che vanno da MO a DR, le opere ammissibili per ogni tipo di intervento comprendono, anche se non espressamente richiamati, quelli del tipo precedente; fa eccezione il Restauro Conservativo (RC1), che si riferisce esclusivamente ad edifici di pregio e interesse storico-artistico, ed esige particolari cautele anche per interventi di minore portata.

ART. 7 - MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

" Le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti ". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84.

ART. 8 - 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 tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84.

ART. 9 - RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)

"Interventi edilizi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino 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". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84 secondo la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

- restauro conservativo (RC1) e risanamento conservativo (RC2).

Per gli edifici soggetti all'intervento di tipo RC2 è comunque consentito il recupero abitativo di sottotetti, secondo quanto previsto dalla L.R. 06.08.98 n° 21.

ART. 10 - 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". (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Ai fini dell'ammissibilità delle opere e di ulteriori prescrizioni procedurali si intende integralmente riportata la Circolare Regionale n° 5/SG/URB del 27.10.84 secondo la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

- ristrutturazione edilizia di tipo A (REA) che non configura aumenti di superfici e volumi;
- ristrutturazione edilizia di tipo B (REB) che ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi rustici.

Sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REA comportanti incremento di Sul se questo avviene all'interno della sagoma esistente.

Sono ammessi, nel rispetto dei parametri di zona, interventi di tipo REB comportanti incremento volumetrico (recupero residenziale di volumi rustici, rifacimento di solai con modifica della quota d'imposta, modeste sopraelevazioni e minime modifiche planimetriche connesse a esigenze igienico-funzionali), fatte salve le seguenti limitazioni:

- che non venga superata l'altezza di gronda dei fabbricati confinanti **(1)** e ne venga rispettato l'allineamento planimetrico, nel caso di cortina edilizia - **(1)** in caso di fabbricati confinanti più alti (su uno o entrambi i lati) è ammesso un aumento della quota di gronda contenuto nel limite generale successivamente indicato (ml 1,00) e comunque non superiore a quella del fabbricato più alto;
- che non venga superata l'altezza media dei fabbricati limitrofi, nel caso di edificio isolato; in ogni caso la sopraelevazione del filo di gronda non superi ml 1,00.

Sono comunque consentite nelle aree normative di tipo A e B1, in caso di intervento secondo quanto previsto dalla L.R. 06.08.98 n° 21, modifiche alla quota di imposta dei sottotetti nel limite massimo di 30 cm.

E' ammessa inoltre la parziale demolizione di strutture portanti a condizione che vengano ricostruite nel rispetto dei caratteri architettonici originari o delle prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio. Nel caso gli interventi di demolizione riguardino una quota consistente delle murature l'intervento edilizio dovrà comunque rispettare le modalità costruttive indicate nel Regolamento Edilizio e/o eventuali altre prescrizioni. Eventuali casi di demolizione totale, connessi a gravi problemi di ordine statico certificati da perizia tecnica asseverata redatta da tecnico laureato ed abilitato alla progettazione strutturale, potranno essere assentiti come intervento di tipo DR (art. 14) nel rispetto delle modalità indicate precedentemente.

Nell'ambito delle aree normative A - B1 e per gli altri azzonamenti quando puntualmente richiamata, la ristrutturazione edilizia di tipo A assume le caratteristiche di Ristrutturazione tipologica, soggetta pertanto alle prescrizioni particolareggiate contenute nel Regolamento Edilizio. L'intervento deve essere finalizzato ad un recupero dell'unità edilizia anche in funzione di nuove e diverse destinazioni d'uso, purché ne siano conservati quei caratteri tipologici che sono da ritenersi essenziali per il tipo edilizio di cui si tratta. Gli interventi possono dunque comprendere anche l'inserimento di nuovi elementi architettonici e di finitura, sempreché ciò consenta di mantenere coerentemente in evidenza i caratteri tipologici riconosciuti come pertinenti, e perciò vincolati dalla disciplina particolareggiata.

Nell'ambito delle aree normative A - B1 e per gli altri azzonamenti quando puntualmente richiamata, la ristrutturazione edilizia di tipo B assume le caratteristiche di Ripristino tipologico, soggetta pertanto alle prescrizioni particolareggiate contenute nel Regolamento Edilizio. L'intervento, oltre a includere le opere di cui al punto precedente, comprende anche opere di completamento dell'unità edilizia, nei limiti del rispetto di un vincolo tipologico riconosciuto; gli interventi sono finalizzati alla ricostituzione del tessuto edilizio nel suo insieme, secondo regole di coerenza tipologica, e possono quindi portare al completamento di un organismo edilizio che abbia esaurito la sua funzione originaria nel contesto di appartenenza. Le opere comportano il ripristino e il completamento nella sua forma più coerente con il tessuto edilizio secondo caratteri tipologici accertati, secondo quanto prescritto nella relativa disciplina particolareggiata, o in base a specifiche documentazioni storiche.

ART. 11 - 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.

Gli edifici indicati da demolire nelle planimetrie del P.R.G. possono essere soggetti, in attesa della demolizione, a sola manutenzione ordinaria o straordinaria (limitatamente agli interventi necessari ad evitare situazioni di rischio immediato); l'area liberata da costruzioni demolite è vincolata agli usi previsti dal P.R.G.

ART. 12 - AMPLIAMENTO (A)

Gli interventi di ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

ART. 13 - SOPRAELEVAZIONE (S)

Gli interventi di sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria o la sagoma esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti. Tali interventi sono da considerarsi di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii. quando l'incremento volumetrico o di sagoma è superiore al 20% dell'esistente.

ART. 14 - DEMOLIZIONE CON RICOSTRUZIONE (DR)

Ai fini dell'ammissibilità delle opere è prevista la distinzione nei due seguenti tipi di intervento:

DR1 - Si tratta di interventi di totale demolizione dell'esistente e di successiva ricostruzione del fabbricato, senza modifica della sagoma e della conformazione planovolumetrica.

DR2 – Prevede anche incrementi volumetrici o di sagoma (come quelli previsti per gli interventi di tipo REB-A-S), diversi allineamenti e nuove localizzazioni sono consentiti nel rispetto dei parametri edilizi e delle indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti e ne determinano la trasformazione in intervento di nuova costruzione ai sensi del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.

ART. 15 - 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" (D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.).

Tali interventi, nel quadro di uno strumento urbanistico esecutivo, hanno l'obiettivo di qualificare o riqualificare l'impianto urbanistico esistente, mediante gli interventi descritti agli artt. precedenti.

ART. 16 - NUOVA COSTRUZIONE (NC)

Gli interventi di nuova costruzione (da eseguirsi sia fuori terra che interrati) consistono nella realizzazione di nuovi edifici o di nuovi fabbricati accessori o manufatti, nell'ampliamento o sopraelevazione di fabbricati esistenti quando gli incrementi eccedono le percentuali indicate ai precedenti artt. 12 e 13, nonché negli altri interventi così definiti tali dal D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 e ss. mm. ed ii.. Per tali interventi le modalità di attuazione sono quelle dettate per le rispettive aree normative.

ART. 17 - COSTRUZIONI ACCESSORIE ALLA RESIDENZA (Ca)

Sono costruzioni a servizio di edifici residenziali e quindi sul medesimo lotto, oppure autonome su lotto proprio, destinate a recepire esigenze collaterali e precisamente:

- autorimesse, depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali;
- tettoie, serre e simili;
- ricoveri per animali domestici o da cortile.

Prescrizioni generali, nel rispetto dei parametri edilizi e delle eventuali indicazioni cartografiche dei singoli azzonamenti:

- per le costruzioni fuori terra ($N_p \max = 1$ - non considerando un eventuale piano seminterrato), l'impiego di forme e materiali coerenti con il contesto urbano di riferimento (tetto a doppia falda o padiglione con manto in tegole, prospetti intonacati e/o con mattoni paramano) con esclusione comunque dei prefabbricati in lamiera e in calcestruzzo;
- per le costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare devono essere coerenti con essi;

- le costruzioni completamente interrato devono essere coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm. 40, a livello del terreno circostante su tutti i lati, escluso quello di accesso, in ambiti edificati è ammessa la pavimentazione della copertura a livello del terreno circostante.

Per fabbricati con altezza non > a ml 2,70 (riferita al punto più alto della parete interessata), i parametri relativi alla distanza dai confini ed a quella dai fabbricati, nel rispetto degli altri parametri dei singoli azionamenti (It, If, Rc, H max, Sl, Sp, Ds, DL) sono sostituiti dai seguenti:

Dc min = ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
 nulla o minore previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti;
 D min = ml 4,50 o in aderenza a pareti cieche su confine
 ml 3,00 nell'ambito della stessa proprietà
 VI min = ml 10,00
 ml 6,00 nell'ambito della stessa proprietà

Gli interventi per parcheggi pertinenziali ricavati al piano terreno ovvero al piano interrato degli edifici, o comunque nel sottosuolo di aree pertinenziali esterne al fabbricato, sono realizzati ai sensi e secondo le condizioni e i limiti previsti dalla Legge n° 122/1989 (articolo 9) e successive modifiche ed integrazioni.

ART. 18 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI

Si ha modifica di destinazione d'uso di un edificio ogni volta che questo passa (in tutto o in parte), anche senza opere edilizia, da una ad un'altra delle seguenti funzioni:

- residenziale;
- accessoria alla residenza;
- produttiva di tipo artigianale e/o industriale;
- commerciale;
- direzionale e di servizio;
- turistico-ricettiva;
- agricola.

Ai fini dell'ammissibilità dell'intervento si precisa che ciò è subordinato alle seguenti condizioni:

- che la nuova destinazione sia fra quelle ammesse per l'area in oggetto ed alle condizioni specifiche previste, nel rispetto delle procedure e modalità di intervento previste dalla vigente Legislazione Regionale.
- che la nuova destinazione sia compatibile con la legislazione vigente nel campo dell'osservanza di norme di sicurezza specifiche (antincendio, antinquinamento, barriere architettoniche, ecc.).

La civilizzazione di fabbricati accessori realizzati in franchigia ai sensi del vigente PRG, costituisce aumento di Sul e quindi soggetto agli indici di edificabilità ed alle eventuali prescrizioni delle singole aree normative.

ART. 19 - MODIFICA DI DESTINAZIONE D'USO DEL SUOLO

Si ha modifica di destinazione d'uso del suolo nel momento in cui, con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (con eccezione delle modifiche connesse con le attività produttive agricole) lo stesso viene predisposto per attività ed usi diversi dai precedenti.

ART. 20 - SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO

Negli interventi di carattere urbanistico ed edilizio ogni modificazione morfologica ed altimetrica - quali scavi, reinteri e rilevati - permanente e significativa deve essere sottoposto a giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E. allo scopo di salvaguardare le caratteristiche naturali dei pendii e delle piane, nel rispetto di quanto fissato dal Regolamento Edilizio.

ART. 21 - DEPOSITI A CIELO APERTO

Sono interventi di deposito a cielo aperto quelli che riguardano spazi aperti destinati al deposito temporaneo di materiali, manufatti e merci (esclusi rottami, cascami e rifiuti), con finalità di stoccaggio, oppure di esposizione o di vendita, e con esclusione di qualsiasi attività di trasformazione e lavorazione. Tali depositi devono essere collegati ad una specifica attività insediata.

Non fanno parte di tali interventi le discariche pubbliche, gli impianti di rottamazione di autoveicoli, di recupero di cascami industriali, di trattamento di rifiuti tossici e nocivi, normati dalla vigente Legislazione Nazionale e Regionale.

ART. 22 - IMPIANTI DI DISTRIBUZIONE DI CARBURANTE

L'installazione di impianti stradali di distribuzione carburanti è regolato dal D.L. 11.02.1998 n° 32 e ss. mm. ed ii., nel rispetto dei seguenti parametri:

If max = 0,20 mq/mq

Rc max = 30%

H max = ml 6 libera per le pensiline

Dc min = ml 5,00

D min = ml 6,00

Distanza minima dal confine stradale: ml 5 o maggiori distanze se indicate

Le stazioni di autoservizio non sono consentite nelle aree che il P.R.G. destina a verde pubblico e nelle seguenti aree normative: A1-B1-B2.

ART. 23 - COLTIVAZIONE DI CAVE

L'eventuale apertura di cave, è disciplinata dalla L.R. 22/11/78 n°69 e successive integrazioni e modificazioni; gli interventi di coltivazione sono soggetti ad apposita intervento edilizio diretto oneroso ai sensi della Legge 10/77 e art. 55 della L.R. 56/77.

Il Comune potrà 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 apportate allo stato iniziale dei luoghi, imponendo le sistemazioni del suolo funzionali ad interessi pubblici o a necessità di decoro dell'ambiente.

CAPO D - TUTELA DELL'AMBIENTE, DELLA IDENTITA' CULTURALE E DELL'INTEGRITA' FISICA DEL TERRITORIO

ART. 24 - NORME GENERALI

Il P.R.G. individua tutti gli ambiti o elementi territoriali meritevoli di un'azione di salvaguardia, tutela e valorizzazione, con specifico riferimento a:

- sistema delle aree verdi;
- sistema degli insediamenti storici urbani ed extraurbani.

ART. 25 - SISTEMA DELLA AREE VERDI

Al sistema delle aree verdi appartengono tutte quelle porzioni del territorio comunale, sia prettamente extraurbane che marginali o interne al tessuto urbano, che, per localizzazione e presenza di componenti vegetali atte a caratterizzarne la tipologia funzionale, sono oggetto di specifica destinazione d'uso o di apposito azzonamento urbanistico.

Al suo interno sono individuati i seguenti sottosistemi:

- agricolo e boscato;
- di tutela paesaggistica e/o naturalistica.

ART. 26 - SISTEMA DEGLI INSEDIAMENTI STORICI URBANI ED EXTRAURBANI

Il PRG tutela gli insediamenti storici urbani, extraurbani e di archeologia industriale presenti sul territorio e che rivestono carattere di Beni Culturali ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni e li sottopone alla disciplina particolareggiata di intervento di cui allo stesso articolo.

Tali insediamenti sono così identificati e classificati negli elaborati cartografici di Piano:

- Insediamenti urbani o extraurbani di origine storica che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario costituenti testimonianza storica, culturale e tradizionale; compresi i relativi dintorni significativi che concorrono a determinare il valore di insieme. Si suddividono in:
 - Nucleo di antica formazione (Azzonamento A1);
 - Unità edilizie di valore storico artistico e/o ambientale o documentario;
 - Beni culturali minori di cui al Regolamento Edilizio;
 - Beni vincolati ai sensi del D.Lgs. 490/99;
 - Bene culturale ai sensi del 15° comma art. 49 L.R. 56/77.

Sono altresì tutelati gli ambiti marginali al nucleo di antica formazione che, pur non rivestendo carattere di Bene Culturale, concorrono tuttavia alla caratterizzazione ambientale; su di essi si interviene nel rispetto delle prescrizioni contenute nell'art. 52 delle presenti norme (azzonamento B1). Ulteriori prescrizioni generali sui Beni Culturali minori e sul patrimonio edilizio esistente di antica formazione sono contenute nel Regolamento Edilizio.

ART. 27 – TUTELA DI PARTICOLARI ELEMENTI ED AMBITI

Le norme di cui al presente articolo si applicano agli interventi consentiti nelle diverse zone, qualora vengano ad interessare elementi ed ambiti di seguito elencati, secondo il criterio della norma più restrittiva.

1) Sito di Interesse Comunitario “Baraggia di Candelo”

Per quanto concerne il SIC IT1130003 “Baraggia di Candelo” confinante con il territorio comunale di Benna, i progetti degli interventi e le attività suscettibili di determinare, direttamente o indirettamente, incidenze significative sulle specie e sugli habitat tutelati, sono da sottoporre a procedura di Valutazione di Incidenza, ai sensi dell'art. 5 del DPR 357/97 e ss. mm. ed ii. e dell'art. 43 della L.R. 19/09 (fatti salvi i casi di esclusione stabiliti dalle Misure di conservazione per la tutela dei Siti della Rete Natura 2000 del Piemonte, approvate con D.G.R. n. 54-7409 del 07.04.2014).

2) Sito di Interesse Regionale “Baraggia di Benna e Massazza”

Nell'ambito di queste aree si applicano i disposti di cui alla L.R. 3 Aprile 1995, n° 47, secondo le limitazioni e gli indirizzi previsti dal Piano Territoriale Provinciale. Si richiama inoltre, per la parte di competenza del territorio comunale, la scheda di riferimento descrittiva del BIOTOPO (scheda codice IT1130006).

3) Riserva Naturale della Baraggia

L'ambito Baraggivo individuato in cartografia, di cui alla Legge Regionale 14 Gennaio 1992 n° 3 e ss. mm. ed ii. istitutiva della Riserva naturale orientata delle Baragge, viene sottoposto alle prescrizioni del relativo Piano naturalistico che prevalgono nei confronti di eventuali diverse disposizioni contenute nel presente strumento urbanistico; parte dell'ambito territoriale è inoltre gravato da servitù militare.

4) Tutela del verde e delle alberature

La sistemazione a verde degli spazi aperti rappresenta parte integrante del progetto edilizio. Nel progetto devono essere indicati: l'esatta localizzazione, il numero, la qualità, la dimensione e le caratteristiche delle alberature esistenti e di progetto.

5) Viabilità minore

Il P.R.G. individua, nell'ambito dei diversi azzonamenti, la viabilità minore con caratteristiche di valore ambientale, documentario, soggetta pertanto a salvaguardia e tutela.

CAPO E - VINCOLI LEGALI - FASCE E ZONE DI RISPETTO

ART. 28 - 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 richiama inoltre quanto previsto dal comma 13 dell'art. 27 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. circa l'ubicazione di impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per l'erogazione dei pubblici servizi.

ART. 29 - FASCIA DI RISPETTO STRADALE

Gli interventi sugli edifici esistenti rientranti nella fascia di rispetto possono essere esclusivamente di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-S-DS, gli ampliamenti planimetrici, nel rispetto del 3° e 12° comma dell'art. 27 della L.R. 56/77, ammessi devono essere realizzati sul lato del fabbricato opposto a quello stradale; sono comunque fatte salve le possibilità e le deroghe dettate dal seguente art. 49.

Si richiamano inoltre tutti gli interventi ammessi dal D.L. n° 285 del 30.04.1992 e successive modifiche ed integrazioni; per quanto riguarda le recinzioni e gli accessi lungo le strade si richiama il Regolamento Edilizio.

ART. 30 - FASCIA DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI

Le zone di rispetto agli elettrodotti non sono riportate in cartografia. Sono invece riportati gli elettrodotti con potenzialità superiore a 30.000 Volt; per essi valgono le normative specifiche, fasce di rispetto comprese, di cui alla norme nazionali (D.Lgs 01.08.03 n° 259, D.P.C.M. 08.07.2003, Legge 22.02.2001 n° 36) e regionale (L.R. 03.08.2004 n° 19), nonché tutte quelle eventualmente di aggiornamento e modifica.

All'interno di tali fasce sono vietate nuove costruzioni e gli interventi sugli edifici esistenti possono essere esclusivamente di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-A-S-DS senza aumento di unità immobiliari e, in caso di cambiamento di destinazione d'uso, le nuove funzioni possono essere ammesse a condizione che il campo elettromagnetico sia compatibile con l'uso proposto, previo parere dell'ARPA competente.

ART. 31 - FASCIA DI RISPETTO DEI GASDOTTI

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti, dovranno rispettare le distanze prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima dell'inizio dei lavori.

ART. 32 - ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

Il P.R.G. individua cartograficamente, ai sensi dell'art. 27 commi dal 5 al 6 quinquies della L.R.56/77 così come modificata dalle leggi regionale 3/2013 e 17/2013, il perimetro degli impianti cimiteriali esistenti ed in progetto con la relativa zona di rispetto, costituita da una fascia inedificabile di 200 m dal perimetro di detti impianti cimiteriali.

Non sono ammesse nuove costruzioni; per gli edifici esistenti sono ammessi interventi di tipo MO - MS - REA - REB - A - S con un incremento massimo del 10%, oltreché la realizzazione di aree parcheggio, parchi pubblici anche attrezzati, colture arboree industriali. Le aree ricadenti nella zona vincolata sono comunque computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici e edilizi.

ART. 33 - TUTELA DEI CORPI IDRICI SUPERFICIALI, SORGENTI E POZZI

Attorno alle sorgenti, ai pozzi, ed ai punti di presa dell'acquedotto (anche non indicate in cartografia) viene istituita, ai sensi del D.L. n° 152 del 11.05.1999 e n° 258 del 18.08.2000, una zona di rispetto del raggio di ml 200 nella quale sono vietati gli interventi e le attività di cui all'art. 21 comma 5 del citato D.L.

Le indicazioni di riduzione o ampliamento di detta fascia, quando autorizzate dall'Autorità competente, saranno direttamente applicabili, eventuali prescrizioni normative e modifiche cartografiche saranno recepite secondo le procedure di cui dell'ottavo comma dell'art. 17 della L.R. 56/77 modificata e integrata; eventuali estensioni di fascia dovranno essere recepite con procedura di Variante allo S.U.G.

La ridefinizione della fascia di rispetto del Pozzo Comunale gestito dalla S.I.I. si intende operativa solo dopo la realizzazione delle opere prescritte nella Determinazione 311 in data 18.06.2013 del Settore Ambiente della Regione Piemonte.

NORMATIVA SPECIFICA INERENTE IL POZZO COMUNALE PER IL QUALE È STATA APPROVATA LA RIDEFINIZIONE DELLA FASCIA DI RISPETTO

Aree di salvaguardia

Le aree di salvaguardia, distinte in zona di tutela assoluta e zona di rispetto, sono individuate in base agli studi e ai criteri di cui all'Allegato A e hanno la finalità di tutelare e conservare la qualità delle acque superficiali e sotterranee di cui all'articolo 1 attraverso l'imposizione di vincoli e limitazioni d'uso del suolo, nonché mediante il controllo e la gestione del territorio.

Zona di tutela assoluta

La zona di tutela assoluta è la porzione di territorio più interna, immediatamente circostante l'opera di captazione, ed è adibita esclusivamente all'opera stessa ed alle collegate infrastrutture di servizio.

La zona di tutela assoluta è adeguatamente protetta da possibili infiltrazioni d'acqua dalla superficie e, salvo motivata deroga, recintata al fine di garantire l'integrità e l'efficienza delle relative opere.

L'accesso alla zona di tutela assoluta è consentito unicamente al personale autorizzato dal gestore del servizio ed alle autorità di controllo.

Zona di rispetto

La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta ed è, di norma, distinta in zona di rispetto ristretta e zona di rispetto allargata.

Il dimensionamento e l'articolazione della zona di rispetto dipendono dalla tipologia dell'opera di captazione e dalla situazione di vulnerabilità intrinseca della risorsa captata e sono effettuati sulla base degli studi e dei criteri di cui A.

1. Vincoli e limitazioni d'uso relativi alle zone di rispetto

Nella zona di rispetto sono vietati gli insediamenti dei seguenti centri di pericolo e lo svolgimento delle seguenti attività:

- a) la dispersione di fanghi e acque reflue, anche se depurati;
- b) l'accumulo di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- c) lo spandimento di concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari, salvo che l'impiego di tali sostanze sia effettuato sulla base delle indicazioni contenute nei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'Allegato B;
- d) l'impiego per scopi non agricoli di mezzi di tipo chimico finalizzati al contenimento della vegetazione;
- e) gli scarichi di acque reflue anche se depurati, nonché la dispersione nel sottosuolo di acque meteoriche provenienti da piazzali e strade;
- f) le aree cimiteriali;
- g) l'apertura di cave;
- h) l'apertura di pozzi o la realizzazione di altre perforazioni del suolo, ad eccezione di quelli finalizzati all'estrazione delle acque di cui al comma 1, di quelli finalizzati alla variazione di tale estrazione, nonché di piezometri ovvero di pozzi o altri strumenti di monitoraggio necessari per il controllo e la tutela delle risorse idriche,
- i) la gestione di rifiuti;
- j) lo stoccaggio di prodotti ovvero sostanze chimiche pericolose e sostanze radioattive;
- k) i centri di raccolta, demolizione e rottamazione di autoveicoli;
- l) i pozzi perdenti e le fosse Imhoff o equivalenti sistemi di trattamento di acque reflue;
- m) il pascolo e la stabulazione di bestiame che ecceda i centosettanta chilogrammi per ettaro di azoto presente negli effluenti, al netto delle perdite;
- n) l'insediamento di attività industriali ed artigianali;
- o) il cambiamento di destinazione d'uso degli insediamenti di cui al punto n) esistenti, salvo che il medesimo sia volto alla riduzione del livello di rischio.

2. Nella zona di rispetto ristretta sono comunque vietati:

- a) la stabulazione di bestiame;
- b) lo stoccaggio di effluenti zootecnici, concimi chimici, fertilizzanti o prodotti fitosanitari;
- c) la realizzazione di fognature, pozzi neri a tenuta, impianti e strutture di depurazione di acque reflue, salvo che siano necessari per la messa in sicurezza di fabbricati non rilocalizzabili o per mitigare la situazione di rischio;
- d) la realizzazione di fabbricati a qualsiasi uso destinati, ad eccezione delle infrastrutture del servizio idrico integrato strettamente funzionali alla captazione idrica. Per i fabbricati esistenti alla data di presentazione della proposta di definizione delle aree di salvaguardia, regolarmente autorizzati a norma delle disposizioni urbanistiche ed edilizie, possono essere consentiti solo gli interventi edilizi di recupero conservativo che non comportino aumento delle unità immobiliari e gli interventi di adeguamento igienico-sanitario che non comportino nuovi allacciamenti fognari;

- e) la realizzazione di opere viarie e ferroviarie, fatta eccezione per le piste ciclabili e la viabilità agro-silvo-pastorale, interpodereale e, ove non diversamente localizzabile, comunale;
- f) la realizzazione di infrastrutture di servizio che possono interferire, qualitativamente o quantitativamente, in modo diretto o indiretto, con il corpo idrico captato.

All'interno della zona di rispetto allargata e consentita /a realizzazione di fognature, impianti e strutture di depurazione di acque reflue diversi da quelli di cui al comma 1 lettera l), a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di evitare la diffusione nel suolo o nel sottosuolo di liquami derivanti da eventuali perdite della rete fognaria. Le stesse soluzioni tecniche si applicano agli interventi di manutenzione straordinaria e ricostruzione delle reti fognarie esistenti.

All'interno della zona di rispetto allargata e consentita la realizzazione di nuove opere viarie o ferroviarie, a condizione che siano adottate soluzioni tecniche in grado di raccogliere ed allontanare le acque di dilavamento, nonché eventuali sostanze provenienti da sversamenti accidentali. Per le infrastrutture viarie e ferroviarie esistenti, in caso di modifiche del tracciato o ampliamento della superficie coinvolta, sono adottate le stesse soluzioni tecniche previste per le nuove infrastrutture, fermo restando il divieto di interferire con /a zona di rispetto ristretta.

All'interno della zona di rispetto allargata e consentita la realizzazione di nuovi insediamenti di edilizia residenziale e relative opere di urbanizzazione, di nuovi fabbricati a servizio di aziende agricole destinati esclusivamente al ricovero di scorte, prodotti, macchine e attrezzi, nonché di nuove infrastrutture di servizio, nel rispetto delle prescrizioni di cui ai commi 3 e 4. I parcheggi interrati a servizio degli insediamenti di edilizia residenziale sono realizzati garantendo un franco di almeno un metro sul livello minimo di soggiacenza della falda.

Le soluzioni tecniche e gli interventi di messa in sicurezza previsti dai commi 3, 4 e 5 sono preventivamente comunicati all'autorità d'ambito e al dipartimento dell'Agenzia regionale per la protezione ambientale (ARPA) competenti per territorio che, entro sessanta giorni, esprimono il proprio parere fornendo, se del caso, puntuali prescrizioni cautelative connesse all'intervento. Decorso tale termine senza che sia intervenuta alcuna pronuncia, i pareri si intendono espressi in senso favorevole.

Fermo restando i divieti di cui ai commi 1 e 2, all'interno della zona di rispetto le attività agricole sono esercitate secondo le previsioni dei Piani di utilizzazione dei fertilizzanti e dei fitosanitari di cui all'Allegato B, presentati alla provincia territorialmente competente in conformità agli eventuali vincoli e prescrizioni previsti nel provvedimento di definizione dell'area di salvaguardia, e alle norme tecniche per la fertilizzazione fosfo-potassica di cui all'Allegato C. Fatta eccezione per le aree cimiteriali, per le attività, gli insediamenti e i manufatti di cui al comma 1 esistenti alla data di presentazione della proposta di definizione delle aree di salvaguardia sono adottate, ove possibile, le misure per il loro allontanamento; in caso contrario deve essere garantita la loro messa in sicurezza. Per le aree cimiteriali esistenti è consentito procedere a nuove sepolture solo fuori terra e non sono comunque consentiti ulteriori ampliamenti nella zona di rispetto ristretta.

ART. 34 - ZONE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE

Per gli impianti che trattano scarichi contenenti micro-organismi patogeni e/o sostanze pericolose alla salute dell'uomo viene istituita, in applicazione della delibera 04.02.1977 del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque, una fascia di rispetto inedificabile di estensione non inferiore a ml 100,00.

Negli edifici pre-esistenti ricadenti entro tale fascia possono essere ammessi esclusivamente interventi di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-DS, è inoltre consentita la realizzazione di aree parcheggio, attrezzature tecnologiche di interesse pubblico, la coltivazione.

ART. 35 - RITROVAMENTO DI OPERE O RESTI DI VALORE STORICO O ARTISTICO O DI MATERIALE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

Chiunque nel corso di interventi di qualsiasi tipo su edifici o durante lavori di scavo o di lavorazioni agricole porti alla luce tracce, elementi, opere, manufatti ecc. che possano rivestire interesse artistico, storico, archeologico, è tenuto a sospendere i lavori e darne immediata comunicazione al Sindaco, il quale provvederà ad informare la competente Soprintendenza.

I lavori potranno riprendere solo dopo il sopralluogo ed il rilascio di nullaosta da parte della Soprintendenza, che dovrà comunque esprimersi entro 30 giorni dalla segnalazione.

ART. 36 - AREE ASSOGGETTATE ALLA DISCIPLINA DEL D.LGS. N° 42/2004

Le fasce, per una profondità di m 150,00 dalle sponde di torrenti, corsi d'acqua iscritti negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775 (come revisionati dal P.P.R.) e le aree boscate sono sottoposte alla disciplina del D.Lgs. 42/2004 come previsto dall'art. 142 di detto Decreto. **Parte del territorio comunale Baraggivo, incluso nel perimetro del "Territorio della Baraggia di Candelo e dintorni", è area vincolata ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 in quanto soggetta ai DD.MM. 01.08.85 – Galassini.**

Per esse ogni intervento consentito dal PRG è subordinato, quando previsto, alle autorizzazioni previste dalle procedure di cui al D.Lgs. 42/2004 e successive modifiche ed integrazioni, anche a livello di normativa regionale. L'unico corso d'acqua, iscritto negli elenchi di cui al R.D. 11.12.1933 n° 1775, è il rio Ottina, che scorre nella piana più depressa ad Est del concentrico, in zona agricola.

ART. 37 - FASCIA DI RISPETTO DEI CORSI D'ACQUA

Ai fini della tutela dei corsi d'acqua, il PRG prevede la conservazione di fasce di rispetto ovvero il miglioramento degli spazi già compromessi dall'edificato sulla base del combinato disposto di quanto previsto:

- dal R.D. 25/07/1904 n° 523 art.96; dalla L.R. 56/77 art. 29; dal P.A.I. doc.7-Norme di attuazione art. 7/18/21.

I valori di ampiezza delle fasce di rispetto debbono intendersi minimi nel senso che, di volta in volta, sulla carta di pericolosità geomorfologica e dell'idoneità urbanistica tale vincolo potrà essere esteso in relazione alla pericolosità.

Le fasce di rispetto dei corsi d'acqua (per ogni lato del corso rispetto al limite della piena annuale) interessano una ampiezza variabile in relazione ai tipi di intervento.

Individuazione delle fasce in rapporto agli interventi non ammessi:

- per una ampiezza di m.15,00 non sono ammessi interventi di nuova edificazione (interventi edilizi di tipo A-DR-NC);
- per una ampiezza di m.10,00 non sono ammessi nuovi manufatti (art. 96 punto f) RD 1904), né modificazioni morfologiche caratterizzate da movimenti di terra, riporti, scogliere, non connessi a consolidamenti e sistemazioni idrogeologiche;
- per una ampiezza di m.4,00 non sono ammessi interventi di alcun tipo, comprese le modificazioni morfologiche (art. 96 punto f) RD 1904).

Interventi ammissibili (fatte salve prescrizioni più restrittive di cui all'art. 41 delle presenti norme):

Entro le fasce di rispetto sopra indicate sono ammissibili i seguenti interventi:

- opere di urbanizzazione a rete, impianti tecnologici e infrastrutture di interesse pubblico, non altrimenti localizzabili (esclusi, per la fascia da 0 a 4 ml, i manufatti e/o le costruzioni fuori terra);
- recinzioni (esclusivamente con tipologia a staccionata in legno e/o siepe), coltivazioni e piantumazioni - per la fascia da 4,00 a 10,00 ml;
- modificazioni morfologiche con movimenti di terra, scogliere e muri di contenimento (preferibili gli interventi di ingegneria naturalistica), recinzioni con o senza cordolo in muratura - per la fascia da 10,00 a 15,00 ml.

Per gli edifici ricadenti nella fascia fra i 10 e i 15 m. sono ammessi esclusivamente gli interventi di tipo MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-S-DS.

Per gli edifici esistenti e le "fabbriche" (muri- recinzioni, terrazzamenti e riporti) ricadenti tra la sponda e i 10 m. sono ammessi solo i seguenti interventi: MO-DS-MS (sono comunque esclusi incrementi di superfici accessorie, balconi, pensiline o altre strutture aggettanti). Tuttavia, entro le aree fortemente antropizzate ed entro le fasce di cui sopra, allo scopo di consentire:

- la rinaturazione del corso d'acqua;
- la messa a giorno dei tratti tombinati;
- l'adeguamento degli attraversamenti esistenti;

e a condizione che, per il tratto prospiciente l'intervento, il proponente abbia:

- previsto la realizzazione di eventuali interventi migliorativi nel senso indicato in premessa;
- ottenuto il N.O. idraulico per tutte le opere oggetto di richiesta e per quelle preesistenti se non già autorizzate;

sono ammessi anche gli interventi di tipo RC1-RC2-REA-REB senza ampliamento planimetrico-S.

Normativa acque pubbliche e demaniali - Prescrizioni particolari

Per i corsi d'acqua iscritti all'elenco delle acque pubbliche nonché quelli appartenenti al demanio (individuati nell'elaborato G8 dell'indagine geologica), che sono soggetti al R.D. 25/07/1904 n° 523, tutti gli interventi, compresi quelli su edifici esistenti o fabbriche e le loro demolizioni, ricadenti tra la sponda e una distanza di 10 metri devono essere compatibili con le disposizioni di tale Regolamento ed avere relativa autorizzazione idraulica. Ciò vale anche per i tratti tombinati.

Le opere di attraversamento stradale dovranno essere realizzate con manufatti di larghezza tale della sezione di deflusso che non riducano in alcun modo la larghezza dell'alveo a "rive piene" misurata a monte dell'opera. Non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua incluse le zone di testata tramite riporti vari. In caso di intervento gli attraversamenti esistenti e i tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente dovranno essere adeguati secondo le prescrizioni dell'art. 21 delle Norme di Attuazione del PAI, privilegiando il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.

Ai fini manutentivi ed ispettivi, nei corsi d'acqua arginati artificialmente dovrà potersi consentire l'accesso, possibilmente veicolare, delle sponde.

ART. 37bis - AREE RIR (Rischio incidenti Rilevanti)

Si tratta di aree a destinazione agricola in prossimità degli stabilimento Ilario Ormezzano – SAI S.p.a. di Gaglianico, classificato tra gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi della vigente Normativa. Tali aree risultano prive di insediamenti ed esterne **alle zone di impatto sicuro o zone di danno**, ma incluse all'interno della zona di osservazione.

Le cartografie di Piano indicano le aree comprese all'interno della zona di osservazione (indicata dal Piano di Emergenza Esterno redatto ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 334/99) all'interno della quale è prescritto che gli interventi ammessi dalle norme di zona, eccedenti la manutenzione straordinaria, dovranno essere verificati tenendo conto dei contenuti dell'Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR)" allegato allo S.U.G.

Il Comune di Benna dovrà provvedere all'aggiornamento del PRGC solo nel caso di modifiche significative alle aree di pianificazione connesse all'Ilario Ormezzano, tali da interessare il territorio comunale di Benna, richiedendo al Comune di Gaglianico, sul cui territorio ricade lo stabilimento ILARIO Ormezzano, di darne tempestivamente comunicazione.

CAPO F - AREE DA SOTTOPORRE A TUTELA IDROGEOLOGICA

ART. 38 - NATURA DEI VINCOLI

Si ricorda che per qualsiasi intervento che incida sul territorio, non solamente di edificazione, occorre fare riferimento alla normativa **vigente**. **Attualmente sono in vigore le NTC 2008 – Norme tecniche per le costruzioni - D.M. 14 Gennaio 2008.**

Il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267 comprende l'altopiano della Baraggia. Nelle aree soggette a tale vincolo ogni intervento di modificazione del suolo è regolamento dalla L.R. 9.8.1989 n.45 "Nuove norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo idrogeologico" e dalle relative norme applicative (Deliberazione Giunta Regionale del 3.10.1989 sulla documentazione; Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 31.1.1990).

Per gli interventi previsti in prossimità di acque demaniali dovranno essere seguiti i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25.7.1904 n. 523), in particolare quanto indicato dall'art. 96 lettera f. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua.

Relativamente alle problematiche inerenti la vulnerabilità idrogeologica evidenziata nel P.T.C.P., per le nuove edificazioni, al fine di tutelare la qualità delle acque sotterranee, deve obbligatoriamente essere previsto l'allaccio alla rete fognaria; sono da escludere la dispersione dei reflui negli strati superficiali del terreno (sub-irrigazione) o la realizzazione di pozzi perdenti. In alternativa potranno essere adottate soluzioni che garantiscano un'adeguata depurazione dei reflui, quali la fitodepurazione.

Sulla base delle indagini geologiche e degli studi idraulici, è stata elaborata la carta di sintesi e di idoneità all'utilizzazione urbanistica, secondo le indicazioni della CIRCOLARE PRESIDENTE GIUNTA REGIONALE N. 7/LAP DEL 6.5.1996 "L. R. 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici" e della NOTA TECNICA ESPLICATIVA del dicembre 1999.

Il territorio comunale di Benna è stato suddiviso in quattro raggruppamenti (facenti capo a tre classi di utilizzazione), caratterizzati da differenti condizioni geomorfologiche ed ai quali corrisponde una diversa normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica.

ART. 39 - CLASSE I - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA RIDOTTA

Comprende le porzioni di territorio dove le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre particolari limitazioni all'utilizzo urbanistico. Si tratta di aree, pianeggianti o poco acclivi, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche.

In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto **della normativa vigente (NTC 2008)**, in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione.

ART. 40 - CLASSE II - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA MODERATA

Si tratta di aree potenzialmente assoggettabili a condizioni di moderata pericolosità. L'utilizzo urbanistico può avvenire con l'adozione di limitati accorgimenti tecnici sulla base di un'analisi geologica puntuale. In genere sono settori del territorio con acclività media e/o con morfologia varia in breve spazio; talvolta la limitazione è data dalla presenza di materiali con caratteristiche geotecniche mediocri.

Sono inoltre comprese aree assoggettabili ad una bassa probabilità di inondazione, con possibili fenomeni caratterizzati da tiranti modesti e bassa energia.

Prescrizioni

In queste aree è necessario che il progetto di intervento sia basato su di un'indagine geologica attuata secondo le indicazioni della specifica normativa (NTC 2008).

ART. 41 - CLASSE III - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA

In questa classe ricadono le aree che sono soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica ed ove il rischio può accrescersi con l'urbanizzazione. A seconda delle condizioni di edificazione e del grado di intensità dei fenomeni, la classe è articolata nei seguenti due gruppi.

CLASSE III A

AREE NON EDIFICATE O CON EDIFICAZIONE ISOLATA - FASCE LUNGO I CORSI D'ACQUA

La limitazione è dovuta alla presenza di una o più delle seguenti caratteristiche:

- aree interessate da fenomeni di dissesto;
- pendii molto acclivi con condizioni predisponenti ad instabilità;
- aree con emergenze idriche diffuse e ristagni;
- aree soggette ad azione idrica;
- fasce di rispetto dei corsi d'acqua.

Nell'ambito di queste aree non sono consentiti interventi di nuova edificazione. Per gli edifici esistenti sono consentiti solo interventi che non aumentino il carico antropico. Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste forestali, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Prescrizioni

La realizzazione degli interventi consentiti sugli edifici, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e del risanamento conservativo, e le modificazioni del suolo comportanti scavi e riporti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica attuata secondo le indicazioni della specifica normativa (NTC 2008), finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

CLASSE III B - AREE EDIFICATE

Nella classe IIIb sono ricomprese le 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.

CLASSE III B2

A seguito dell'attuazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica di carattere pubblico o di interesse pubblico sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti. Si tratta di aree assoggettabili a bassa o moderata probabilità di inondazione, con tiranti modesti e bassa energia.

Allo stato attuale, in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica, per gli edifici esistenti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali, recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.

Detti interventi non devono comportare la creazione di unità immobiliari residenziali aggiuntive o cambiamenti di destinazione d'uso con incremento di carico antropico.

Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, parcheggi, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

Allo stato finale, dopo la realizzazione di opere di riassetto e sistemazione idraulica sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti o completamenti.

Prescrizioni

Sia allo stato attuale che dopo l'esecuzione delle opere di riassetto, la realizzazione degli interventi consentiti sugli edifici, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e del risanamento conservativo, e le modificazioni del suolo comportanti scavi e riporti è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica attuata secondo le indicazioni della specifica normativa (NTC 2008), finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

CAPO G - STRUMENTI E MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL PRG

ART. 42 - STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

- Piano Particolareggiato (P.P.) di cui agli artt. 38-39-40 L.R. 56/77;
- Piano per l'Edilizia Economica Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 167/62 e secondo l'art. 2 della L. 10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;
- Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) di cui all'art. 44 della L.R. 56/77;
- Piano di Recupero (P. di R.) di cui agli artt. 27, 28, 30 della L. 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L. 56/77;
- Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della 865/71;
- Piani integrati di riqualificazione urbanistica edilizia ed ambientale di cui alla L. R. 8/96.

I piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la cessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove tra quelle già indicate dal P.R.G. (esclusa la quota per parcheggi pubblici), oppure dalla sua monetizzazione quando prevista dalle presenti norme.

Tale sostituzione, relativamente alla superficie indicata, è esclusa per i casi in cui le aree SP sono individuate cartograficamente nell'ambito di comparti di attuazione, progetti norma o specifiche prescrizioni cartografiche o normative; esse possono essere oggetto di modeste modificazioni planimetriche, nell'ambito del comparto, a condizione che ne sia mantenuto l'impianto funzionale.

ART. 43 - 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, e precisamente:

- tutti gli interventi per cui è richiesta la denuncia di inizio attività o il permesso di costruire secondo le disposizioni e con le esclusioni previste dalla normativa di Legge vigente.

ART. 44 - CONCESSIONI O AUTORIZZAZIONI GIÀ RILASCIATE ANTERIORMENTE ALLA DATA DI ADOZIONE DEL P.R.G.

Gli atti sindacali per opere di urbanizzazione o edilizie rilasciati anteriormente alla data di adozione del P.R.G., conservano la loro validità purché i lavori autorizzati abbiano inizio e siano conclusi entro i termini previsti dagli atti medesimi, salvo proroghe concesse nei casi previsti dalla vigente legislazione e nel rispetto delle modalità di rito.

Dopo la scadenza di tali termini gli interventi dovranno essere adeguati alle nuove previsioni e prescrizioni contenute nel P.R.G.

ART. 45 - DESTINAZIONI D'USO

In conformità alle prescrizioni delle presenti Norme e degli elaborati del P.R.G. le destinazioni d'uso sono così individuate e raggruppate (per le unità immobiliari urbane le sigle sottoriportate fanno riferimento alle categorie del Nuovo Catasto Edilizio Urbano):

a) USI RESIDENZIALI		
a.1	abitazione private di ogni tipo ad esso sono assimilati anche i locali per attività lavorative a domicilio e connesse con l'abitazione, purché abbiano un carattere compatibile e non eccedano i 30 mq. o il 30% della Sul;	A.1/A.9
a.2	abitazioni collettive collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili questo uso comprende ogni tipo di abitazione collettiva a carattere stabile, pubblica o privata con i relativi servizi comuni complementari;	B.1
a.3	autorimesse	C.6
b) USI TERZIARI DIFFUSI		
b.1	uffici e studi privati questo uso comprende gli uffici privati e gli studi professionali e ambulatoriali che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali; sono escluse le grandi strutture terziarie e quelle direzionali che producono intenso concorso di pubblico;	A.10 (D5)
b.2	negozi, botteghe, pubblici esercizi questo uso comprende i negozi per la vendita al dettaglio, le botteghe dell'artigianato di servizio, i locali di ristoro e di ritrovo di ogni tipo con esclusione dei locali di svago ad intenso concorso di pubblico;	C.1
b.3	laboratori per arti e mestieri questo uso comprende i piccoli laboratori artigiani (con esclusione dei servizi-auto), che hanno un carattere diffuso, promiscuo e complementare con gli altri usi urbani-residenziali;	C.3
b.4	magazzini e locali di deposito questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle attività di cui ai punti precedenti, sia esterni a queste e di servizio generale, esclusi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi;	C.2
b.5	fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali questo uso comprende anche le attrezzature per mostre ed esposizioni, temporanee o permanenti, ed anche le attrezzature commerciali di rappresentanza a grande effetto espositivo.	D.8
c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI		
c.1	direzionali, finanziari, assicurativi questo uso comprende tutte le maggiori attrezzature terziarie private a carattere direzionale; in particolare le attrezzature che per dimensione, concentrazione di funzioni e specializzazione, producono un forte concorso di pubblico e comunque tutte quelle aventi Sul > 250 mq;	D.5 (A10)
c.2	case di cura e ospedali questo uso comprende i presidi sociosanitari, i poliambulatori, gli ospedali, le cliniche, le case di cura ed in genere tutte le attrezzature sociosanitarie, pubbliche e private;	B.2 D.4
c.3	uffici pubblici	B.4
c.4	scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)	B.5 (D.11)
c.5	biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie questo uso comprende tutte le attrezzature e i centri culturali, pubblici o privati;	B.6
c.6	cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti	B.7
c.7	attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro questo uso comprende tutte le attrezzature sportive e ricreative, pubbliche e private, scoperte e coperte, quando non hanno il carattere prevalente di attrezzature per lo spettacolo;	D.6 C.4
c.8	alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili	D.2

c.9	teatri, cinema, sale concerti e spettacoli questo uso comprende tutte le attrezzature, pubbliche e private, per lo spettacolo ed il divertimento, a forte concorso di pubblico, quali cinema, teatri, auditorium, sale da ballo, discoteche, impianti per lo sport-spettacolo;	D.3
c.10	stazioni per servizi di trasporto questo uso comprende gli impianti e le attrezzature, pubbliche e private, per il sistema della mobilità nel suo complesso, le stazioni, le rimesse, i parcheggi attrezzati (quando non sono di urbanizzazione U1 ed U2 né pertinenziali), ed i relativi servizi complementari;	E.1 (C.6)
c.11	costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche questo uso comprende le attrezzature, pubbliche e private, che hanno un carattere prevalentemente finalizzato all'esercizio ed alla gestione di un servizio tecnico o di una funzione tecnologica per il territorio;	E.3
c.12	recinti chiusi per mercati, fiere, posteggio bestiame e simili	E.4
c.13	attività pubblica di culto	E.7
c.14	edifici a destinazione particolare non compresi nelle categorie precedenti	E.9
d) USI PRODUTTIVI		
d.1	attività produttive di tipo manifatturiero: opifici questo uso comprende gli opifici destinati ad attività artigianali produttive, con i relativi servizi accessori e complementari (1), come pure piccole industrie a questi assimilabili fabbricati per speciali esigenze industriali questo uso comprende tutti gli stabilimenti e gli impianti produttivi-industriali che non rientrano nell'uso d.1., con tutti i relativi servizi accessori e complementari (1). (1) comprese le superfici di vendita connesse all'attività produttiva.	D.1 D.7
d.2	magazzini e locali di deposito questo uso comprende magazzini e depositi sia di pertinenza delle attività di cui ai punti precedenti, sia esterni a queste e di servizio generale, compresi quelli destinati al commercio all'ingrosso ed alla movimentazione delle merci, nonché le sedi degli spedizionieri e degli autotrasportatori e le rimesse degli automezzi.	C.2
d.3	depositi a cielo libero questo uso comprende lo stoccaggio in assenza di attività di lavorazione o commercializzazione	G.5
f) USI AGRICOLI		
	casa di abitazione	F.1
	annessi rustici	F.2
	annessi zootecnici	F.3
	altre funzioni: attività agrituristiche	F.4
g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO		
	impianti sportivi a raso	G.1
	impianti sportivi per la balneazione	G.2
	parchi e giardini pubblici	G.3
	parcheggi	G.4

Per destinazioni o attività eventualmente non comprese nel precedente elenco si procederà secondo il criterio dell'analogia o similitudine.

CAPO H - CLASSI DI USO DEL SUOLO

ART. 46 - AZZONAMENTO DEL TERRITORIO COMUNALE

Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in aree normative, dettando per ciascuno di essi precise norme sull'utilizzazione dei suoli e del patrimonio edilizio esistente, secondo la seguente classificazione:

Aree pubbliche o di uso pubblico (S.P.)

Parti del territorio destinate a spazi ed attrezzature pubbliche o di uso pubblico. Sono soggette alla normativa di cui all'art. 47.

Insedimenti urbani di origine storica - Azzonamento tipo A

Si suddividono in:

- Nucleo urbano di antica formazione - A1 (art. 51);

Aree Edificate prevalentemente residenziali - Azzonamento tipo B

Si suddividono in:

- Aree edificate di vecchio impianto (B1 - art. 52);
- Aree edificate sature (B2 - art. 53);
- Aree edificate consolidate (B3 - art. 54);
- Aree di completamento (B4 - art. 55).

Aree per nuovi insediamenti prevalentemente residenziali - Azzonamento tipo C

- Aree di nuova edificazione (C1 - art. 56).

Zone a specifica destinazione per attività economiche - Azzonamento tipo D

Si suddividono in:

- Aree con impianti produttivi che si confermano (D1 - art. 57);
- Aree per nuovi impianti produttivi (D2 - art. 58);
- Aree per insediamenti terziari (D3 - art. 59);
- Aree per impianti ricreativi di interesse generale (D4 - art. 60);
- Aree per nuovi insediamenti commerciali all'ingrosso (D5 - art. 61);
- Aree funzionali miste (D6 - art. 62).

Aree private di pregio naturalistico - Azzonamento tipo H (art. 63)

Aree agricole e boscate - Azzonamento tipo E

Parti del territorio per le quali viene previsto un uso agricolo inteso non solo in funzione produttiva, ma anche a tutela dell'equilibrio ecologico, naturale ed idrogeologico. Tali aree sono state suddivise in aree normative (E1, E2, E3, E4) come definite e normate dagli artt. 64-68.

CAPO I - USI PUBBLICI

ART. 47 - AREE PER SERVIZI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (SP)

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

Per quanto concerne la reiterazione dei vincoli, va assicurata la copertura finanziaria per tali acquisizioni, attraverso la previsione di apposito capitolo di bilancio nella programmazione finanziaria del Comune.

In tali aree SP possono essere realizzate dall'Ente Pubblico, o dietro approvazione del Comune, da privati enti ed associazioni di interesse pubblico attrezzature di uso pubblico, mediante la stipula di apposita convenzione col Comune, che contempra le modalità di realizzazione delle opere, la loro eventuale cessione al Comune stesso o il loro assoggettamento ad uso pubblico. Le destinazioni specifiche previste sono:

a) a servizio di insediamenti residenziali (art. 21 punto 1 L.R. 56/77)

- Aree con attrezzature per l'istruzione ed aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, mercati su aree pubbliche e centri commerciali pubblici) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali o/e tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a ml. 13,50 (salvo altezze maggiori preesistenti e strutture o volumi tecnici), la distanza dai confini pari ad un minimo di ml. 5,00 (salvo accordi registrati e trascritti per distanze minori), la visuale libera pari ad un minimo di ml 10,00 o preesistente.
- Spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport; per la realizzazione di attrezzature sportive e ricreative d'uso collettivo e per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive, locali di servizio o di ristoro e simili, sono da rispettare i seguenti parametri:
Rc = 0,30 mq/mq
H = 12,00 ml. per le attrezzature (salvo maggiori altezze per l'omologazione di impianti sportivi)
Dc = 6,00 ml minimo.
- Aree a parcheggi destinati a posti-macchina in superficie, all'installazione di autorimesse collettive pluripiano o interrate; in esecuzione di interventi di nuova costruzione dovrà essere garantito il rispetto di quanto previsto dalla Legge 122/89.

b) a servizio di insediamenti produttivi (punto 2)

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi di nuovo impianto di cui alle lettere a) e d) dell'art. 26 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale di ciascuna unità locale di nuovo impianto, per gli interventi su lotti liberi in aree di cui alla lettera b) art. 26 L.R. 56/77 e ss.mm. ed ii. la dotazione è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria interessata;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto di intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- per insediamenti in ambiti residenziali (anche derivanti da cambio di destinazione d'uso), la dotazione non sarà inferiore al 20% della Sul oggetto di intervento;
- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici di cui ai punti precedenti, potranno essere reperite nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG e destinati a standard produttivi o terziari, la quota destinata a parcheggio pubblico (con caratteristiche tali da garantire accessibilità ed effettiva sosta degli automezzi) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti se già destinate a standard produttivi o terziari;
- nel caso di insediamenti che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree (causa l'elevata densità edificatoria e/o la localizzazione rispetto alla viabilità), esse potranno essere oggetto di monetizzazione, a condizione che siano garantite idonee dotazioni di parcheggio privato quando ritenute necessarie;
- 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 strumenti urbanistici esecutivi, per le quali si rimanda a quanto previsto dagli artt. 4 e 42.

c) a servizio di insediamenti di tipo commerciale (punto 3)

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio di attività commerciali di cui all'articolo 4 del D.L. 114/1998 è stabilita dalla vigente normativa regionale con specifico riferimento ai parametri, indirizzi e criteri in essa contenuti. Si rimanda pertanto ad essi, secondo le modalità con cui sono stati recepiti ed integrati dall'Amministrazione Comunale (vedi allegato 1 alle presenti N.di A.).

d) a servizio di insediamenti di tipo terziario compresi quelli commerciali con superficie di vendita fino a 400 mq (sono fatte salve le possibilità di monetizzazione previste dalla NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO)

- la dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti non dovrà scendere al di sotto del 80% della superficie lorda del pavimento per interventi compresi nelle aree normative A1, e per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di completamento di cui all'art. 13, terzo comma, lettere e) e f) della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii; nei casi di intervento di nuovo impianto di cui all'art. 13, terzo comma, lettera g) la dotazione minima è pari al 100% della superficie lorda del pavimento;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la dotazione è rapportata alla quota di superficie lorda di pavimento incrementata;
- le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici potranno essere reperite nell'ambito degli appositi spazi vincolati dal PRG e destinati a standard terziari o produttivi (anche tramite monetizzazione), la quota destinata a parcheggio (secondo la quantità prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77) dovrà comunque essere localizzata nell'ambito dell'insediamento o in aree direttamente confinanti, se già destinate a standard produttivi o terziari, nel caso di interventi di tipo RU-NC;
- per insediamenti ubicati in aree normative del tipo A1-B1-B2-B3, che abbiano comprovate difficoltà nel reperimento di tali aree (causa l'elevata densità edificatoria e/o la localizzazione rispetto alla viabilità), esse potranno essere oggetto di monetizzazione.
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77;
- tutto ciò fatto salvo le aree soggette a strumenti urbanistici esecutivi, per le quali si rimanda a quanto previsto dagli artt. 4 e 42.

ART. 48 - AREE PER IMPIANTI URBANI

Si tratta di aree per infrastrutture ed impianti destinate a:

- cimiteri;
- aree di stoccaggio e trattamento provvisorio dei rifiuti;
- pozzi, captazioni ed impianti idrici;
- impianti di depurazione dei rifiuti liquidi e reti fognarie;
- centrali e stazioni per la trasformazione, l'erogazione e distribuzione di energia e relative reti;
- impianti tecnologici per le comunicazioni e le trasmissioni e relative reti;
- e comunque costruzioni e fabbricati per speciali esigenze pubbliche (punto c.11 art. 45)

Il piano individua le aree esistenti o progettate; per le ulteriori esigenze di intervento, relative ad opere a rete afferenti la distribuzione, le attrezzature potranno essere realizzate anche su aree ad esse non destinate, nel rispetto delle prescrizioni dei singoli azzonamenti e dei vincoli di tutela ambientale, legale e geologica presenti sul territorio (Capo D, E, F, L, M, N delle presenti norme) nonché delle normative di legge del settore vigenti al momento dell'intervento.

Nell'apposito capitolo delle Norme di Attuazione, riportante i vincoli e le salvaguardie, sono indicate le fasce di rispetto per i diversi impianti urbani.

Per quanto concerne i cimiteri per animali di affezione di cui alla L.R. n. 39 del 07.04.2000, si rimanda al relativo Regolamento di attuazione (D.P.G.R. 22.05.2001, n. 5/R) con le seguenti integrazioni:

- sono ammissibili esclusivamente nell'ambito delle zone agricole E1 con esclusione dell'area inclusa nel perimetro ampliato della Riserva Naturale della Baraggia;
- la fascia di rispetto prevista dal Regolamento (50 ml) può interessare terreni agricoli di altra proprietà solo previo assenso della proprietà stessa.

ART. 49 - AREE PER LA VIABILITÀ

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistenti ed in progetto secondo la classificazione dettata dal nuovo Codice della Strada, D.L. 30.07.1992 n° 285 e relativo Regolamento di attuazione D.P.R. 16.12.1992 n° 495 come modificato dal D.P.R. 16.06.96 n° 610. Le tipologie previste sono le seguenti:

STRADA A - Autostrade

STRADA B - Strade extraurbane principali

STRADA C - Strade extraurbane secondarie

STRADA D - Strade urbane di scorrimento

STRADA E - Strade urbane di quartiere

STRADA F - Strade locali

STRADA R - Strade rurali interpoderali

Le strade classificate nelle tipologie A - B - C - D - vengono normate per quanto concerne le distanze e gli arretramenti dal D.P.R. 16.06.96 n° 610, al quale si rimanda per le specifiche proprie di ogni tipo. Le presenti norme definiscono, per le strade di tipo A-C-E-F nonché per le strade rurali "R", gli arretramenti e gli allineamenti per le recinzioni e per l'edificazione, che vengono riportati nella tabella allegata al presente articolo.

Le tavole di Piano individuano le strade appartenenti alla categoria A (nuovo tratto autostradale in progetto), C (S.P. per Massazza-Vercelli), E (via Nazario Sauro, via Matteotti, via IV Novembre, via Garibaldi) o F (tutte le altre strade di distribuzione interne al territorio comunale) ed R di uso rurale (interpoderali o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria e/o ai centri abitati).

I nuovi tracciati indicati nel piano possono subire, in sede di progetto esecutivo, rettifiche contenute all'interno delle relative fasce di rispetto individuate dal piano (cartograficamente o attraverso la normativa), senza che tali modifiche comportino variante di piano.

I sentieri ed i percorsi pedonali di interesse naturalistico individuati sulle planimetrie di P.R.G., sono soggetti ad uso pubblico. A tali percorsi viene asservita una fascia minima, di norma non inferiore a ml 1,50 di larghezza, di uso pubblico

Nelle aree destinate alla viabilità è ammessa la realizzazione di parcheggi anche se non indicati in cartografia. Nell'ambito degli interventi oggetto di Strumenti Urbanistici Esecutivi, possono essere previste opere di viabilità destinate sia al traffico pedonale e ciclabile che al traffico veicolare anche non indicate dalle tavole di P.R.G., o a modifica di quelle individuate senza che ciò costituisca variante al P.R.G.

TABELLA DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE E DEGLI ARRETRAMENTI DAL CONFINE STRADALE

CLASSIFICAZIONE STRADE	AZZONAMENTI									
	A (1)	B		C - D1 - H		da D2 a D8 E		E FUORI CENTRO ABITATO		
		E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.	
STRADE TIPO E		4,50	2,00	6,00	2,00	7,00	2,00	-	-	
STRADE TIPO F		4,50	1,50	6,00	1,50	7,00	1,50	12,00	2,00	
STRADE TIPO R		4,50	1,00	6,00	1,00	7,00	1,00	10,00	1,50	
		CENTRO ABITATO				FUORI CENTRO ABITATO				
	A (1)	B		C- D- H		B - C- D - H		E		
		E.	R.	E.	R.	E.	R.	E.	R.	
STRADE TIPO A		30,00	3,00	30,00	3,00	30,00	5,00	60,00	5,00	
STRADE TIPO C		6,00	2,00	10,00	2,00	10,00	3,00	30,00	3,00	

legenda: E. = EDIFICAZIONE R. = RECINZIONE

(1) Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Negli azzonamenti di tipo B e D1, gli arretramenti per gli interventi del tipo REB-DR-S-A, in deroga a quanto previsto in tabella, saranno pari all'allineamento esistente, o riallineati sui fili prevalenti nel contesto urbano di riferimento o secondo la tabella nei seguenti casi:

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

Per le recinzioni è ammissibile l'allineamento sul filo esterno dei marciapiedi, sono altresì ammissibili arretramenti inferiori a quelli previsti in tabella quando prevalenti nel contesto urbano di riferimento e ciò non costituisca pericolo o disturbo per la circolazione stradale (anche pedonale o ciclabile).

Nell'ambito di insediamenti soggetti a Strumenti Urbanistici Esecutivi o oggetto di specifiche indicazioni normative o cartografiche di PRG, possono essere previsti arretramenti o allineamenti difformi da quelli di cui alla tabella, nel rispetto comunque di quanto previsto dalla Vigente Normativa Stradale (vedi ultimo comma del presente articolo).

Entro le fasce di arretramento previste sono ammesse le costruzioni di impianti ed attrezzature per l'erogazione di carburante ed i relativi servizi e le strutture connesse con il trasporto pubblico su gomma (nel rispetto delle prescrizioni dei singoli azzonamenti). Le aree comprese in tali fasce si intendono preordinate alla realizzazione di opere di urbanizzazione compatibili dal punto di vista normativo.

La progettazione esecutiva del nuovo tratto autostradale dovrà prevedere, nell'ambito della fascia di rispetto, idonee schermature verdi del tracciato a contenimento dell'impatto acustico

Devono comunque essere rispettate le disposizioni di cui il D.L. 30.04.1992 n.285 integrato con D.L. 10.09.1993 n.360 ed al D.P.R. 16.12.1992 n.495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n.147 ed eventuali modifiche ed integrazioni nel momento in cui entreranno in vigore.

CAPO L - IL TERRITORIO URBANO

ART. 50 - GENERALITÀ

E' definito territorio urbano la parte di territorio comunale interessato dagli azzonamenti di cui alle aree normative di tipo A, B, C, D, come definiti al precedente art. 46 ed individuati nella cartografia di Piano relativa al territorio urbanizzato (Elaborati: 3P1 e serie 4P).

In base alla suddivisione in sottozone di cui allo stesso articolo il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento, descritte negli articoli seguenti. Le destinazioni d'uso ammesse vengono riportate per raggruppamenti e con la sigla di riferimento all'elenco di cui all'art. 45; viene anche indicata la quantità massima o minima di Sul attribuibile alle diverse funzioni insediabili (principali o complementari).

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sono sempre da rispettare:

- le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativi allegati e nel Regolamento di Igiene;
- le prescrizioni di cui al Capo E – Vincoli e zone di rispetto e al Capo F – Tutela idrogeologica;
- le prescrizioni contenute nell'indagine Geologico-Tecnica (allegato G1);
- le prescrizioni contenute nell'art. 27 a tutela di particolari elementi ed ambiti;
- le prescrizioni previste dall'azzonamento acustico del territorio.

ART. 51 – NUCLEO URBANO DI ANTICA FORMAZIONE - A1

Le planimetrie del P.R.G. contengono la delimitazione degli insediamenti A1, normati ai sensi dell'articolo 24 della L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii. (elaborati: 3P1 e serie 4P), e all'interno di essa (elaborato 5P), l'individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale e di quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale, nonché le categorie di intervento ammesse per ciascun edificio. Essi sono da considerare zone di recupero ai sensi della Legge 457/78.

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 45)

- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1 abitazione private di ogni tipo
 - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
 - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (nei limiti della normativa commerciale)
 - b.3 laboratori per arti e mestieri
 - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori**
 - c.3 uffici pubblici
 - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
 - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.9 **(2)** teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
 - c.13 attività pubblica di culto
- f) USI AGRICOLI: casa di abitazione - annessi rustici - attività agrituristiche
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S sono ammessi nel rispetto di quanto indicato nell'elaborato 5P - Ca sono ammesse esclusivamente se interrate oppure se ricavate in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A; per quelli esistenti, quando isolati, è ammesso l'intervento di tipo REB o DR (con gli incrementi consentiti al punto parametri) se indicato in cartografia. Nel caso di dimostrata impossibilità a ricavarle secondo le precedenti modalità sono ammesse isolate o addossate a fabbricati esistenti, purché ad uso autorimessa (nei limiti di pertinenzialità di 25 m² di Sun/unità immobiliare) e previo giudizio di compatibilità della C.I.E. con relative prescrizioni.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativo allegato A.

E' vietato apportare modifiche allo stato delle aree libere (compresa la chiusura o l'occultamento di androni), salvo quelle finalizzate al recupero degli spazi urbani e del sistema viario storico, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde e con l'individuazione dei parcheggi marginali, e salvo gli interventi sugli edifici contemplati nel presente articolo.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire muri a secco e recinzioni in mattoni facciavista fatti a mano, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, devono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 1,80; altre tipologie sono ammesse su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

All'interno dei cortili prima della fine dei lavori di recupero eccedenti la manutenzione straordinaria devono essere demoliti i fabbricati individuati in cartografia come superfetazioni incongrue rispetto alla caratterizzazione storico architettonica dell'ambiente. Tali interventi devono essere finalizzati al ripristino del disegno originario dei cortili o di un disegno coerente ai caratteri storico architettonici.

Modalità

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri per intervento diretto

La densità fondiaria è pari all'esistente, eventuali incrementi, per interventi che li contemplano, non potranno essere superiori al 20% del volume esistente; fanno eccezione i casi di sopraelevazione e ampliamento (anche derivanti da interventi di tipo DR), quando i nuovi allineamenti plano-volumetrici sono indicati nella cartografia specifica (elaborato 5P). Nel rispetto dei seguenti parametri:

- D min = minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo S; preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche
- VI min = minimo ml 6,00 per interventi di tipo A; pari alla D preesistente con un minimo di ml 3,00 per interventi di tipo S; pari alla D preesistente, se inferiore a ml 3,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali la C.I.E. può prescrivere eventuali modificazioni dell'allineamento per esigenze di viabilità od ambientali.

Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatte salve le indicazioni cartografiche e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

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

Intervento mediante strumento urbanistico esecutivo

L'intervento su più unità edilizie, nel rispetto delle prescrizioni cartografiche o di altri vincoli specifici, per interventi unitari di recupero e riqualificazione anche mediante demolizione, ricostruzione, recupero con accorpamento di volumi rustici, è assoggettato a strumento urbanistico esecutivo che stabilirà le forme di intervento ed i relativi parametri.

Il progetto di intervento deve prevedere uno studio esteso ad una parte sufficientemente ampia, tale da dimostrare i legami d'insieme, il corretto inserimento dell'intervento rispetto ai caratteri storico architettonici dell'ambiente e le modalità costruttive degli edifici compresi nell'intorno, con particolare attenzione per le parti comuni.

E' comunque necessario il parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 8° comma dell'art. 40 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Ambito di intervento unitario NAF.1 – Castello

L'intervento di ampliamento indicato in cartografia (soggetto alle procedure della concessione convenzionata ed all'esame della Commissione Regionale per i Beni Culturali – Sezione Provinciale), dovrà rispettare i seguenti parametri e prescrizioni:

- Destinazione ammessa: magazzino a servizio dell'attività insediata
- Superficie coperta massima ammissibile: mq 1.100
- Altezza massima ammissibile: ml 4,50 alla linea di gronda

La convenzione (completa di atto di impegno unilaterale) dovrà prevedere:

- tempi e modalità per l'attuazione degli interventi ammessi;
- l'impegno alla cessione gratuita (mq 250 circa) dell'area a parcheggio sulla via Gianasso;
- la monetizzazione della superficie derivante dalla differenza tra l'area ceduta e lo standard riferito alla superficie complessiva dell'insediamento;
- l'impegno alla dismissione del magazzino nell'ambito del Castello ed al proseguimento del restauro e risanamento conservativo della sua struttura;
- l'impegno, da concordare con l'Amministrazione per quanto concerne condizioni e limitazioni, a permettere un accesso pubblico a parte delle aree di pertinenza del Castello;
- la creazione di una schermatura verde (siepi e/o alberature) tra l'area di pertinenza del Castello e le aree a servizio dell'attività;
- la ricerca del minimo impatto ambientale ed architettonico per la struttura in ampliamento, attraverso la realizzazione di un prospetto verso strada coerente con il contesto storico circostante (muratura intonacata a calce con eventuali sfondati e/o lesene, falda di copertura a vista in coppi), con accessi carrai e cancello della stessa tipologia di quello adiacente (Asilo Comunale); la Commissione Edilizia potrà indicare altre prescrizioni al momento dell'esame del progetto, anche inerenti i fabbricati esistenti di più recente realizzazione.

Prescrizioni particolari

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

Per gli edifici di elevato valore storico-ambientale individuati nelle tavole di P.R.G. con apposita simbologia (**R**), è necessario il parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali, ai sensi del 15° comma dell'art. 49 della L.R. 56/77 e successive modifiche ed integrazioni.

Nel caso in cui venga dimostrata, attraverso idonea documentazione, la condizione di oggettivo degrado di un'unità edilizia, che ne pregiudichi il recupero secondo i tipi di intervento ammessi, le nuove tipologie di intervento saranno individuate con deliberazione dell'Amministrazione Comunale, mediante variante ex art. 17, 7° comma; in rapporto alla consistenza dell'intervento potrà essere richiesto l'intervento mediante Piano di recupero sottoposto al parere della Commissione Regionale per i Beni Culturali.

ART. 52 - AREE EDIFICATE DI VECCHIO IMPIANTO - B1

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 45)

- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1 abitazione private di ogni tipo
 - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
 - a.3 autorimesse
 - b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri
 - b.4 **1)** magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- (1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori**
 - c.3 uffici pubblici
 - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
 - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
 - c.13 attività pubblica di culto
 - f) USI AGRICOLI: casa di abitazione - annessi rustici - attività agrituristiche
 - g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici - parcheggi

Interventi ammessi (art. 6) nel rispetto del Codice Civile e dei parametri di cui al presente articolo:

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR* - *A - *S - *Ca

*DR (demolizione con ricostruzione di tipo 1 e tipo 2) – nel rispetto delle prescrizioni indicate per il ripristino tipologico e con riferimento a quanto previsto dall'art. 10 per quanto pertinente - è ammessa secondo il volume e la sagoma preesistente o con le prescrizioni e gli incrementi ammessi per gli interventi di tipo A e S; nel caso di fabbricato isolato diversi allineamenti e/o localizzazioni alternative nell'ambito del lotto di proprietà sono ammissibili previa valutazione del loro grado di inserimento nel contesto ed eventuale assoggettamento a intervento edilizio diretto convenzionato.

*A (ampliamento) casi particolari (nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo):

- a) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette il prolungamento e l'allineamento al fabbricato confinante;
- b) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina è possibile un ampliamento planimetrico con allineamento riferito alla sagoma dell'edificio confinante (quella che comporta la minore estensione planimetrica).

*S (sopraelevazione) casi particolari (nel rispetto dei parametri di cui al presente articolo):

- a) nel caso di unità edilizia inserita in una cortina edilizia, quando di altezza inferiore agli edifici adiacenti, si ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più basso tra essi;
- b) nel caso di unità edilizia in testata ad una cortina edilizia, se ne ammette la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio confinante.

*Ca sono ammesse preferibilmente se interrato o ricavato in volumi esistenti o derivanti da interventi del tipo REB-DR-A, isolate (ad uso autorimessa e nei limiti di pertinenzialità definiti dal Regolamento Edilizio) su giudizio di compatibilità della C.I.E. e secondo le relative prescrizioni.

In tutti gli interventi edilizi ammessi vanno utilizzati materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe o compatibili a quelle della tradizione locale secondo le indicazioni e le prescrizioni contenute nel Regolamento Edilizio e con riferimento alle indicazioni di cui al relativo allegato A. Negli edifici in cui interventi recenti abbiano compromesso i caratteri originari, gli interventi consentiti non devono comunque entrare in contrasto con le indicazioni relative al contesto e devono concorrere a ripristinare, quando possibile, l'impianto originario del fabbricato o comunque a eliminare gli elementi deturpanti.

Non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni di cortile o di passaggio o comunque di uso pubblico. E' vietato sostituire muri a secco e recinzioni in mattoni facciavista fatti mano, possono essere oggetto di rifacimento, quando le condizioni statiche del manufatto lo richiedano, o di modificazioni per ricavare nuovi passi carrai, utilizzando le stesse tecniche costruttive originarie e

materiali di recupero. Le nuove recinzioni, se ammesse, devono essere realizzate con muri in pietra a vista, in mattoni facciavista fatti a mano, in muratura intonacata, preferibilmente non più alti di ml. 1,80; altre tipologie sono ammesse su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E.

Modalità

Intervento edilizio diretto

Parametri

E' ammesso:

- per gli interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% della volumetria esistente con un massimo di 200 mc per ogni unità immobiliare;

nel rispetto dei seguenti parametri:

If max	=	3,00 mc/mq per gli interventi di ampliamento (esclusi i casi particolari indicati) 25 mq di Sul sono consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita
H max	=	ml 10,50 o pari all'esistente se superiore
Dc min	=	ml 3,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto* fra le parti confinanti *sola registrazione in caso di assenso per fabbricati già esistenti preesistente per interventi contenuti nei limiti della REB
D min	=	minimo ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine per interventi di tipo A e di tipo S; preesistente, se inferiore a ml 6,00, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche
VI min	=	ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi contenuti nei limiti della REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Sono da mantenere gli esistenti allineamenti stradali, salvo il caso di costruzione di nuovi corpi edilizi (ampliamenti e ricostruzioni in DR) per i quali si rimanda a quanto previsto dall'art. 49. Dovranno di norma essere conservati gli allineamenti degli edifici soggetti ad intervento, fatti salvi gli interventi ammessi e i casi di demolizione con ricostruzione (DR) per i quali potranno essere prescritti nuovi allineamenti.

Per gli standard urbanistici si rimanda all'art. 47.

Prescrizioni particolari

Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono ammessi secondo le modalità dell'intervento edilizio diretto se riferiti a singole unità edilizie, negli altri casi è prescritto l'intervento edilizio diretto convenzionato.

In caso di formazione di nuovi accessi veicolari, ed in relazione al livello di rischio relativo all'ammissione del veicolo sulla strada, potrà essere imposto l'arretramento o un diverso posizionamento.

ART. 53 - AREE EDIFICATE SATURE - B2

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 45)

- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1 abitazione private di ogni tipo
 - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
 - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto previo parere ASL)
 - b.4 (1) magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali

(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi:
 - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori**
 - c.3 uffici pubblici
 - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e (privati)
 - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
 - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
 - parchi e giardini pubblici: G.3
 - parcheggi: G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - Ca

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

Parametri

La densità fondiaria è pari all'esistente. Sono comunque ammissibili volumi e vani tecnici se necessari. È inoltre ammessa la realizzazione di fabbricati accessori ad uso autorimesse.

Rc max = 80%

H max = pari all'esistente

Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine

Vi min = ml 10,00

E' consentito il recupero dei sottotetti per usi residenziali purché collegato all'unità immobiliare sottostante, l'aumento della Sul, in questo caso, è sempre ammesso. E' ammessa inoltre la chiusura di spazi aperti compresi nella sagoma del fabbricato e pertinenziali a singole unità immobiliari.

ART. 54 - AREE EDIFICATE CONSOLIDATE - B3

Destinazione prevalente: RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 45)

- a) USI RESIDENZIALI
- a.1 abitazione private di ogni tipo
- a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
- a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
- b.1 uffici e studi privati
- b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
- b.3 laboratori per arti e mestieri, compresi i servizi-auto **(1)** su parere A.S.L.
- b.4 **(2)** magazzini e locali di deposito
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
(2) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
- c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
- c.2 case di cura e ospedali: **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori**
- c.3 uffici pubblici
- c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
- c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.13 attività pubblica di culto
- d) USI PRODUTTIVI
- attività produttive di tipo manifatturiero limitatamente a quelle esistenti. Nel caso di insediamenti ritenuti incompatibili con la residenza e/o non conformi a normative e regolamenti, essi vanno classificati come impianti in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/1977 e soggetti a soli interventi di adeguamento (messa in sicurezza degli impianti ed eliminazione dei fattori inquinanti) e di manutenzione ordinaria e straordinaria; nel caso di rilocalizzazione dell'insediamento non è ammesso l'utilizzo di tali immobili per la stessa o per altre attività incompatibili.
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - Ca - RU

Modalità: Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo.

Parametri

E' ammesso:

- per interventi del tipo DR-A-S un incremento volumetrico pari al 50% (fatta salva la possibilità di sopraelevazione di un piano per gli esistenti edifici di civile abitazione con un solo piano f.t.) della volumetria esistente, con un massimo di 360 mc per ogni unità edilizia;

nel rispetto dei seguenti parametri:

- If max = 2,00 mc/mq - 25 mq di Sul sono comunque consentiti nel caso di capacità edificatoria già esaurita
- Rc max = 60%
- H max = ml 10,50 o pari all'esistente se superiore
- Dc min = ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
nulla o minore previo accordo registrato e trascritto* fra le parti confinanti
***sola registrazione in caso di assenso per fabbricati già esistenti**
- D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine – inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche
- VI min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche; nel caso di aumento della quota di gronda contenuto nei limiti della REB (con il consenso dell'altra proprietà) se si fronteggiano locali con aperture libere su altri affacci

Standard urbanistici

Gli interventi di recupero ad uso residenziale di unità edilizie con altra destinazione, che comportano il ricavo di oltre due unità immobiliari, sono soggetti alle seguenti prescrizioni: 5 mq/ab con un minimo di 25 mq per unità immobiliare (è ammessa la monetizzazione).

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 47.

Aree di recente impianto

Per le aree di recente impianto individuate sulla cartografica di Piano, la densità fondiaria è pari all'esistente. Sono comunque ammissibili:

- chiusura di spazi aperti compresi nella sagoma del fabbricato e pertinenziali alle singole unità immobiliari;
 - incrementi volumetrici nella misura massima del 20% del volume esistente e vani e volumi tecnici se necessari;
 - il recupero del sottotetto per usi residenziali purché collegato all'unità immobiliare sottostante (sopraelevazione massima di m 1,00), l'aumento della Sul, in questo caso, è sempre ammesso;
- nel rispetto degli altri parametri di cui al presente articolo.

Prescrizioni particolari

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Per gli interventi del tipo DR-A-S relativi a funzioni non residenziali (se compatibili ed inclusi tra gli usi di cui al comma 2 del presente articolo) è ammesso un incremento del 50% della superficie lorda esistente (Sul), nel rispetto dei parametri di cui al 5° comma del presente articolo (da If a VI) e senza il limite massimo di 360 mc; tali interventi dovranno inserirsi armonicamente nel contesto residenziale, secondo le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio. Gli interventi di demolizione con ricostruzione (DR) sono ammessi secondo le modalità dell'intervento edilizio diretto se riferiti a singole unità edilizie, negli altri casi è prescritto l'intervento edilizio diretto convenzionato se non si configurano come interventi di RU, sempre soggetta alla predisposizione di uno S.U.E.

Area B3.1

E' ammesso nel rispetto di quanto previsto dal presente articolo relativamente a usi, interventi, modalità, parametri (da Rc a standard urbanistici) e delle prescrizioni particolari di cui all'art. 55, il recupero della superficie del fabbricato esistente (come Sul).

ART. 55 - AREE DI COMPLETAMENTO – B4

Destinazione prevalente

RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 45)

- a) USI RESIDENZIALI (minimo 50%)
 - a.1 abitazione private di ogni tipo
 - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
 - a.3 autorimesse
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (massimo 50% - nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto se localizzati nell'unità edilizia di residenza posta su lotto singolo di proprietà e previo parere A.S.L.)
 - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
(1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (massimo 50%)
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori**
 - c.3 uffici pubblici
 - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
 - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
 - c.13 attività pubblica di culto
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
 - parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

Modalità

Intervento edilizio diretto

Parametri

It max	=	pari all'indice fondiario
If max	=	da 0,50 a 0,60 mc/mq (<u>vedi ALLEGATO 2 alle presenti norme</u>)
Rc max	=	50%
H max	=	ml 7,50
Ci	=	come da indicazione cartografica quando prevista
Dc min	=	ml 5,00 o in aderenza a pareti cieche su confine nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
D min	=	ml 10,00 o in aderenza a pareti cieche su confine
Vi min	=	ml 10,00
DL min	=	ml 5,00 dai limiti di zona D
Sp min	=	50% di SI

Standard urbanistici e prescrizioni di attuazione

5 mq/ab per usi residenziali con un minimo di 25 mq/unità immobiliare (di norma tramite monetizzazione) per interventi eccedenti l'unità edilizia mono o bifamiliare nell'ambito dei comparti minimi individuati (Ci). Per detti interventi la previsione delle eventuali OO.UU. da realizzare (con particolare riguardo a quelle inerenti l'accessibilità all'insediamento e l'allacciamento alla rete idrica e fognaria) deve avvenire in modo unitario. Gli interventi possono essere assoggettati alle procedure dell'intervento edilizio diretto convenzionato.

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 47.

Prescrizioni particolari

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

I progetti dovranno affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alle architetture pre-esistenti ed alla morfologia del terreno, per ulteriori prescrizioni si rimanda all'ALLEGATO 2 alle presenti norme. Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. L'amministrazione potrà prescrivere, in rapporto allo stato di fatto del sistema di raccolta differenziata, l'individuazione di aree di conferimento soggette ad uso pubblico.

ART. 56 - AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE - C1

Destinazione prevalente

RESIDENZIALE

Usi ammessi (art. 45)

- a) USI RESIDENZIALI (minimo 70%)
 - a.1 abitazione private di ogni tipo
 - a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili
 - a.3 autorimesse
 - b) USI TERZIARI DIFFUSI (massimo 30% - nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri
 - b.4 **(1)** magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- (1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (massimo 30%)
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.2 case di cura e ospedali **limitatamente ai presidi sociosanitari ed ai poliambulatori**
 - c.3 uffici pubblici
 - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
 - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
 - c.13 attività pubblica di culto
 - g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
 - parchi e giardini pubblici: G.3
 - parcheggi: G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

Modalità

Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

It max	=	da 0,60 a 0,90 mc/mq (<u>vedi ALLEGATO 3 alle presenti norme</u>)
Rc max	=	40%
H max	=	da ml 7,50 a ml 10,50 (<u>vedi ALLEGATO 3 alle presenti norme</u>)
CA	=	come da comparto indicato in cartografia
Dc min	=	ml 6,00
D min	=	ml 10,00 o nulla in caso di costruzioni in aderenza nell'ambito del comparto
VI min	=	ml 10,00 o pari all'altezza dell'edificio più alto
DL min	=	ml 6,00 dai limiti di zona A, D, ml 3,00 dai limiti di zona E
Sp min	=	50% di SI

Gli standard urbanistici a servizio della residenza possono essere monetizzati, escluse le aree destinate a parcheggio pubblico (minimo di 25 mq per unità immobiliare).

Per gli usi non residenziali si rimanda all'art. 47.

Prescrizioni particolari

Parcheggio privato secondo quanto previsto dalla normativa vigente.

Tipologie ammesse: edificio pluripiano - palazzine, case a schiera, casa abbinata, casa singola, secondo quanto previsto dalle schede normative.

Gli S.U.E. dovranno affrontare con particolare attenzione la problematica dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi in rapporto alle architetture pre-esistenti ed alla morfologia del terreno, nel rispetto delle indicazioni contenute nell' **ALLEGATO 3 e 4** alle presenti norme, con la possibilità di proporre anche limitate variazioni alle altezze e tipologie previste dal citato allegato. **Per lo smaltimento delle acque meteoriche dovrà essere privilegiato il riutilizzo a fini irrigui delle aree verdi. L'amministrazione potrà prescrivere, in rapporto allo stato di fatto del sistema di raccolta differenziata, l'individuazione di aree di conferimento soggette ad uso pubblico.**

ART. 57 - AREE CON IMPIANTI PRODUTTIVI CHE SI CONFERMANO - D1

Destinazione prevalente: ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Usi ammessi (art. 45)

- d) USI PRODUTTIVI (minimo 70%)
 - d.1 attività produttive di tipo manifatturiero: opifici - fabbricati per speciali esigenze industriali
 - d.2 magazzini e locali di deposito
 - d.3 depositi a cielo libero se connessi all'attività produttiva
- b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto)
- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati quando non complementari all'attività insediata ma connessi direttamente ad attività produttive (massimo 20%)
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (massimo 30%)
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (massimo 30%)
 - c.3 uffici pubblici
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
 - parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

Gli insediamenti esistenti o in progetto che risultino, in base a relazione dell'autorità competente (A.R.P.A o A.S.L.), pericolosi, nocivi e/o non conformi a norme di legge, devono adottare tutti i provvedimenti necessari, sulla base delle vigenti normative, alla messa in sicurezza degli impianti ed all'eliminazione dei fattori inquinanti.

Quando gli insediamenti di cui al punto precedente sono contigui ad aree edificate prevalentemente residenziali l'impianto viene classificato, fino al completo adeguamento, quale impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art. 26, comma 1°, sub. e) della L.R. 56/1977 e soggetto ai soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Nel caso di rilocalizzazione dell'insediamento non è ammesso l'utilizzo di tali immobili per la stessa o per altre attività pericolose o nocive.

Interventi ammessi (art. 6): MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

Modalità: Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato

Parametri

	150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata con superficie produttiva di almeno 200 mq;
	200 mq per quelle con superficie produttiva superiore a 600 mq.
Rc max	= 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite sono comunque ammessi interventi per vani o volumi tecnici
H max	= ml 12,00 - salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
Dc min	= ml 6,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
D min	= ml 10,00; ml 6,00 nell'ambito del lotto produttivo, sono ammesse inoltre costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
VI min	= ml 10,00
DL min	= ml 5,00 dai limiti di zona A, B, C
Sp min	= 20% di SI - salvo esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47.

Prescrizioni particolari

Sono escluse dalla verifica del rapporto di copertura le pensiline aperte, a protezione di mezzi meccanici, di attrezzature, di prodotti stoccati saltuariamente, a condizione che la sporgenza sia contenuta in ml 3,00, che la distanza del filo esterno dell'oggetto dai confini sia superiore o pari a ml 3,00 e che non affaccino su strade pubbliche o di uso pubblico.

Le nuove costruzioni (NC) su lotti liberi non appartenenti all'impianto preesistente dovranno rispettare i parametri riferiti ai nuovi impianti produttivi (D2) di cui al successivo art. 58.

Per quanto concerne l'inserimento ambientale ed architettonico degli interventi ammessi, **si rimanda a quanto previsto dall'allegato 4 alle presenti norme.**

Per le Sul residenziali esistenti e non connesse all'attività produttiva sono ammessi i seguenti interventi: MO-MS-RC1-RC2-REA-REB-DS.

Per quanto concerne i lotti liberi inclusi nell'ambito identificato dalla sigla D1.1, gli interventi di tipo NC sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato che preveda le modalità per il completamento delle opere di urbanizzazione previste in cartografia (sulla base della convenzione dello S.U.E. scaduto).

ART. 58 - AREE PER NUOVI IMPIANTI PRODUTTIVI - D2

Destinazione prevalente: ARTIGIANALE-INDUSTRIALE

Usi ammessi (art. 45)

- d) USI PRODUTTIVI (minimo 70%)
 - d.1 attività produttive di tipo manifatturiero:
 - opifici - fabbricati per speciali esigenze industriali
 - d.2 magazzini e locali di deposito
 - d.3 depositi a cielo libero
- b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto)
- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
 - b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati quando non complementari all'attività insediata ma connessi direttamente ad attività produttive (massimo 20%)
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi (massimo 30%)
 - c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI (massimo 30%)
 - c.3 uffici pubblici
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
 - parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

Modalità:

Strumento urbanistico esecutivo - Intervento edilizio diretto convenzionato

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato per interventi ammessi dallo S.U.E.

Parametri

	150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata con superficie produttiva di almeno 200 mq;
	200 mq per quelle con superficie produttiva superiore a 600 mq.
Sm	= come da perimetrazione cartografica o secondo comparti di intervento (vedi prescrizioni particolari)
Rc max	= 50% (riferito alla S.T.) - per attività insediate sono comunque ammessi interventi per vani o volumi tecnici anche in eccedenza a tale limite
H max	= ml 12,00
	salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Dc min	= ml 6,00 - previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori
D min	= ml 10,00 - nell'area di proprietà sono ammesse costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
Vl min	= ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
DL min	= ml 6,00 dai limiti di zona A, B, C, E
Sp min	= 40% di SI - salvo esigenze particolari legate al tipo di attività insediata

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47.

Prescrizioni particolari

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul.

All'interno del perimetro degli ambiti territoriali individuati in cartografia, possono essere compresi i CA di più Piani esecutivi pubblici e/o privati; l'Amministrazione Comunale si riserva di esercitare prerogative di coordinamento e di indirizzo nei confronti dei singoli CA. Particolare riguardo dovrà essere posto alla definizione progettuale degli interventi per servizi ed infrastrutture, che dovranno prevedere, per quanto possibile, una gestione unitaria degli impianti comuni; la rete di smaltimento delle acque bianche dovrà essere separata dalle acque nere e non dovrà essere convogliata agli impianti di depurazione. Particolare attenzione dovrà essere posta alla definizione degli accessi dalla viabilità principale; in rapporto alla consistenza dell'intervento possono essere prescritte limitazioni nel numero e collegamenti a mezzo di canalizzazioni interne già predisposte per interventi su aree contigue; analoghe precauzioni dovranno essere previste per le aree a parcheggio pubblico. Per quanto concerne l'inserimento ambientale ed architettonico degli interventi ammessi, **si rimanda a quanto previsto dall'allegato 4 alle presenti norme.**

Relativamente alla prevista area per nuovi impianti produttivi D2.1, posta alla confluenza fra la S.P. per Vercelli e la via Matteotti, l'accesso dovrà avvenire in prossimità dell'adiacente area residenziale saturata.

Per i comparti minimi di attuazione contraddistinti in cartografia dalla sigla D2.I le modalità di intervento sono quelle dell'intervento edilizio diretto convenzionato.

Sono escluse dalla verifica del rapporto di copertura, ma non dagli altri parametri, le pensiline aperte a protezione di mezzi meccanici, di attrezzature, di prodotti stoccati saltuariamente se la sporgenza è contenuta in ml 3,00, in una quota massima del 30% della SI.

ART. 59- AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI – D3

Destinazione prevalente: TERZIARIA

Usi ammessi (art. 45)

- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
 - b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri
 - b.4 magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- (1) Sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto nell'ambito delle localizzazioni L1**
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.3 uffici pubblici
 - c.4 scuole e laboratori scientifici pubblici e privati
 - c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
 - c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
 - c.13 attività pubblica di culto
 - g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
 - parchi e giardini pubblici: G.3
 - parcheggi: G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - Ca

Modalità

Intervento edilizio diretto - Strumento urbanistico esecutivo

Parametri

- 150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata (o preesistente) con superficie pari ad almeno 200 mq;
- Sm = come da comparto indicato in cartografia
- Ut max = 0,80 mq/mq
- Rc max = 50% per attività esistenti - 40% sui lotti liberi
per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici
- H max = ml 12,50 o pari all'esistente se superiore
salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00 - previo accordo scritto fra le parti confinanti è ammessa l'assunzione di servitù per distanze inferiori o la costruzione in aderenza a pareti cieche su confine
- D min = ml 10,00 - nell'area di proprietà sono ammesse costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- DL min = ml 5,00 dai limiti di zona E per interventi di tipo NC
- VI min = ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
- Sp min = 50% di SI - 40% per insediamenti esistenti - anche minore per esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47.

Prescrizioni particolari

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul.

Gli interventi di tipo A-S sono da assoggettare a intervento edilizio diretto convenzionato, mentre per gli interventi di tipo DR-RU-NC è necessaria la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo.

Per detti interventi, la progettazione urbanistica deve sempre avvenire in modo unitario in rapporto alle eventuali OO.UU. da realizzare, con particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità all'insediamento e le aree a parcheggio, dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche nonché dell'inserimento ambientale (vedi titolo IV del Regolamento Edilizio). Per quanto concerne l'inserimento ambientale ed architettonico degli interventi ammessi, **si rimanda a quanto previsto dall'allegato 4 alle presenti norme.**

ART. 60 - AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI ALL'INGROSSO – D4

Destinazione prevalente: ATTIVITÀ COMMERCIALI ALL'INGROSSO.

Usi ammessi (art. 45)

- a) USI RESIDENZIALI
- a.1- a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI PRODUTTIVI/TERZIARI
- d.2 magazzini e locali di deposito per attività commerciali all'ingrosso
- b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali all'ingrosso
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

Modalità:

Strumento urbanistico esecutivo

Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato per interventi ammessi dallo S.U.E.

Parametri

- Sm = 300 mq di Sul residenziale
- Rc max = come da perimetrazione cartografica
- Rc max = 50% (riferito alla S.T.) - per attività insediate sono comunque ammessi interventi per vani o volumi tecnici anche in eccedenza a tale limite
- H max = ml 12,00
- H max = salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
- Dc min = ml 6,00 - o pari all'altezza del fabbricato
- D min = ml 10,00 - nell'area di proprietà sono ammesse costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- VI min = ml 12,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
- DL min = ml 6,00 dai limiti di zona A, B, C, E
- Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47.

Prescrizioni particolari

Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul

Per la Convenzione:

- Ai fini della viabilità (sicurezza e inquinamento) l'accesso dei mezzi pesanti alla via Garibaldi deve avvenire da sud (direzione Massazza) e non da via IV Novembre o dal centro paese (via Roma).
- Il progetto di strumento urbanistico esecutivo deve comprendere:
- Uno studio idrogeologico inerente le modalità di smaltimento delle acque meteoriche in rapporto alla situazione idrologica del territorio comunale.
 - Una attenta valutazione degli aspetti legati alla compatibilità ambientale per quanto riguarda:
 - contenimento delle superfici libere completamente impermeabili;
 - previsione di aree verdi con alberature di alto fusto per mascheramento e integrazione nel paesaggio (dovrà essere prevista una fascia a verde sul lato della proprietà contiguo alle aree per servizi pubblici e per insediamenti terziari e/o residenziali);
 - caratteristiche dei fabbricati (materiali di rivestimento-aspetti cromatici-elementi di richiamo visivo).

ART. 61 - AREE PER IMPIANTI RICREATIVI DI INTERESSE GENERALE – D5

Destinazione prevalente: IMPIANTI RICREATIVI PER IL TEMPO LIBERO (ALPINI)

Usi ammessi (art. 45)

- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
- c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
- c.5 biblioteche, pinacoteche, musei, gallerie d'arte, accademie
- c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- c.6 cappelle ed oratori non destinate all'esercizio pubblico dei culti
- c.13 attività pubblica di culto
- b) USI TERZIARI DIFFUSI
- b.2 ammessi esclusivamente i pubblici esercizi
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO: parchi e giardini pubblici G.3 - parcheggi G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - NC - Ca

Modalità

Intervento edilizio diretto -

Parametri

Ut max	=	0,15 mq/mq
Rc max	=	25%
H max	=	ml 7,50
		salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Dc min	=	ml 6,00
D min	=	ml 6,00
VI min	=	ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
Sp min	=	60% di SI

ART. 62 - ZONE FUNZIONALI MISTE – D6

Destinazione prevalente

AREE PER ATTIVITA' ECONOMICHE

Usi ammessi (art. 45)

- a) USI RESIDENZIALI
 - a.1-a.3 limitatamente ad alloggio proprietà e/o custode
- b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)
 - b.1 uffici e studi privati
 - b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi
 - b.3 laboratori per arti e mestieri (compresi i servizi-auto)
 - b.4 magazzini e locali di deposito
 - b.5 fabbricati per speciali esigenze di attività commerciali
- c) USI TERZIARI SPECIALIZZATI
 - c.1 direzionali, finanziari, assicurativi
 - c.3 uffici pubblici
 - c.7 attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro
 - c.8 alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande e simili
 - c.9 teatri, cinema, sale concerti e spettacoli
- d) USI PRODUTTIVI
 - d.1 attività produttive di tipo manifatturiero:
 - opifici
 - fabbricati per speciali esigenze industriali
 - d.2 magazzini e locali di deposito
 - d.3 depositi a cielo libero se connessi all'attività produttiva
- g) USI DEL SUOLO INEDIFICATO
 - parchi e giardini pubblici: G.3 - parcheggi: G.4

Interventi ammessi (art. 6)

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - RU - NC - Ca

Modalità

Intervento edilizio diretto semplice e/o convenzionato per interventi che non comportano il cambio di destinazione d'uso (destinazioni di tipo produttivo);

Intervento edilizio diretto convenzionato per interventi che comportano il cambio di destinazione d'uso, con esclusione della DR e della RU;

Strumento urbanistico esecutivo per interventi di tipo NC, DR e RU.

Parametri per interventi a destinazione produttiva

- Rc max = 150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata con superficie produttiva di almeno 200 mq; 200 mq per quelle con superficie produttiva superiore a 600 mq.
- H max = 66% - nel caso di attività esistenti che già superano tale limite sono comunque ammessi interventi per vani o volumi tecnici
- H max = ml 12,00
- Dc min = salvo altezze maggiori adiacenti o per parti tecnologicamente indispensabili
- D min = ml 6,00 - nulla o minore previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
- VL min = ml 10,00 - ml 6,00 nell'ambito del lotto produttivo, sono ammesse inoltre costruzioni in aderenza o distanze inferiori dal fabbricato principale per la costruzione di volumi tecnici a servizio dello stesso
- DL min = ml 10,00
- DL min = ml 5,00 dai limiti di zona A, B, C, E
- Sp min = 40% di SI – salvo esigenze particolari legate al tipo di attività insediata.

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47.

Dotazione minima di parcheggio privato, quando richiesta, pari a 1mq/3,3 mq di Sul

Parametri per interventi di cambio di destinazione d'uso eccedenti l'intervento di tipo REA e/o per interventi di nuova costruzione

		150 mq di Sul residenziale per ogni azienda insediata (o preesistente) con superficie pari ad almeno 200 mq;
Sm	=	come da perimetrazione cartografica o secondo comparti di intervento (vedi prescrizioni particolari)
UT max	=	1,00 mq/mq
Rc max	=	50% - per attività insediate sono comunque ammessi interventi anche in eccedenza a tale limite per vani o volumi tecnici
H max	=	ml 12,50 salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Dc min	=	ml 6,00
D min	=	ml 10,00
DL min	=	ml 5,00 dai limiti di zona E per interventi di tipo NC
VI min	=	ml 10,00 o pari all'altezza del fabbricato più alto
Sp min	=	50% di SI

Standard urbanistici = si rimanda all'art. 47 ed all'art. 42 comma 2 anche per interventi REA convenzionati.
Dotazione minima di parcheggio privato pari a 1mq/3,3 mq di Sul

Prescrizioni particolari

La progettazione urbanistica (quando necessaria per il tipo di intervento in progetto) deve avvenire in modo unitario in rapporto alle OO.UU. da realizzare nell'ambito territoriale interessato dall'intervento (urbanizzazioni a rete, accessibilità e fruibilità delle aree per servizi); l'Amministrazione Comunale si riserva, in relazione alle indicazioni cartografiche inerenti la viabilità in progetto, di esercitare prerogative di coordinamento e di indirizzo nei confronti dei singoli comparti; essa potrà, a sua discrezione, valutare accessi alternativi (ai singoli comparti) e/o canalizzazioni interne già predisposte per interventi su aree contigue, nel rispetto dei criteri generali indicati per la progettazione unitaria dell'intervento.

Nella progettazione dovrà comunque essere prestata particolare attenzione dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche nonché dell'inserimento ambientale dei nuovi volumi, con particolare riferimento a quanto previsto **dall'allegato 4 alle presenti norme.**

ART. 63 - AREE PRIVATE DI PREGIO NATURALISTICO - H

Aree riconducibili parte alle aree agricole E3 e parte alle aree boscate E4, ma caratterizzate, nel loro rapporto con le rogge esistenti, da valenze ambientali tali da essere tutelate.

Interventi ammessi

In tali aree viene applicata, per quanto compatibile, la stessa normativa delle aree E3-E4, con le seguenti limitazioni:

- non sono ammessi interventi di tipo edificatorio di nessuna natura.

Prescrizioni particolari

- Sono ammessi gli interventi finalizzati allo sviluppo dell'attività turistico ricreativa (cartellonistica indicativa ed esplicativa, aree pic-nic, piste ciclabili, parchi giochi, percorsi vita, chioschi per servizi igienici e punti di ristoro) purché i materiali impiegati siano tipici del luogo (mattoni paramano/pietra e legno) e siano ben integrati con l'ambiente circostante;
- In queste aree sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo a staccionata, costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1,00 uniti fra loro da traverse orizzontali; la realizzazione delle recinzioni non dovrà determinare una privatizzazione completa delle aree, per cui negli ambiti oggetto di intervento dovranno comunque essere mantenuti percorsi pubblici di tipo pedonale, ciclabile, ippico, completi di aree per la sosta o l'osservazione naturalistica.
- E' vietata l'installazione di ripetitori all'interno di tali aree, le stesse devono anche essere esenti dal passaggio di nuovi elettrodotti, gasdotti, fognature; per la regimazione delle acque superficiali è obbligatorio utilizzare esclusivamente tecniche di bioingegneria naturalistica.

CAPO M - IL TERRITORIO EXTRAURBANO

ART. 64 - GENERALITÀ

E' definito territorio extraurbano la parte di territorio comunale interessato dagli azzonamenti di tipo E, come definiti al precedente art. 49 ed individuati nella cartografia di Piano relativa (Elaborato 3P1 e serie elaborati 4P).

In base alla citata suddivisione il P.R.G. prescrive diverse modalità di intervento, che vengono dettagliatamente descritte negli articoli seguenti.

Nell'esecuzione degli interventi ammessi sono sempre da rispettare:

- le indicazioni contenute nel Regolamento Edilizio e relativi allegati e nel Regolamento di Igiene;
- le prescrizioni di cui al Capo E – Vincoli e zone di rispetto e al Capo F – Tutela idrogeologica;
- le prescrizioni contenute nell'indagine Geologico-Tecnica (allegato G1);
- le prescrizioni contenute nell'art. 27 a tutela di particolari elementi ed ambiti;
- le prescrizioni previste dall'azzonamento acustico del territorio.

Per quanto non normato e/o in contrasto prevalgono le norme dell'art. 25 della L.R. 56/77.

ART. 65 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE - E1

Parti del territorio per le quali viene previsto un uso agricolo inteso non solo in funzione produttiva, ma anche a tutela dell'equilibrio ecologico, naturale ed idrogeologico.

Prescrizioni generali

Tutti gli interventi sul territorio dovranno essere attuati nel rispetto dell'ambiente ed attentamente valutati da un punto di vista ecologico-paesaggistico, sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo e di urbanizzazione a rete.

Qualora una porzione di territorio azzonata come area boscata abbia le caratteristiche di area agricola, secondo i disposti del D.Lgs. 18.05.01 n° 227, tale superficie, senza che questo comporti variante al P.R.G., si intende automaticamente azzonata come area agricola (E1) purché l'esistenza di tali caratteristiche risulti da dichiarazione asseverata di un tecnico esperto (Dottore agronomo o forestale, perito agrario) iscritto al rispettivo albo professionale.

Qualora una porzione di territorio, azzonata come area agricola, venga invasa da bosco di neoformazione per una copertura non superiore al 20% della superficie a causa di un temporaneo sottoutilizzo, è possibile ripristinare la sua destinazione d'uso agricolo senza procedere alla richiesta di svincolo ai sensi della normativa vigente.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato per ogni azienda agricola al netto dei terreni incolti ed al lordo degli edifici esistenti. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche se non contigui ed in Comuni diversi entro la distanza dal centro aziendale di km. 10, con un limite di volume per la cubatura residenziale di mc. 1500.

Il trasferimento della cubatura edilizia ai fini edificatori ai sensi del comma 17 dell'art.25 L.R.56/77 non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata ai fini edificatori sono destinate a "non aedificandi" ed oggetto di atto di impegno unilaterale registrato e trascritto.

Per le nuove attrezzature agricole e zootecniche è ammesso l'utilizzo di strutture prefabbricate (cemento o legno lamellare) purché le linee architettoniche, l'aspetto esteriore e la finitura superficiale (le strutture grezze vanno trattate e/o tinteggiate) non siano in contrasto con l'ambiente circostante; sono ammessi rivestimenti esterni in pietra e/o legno.

L'esercizio dell'agriturismo è consentito nei limiti e con le modalità di cui alla vigente legislazione nazionale e regionale.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali e/o annessi zootecnici esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso è permesso purché:

- la data di edificazione di tali edifici e/o annessi sia antecedente di almeno 10 anni dalla data di adozione del P.R.G. vigente;
- la loro dismissione in quanto obsoleti e/o non più a servizio dell'attività agricola sia certificata mediante dichiarazione asseverata di un tecnico iscritto al proprio albo professionale;
- siano serviti da adeguato accesso veicolare e la loro consistenza edilizia sia verificata ai sensi dell'art. 4 delle presenti norme;
- il loro recupero o l'adeguamento di edifici già recuperati avvenga nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

usi ammessi

a) USI RESIDENZIALI

a.1 abitazione private di ogni tipo

a.2 abitazioni collettive = collegi, convitti, case di riposo, case protette, conventi e simili

a.3 autorimesse

b) USI TERZIARI DIFFUSI (nei limiti della normativa commerciale)

b.1 uffici e studi privati

b.2 negozi, botteghe, pubblici esercizi

b.4 magazzini e locali di deposito (sono comunque esclusi i depositi a cielo aperto).

parametri

Per esigenze igienico funzionali è ammesso un incremento volumetrico pari al 20% della volumetria esistente, 25 mq di Sul sono sempre ammessi; eventuali nuove costruzioni accessorie (Ca) a servizio saranno da edificare preferibilmente in aderenza ai fabbricati preesistenti e comunque nella misura massima di mq 25,00 di Sul per ogni unità immobiliare residenziale, nel rispetto delle norme del Codice Civile e dei seguenti parametri:

D min = ml 6,00 o in aderenza a pareti cieche su confine; inferiore preesistente nel caso di intervento di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

VI min = ml 10,00; pari alla D preesistente, se inferiore, per interventi di tipo REB senza aumento della quota di gronda e/o modifiche planimetriche

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati, ad eccezione degli interventi di manutenzione ordinaria, dovrà essere presentata, oltre agli elaborati previsti dal Regolamento Edilizio, una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare.

Gli interventi sugli edifici dovranno mantenere le forme ed i materiali originari e precisamente:

- i paramenti esterni, con esclusione di quelli faccia a vista, dovranno essere intonacati e tinteggiati;
- per il manto di copertura si dovranno utilizzare coppi, tegole portoghesi o simil coppo o altre tipologie se preesistenti e non in contrasto;
- i canali di gronda ed i pluviali dovranno essere in rame o lamiera preverniciata bruno scura;
- i serramenti dovranno essere in legno;
- i balconi dovranno essere realizzati con lastre e modiglioni in pietra, con tavolato e mensole in legno o con soletta sottile in cls su modiglioni;
- per modesti interventi su edifici esistenti sono ammessi materiali o tipologie difformi, quando questi siano prevalenti nell'edificio e non in netto contrasto con l'ambiente.

Per quanto non contenuto e/o in contrasto si intendono richiamati i contenuti dell'art. 25 della L.R. 56/77 e delle leggi e dei regolamenti di settore.

Destinazioni

- a) attività agricola produttiva, con le attrezzature e le infrastrutture per lo stoccaggio, le lavorazioni e trasformazioni dei prodotti agricoli-zootecnici e per gli inerenti macchinari ed impianti, e per il ricovero del bestiame;
- b) residenza rurale;
- c) quelle previste dalle prescrizioni generali.

Interventi ammessi

MO - MS - RC1 - RC2 - REA - REB - DS - DR - A - S - Ca

Nuova costruzione (NC) di abitazioni rurali e di fabbricati a destinazione produttiva per i soggetti e con le procedure dell'art.25 L.R. 56/77.

Parametri

- H max = ml 7.50 salvo attrezzature tecnologiche particolari (silos, serbatoi, ecc.)
- Rc max = 1/2 dell'area oggetto dell'intervento
- Dc min = ml 5,00
- Distanza delle nuove strutture di allevamento a carattere industriale da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.) =
ml 300 per suini
ml 200 per avicunicoli (pollame, conigli, colombi ecc.)
ml 100 per ogni altro animale (bovini, ovicapri, equini ed allevamenti non primari)

gli interventi per il mantenimento e la ristrutturazione delle strutture esistenti non sono soggetti alla verifica di dette distanze, in caso di ampliamento sono ammesse distanze inferiori (fino al 50% dei valori sopra indicati) previo parere A.S.L.

1a - Serre

- Rc max = 50% con strutture murarie fuori terra, 70% senza strutture murarie fuori terra
- Dc min = ml 3.00 mt o pari all'altezza della serra se questa è superiore
- Distanza delle nuove strutture di coltivazione a carattere industriale da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.) = ml. 5 o pari all'altezza della serra se questa è superiore.

1b - Costruzione di concimaie o strutture atte al contenimento e stoccaggio delle deiezioni

- Distanza da ogni più vicina area residenziale esterna (come tale delimitata dal P.R.G.C.) come indicato nel punto 1.
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le nuove strutture di stoccaggio e deposito delle deiezioni = 20 ml

1c - Costruzione di strutture di allevamento a carattere di azienda agricola familiare

La distanza dalle aree residenziali esterne dovrà essere almeno di ml 50 se contenute nei seguenti limiti:

- bovini, equini: fino ad un massimo di 3 U.G.B. (Unità di Grosso Bestiame corrispondente a 600 kg. di peso vivo) corrispondenti a n° 6 capi
- avicunicoli (120 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 30 capi
- suini (200 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 3 capi
- ovicapri (300 kg di peso vivo max) corrispondenti a n° 10 capi
- allevamenti non primari (selvaggina, cani, gatti, pesci ecc. fino a 120 kg di peso vivo max) con finalità diverse dal puro diletto.

2 - PER LE ABITAZIONI RURALI:

- If max = da 0.01 a 0,06 mc/mq (comma 12 art. 25 L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.);
con un massimo di 1.500 mc per ogni azienda
- H max = ml 7.50
- Dc min = ml 5.00 o in aderenza a pareti cieche
- D min = ml 6.00 o in aderenza a pareti cieche
- Vl min = ml 10,00
- Per esigenze igienico funzionali è ammesso, anche in deroga all'indice fondiario (comma 14 art. 25 L.R. 56/77 e ss. mm. ed ii.), un ampliamento pari al 20% della Sul esistente; 25 mq di Sul sono sempre ammessi
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le attrezzature destinate a ricovero animali = 10 ml
- Distanza minima fra le abitazioni rurali e le nuove strutture di stoccaggio e deposito delle deiezioni = 20 ml

2a - Nuove costruzioni accessorie ed interventi sugli edifici esistenti

- vedere le prescrizioni generali del presente art. 65.

Prescrizioni particolari

Sono consentiti allevamenti ittici con la realizzazione dei relativi impianti; la richiesta di concessione deve essere accompagnata da uno studio idrogeologico e geotecnico dettagliato.

Il mutamento di destinazione d'uso di edifici rurali e/o annessi zootecnici esistenti nel fondo e non più necessari alla conduzione dello stesso è soggetto alla stipula un atto d'impegno unilaterale con allegato un piano di miglioramento ambientale e paesaggistico dei terreni agricoli di pertinenza, sulla base delle seguenti indicazioni:

- piantumazione di alberature a filare;
- va evitata la monocoltura;
- deve essere previsto il recupero dei terreni incolti;
- sono ammesse solo recinzioni in legno del tipo a staccionata, costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1 uniti fra loro da traverse orizzontali e/o siepe viva di specie autoctona.

ART. 66 - AREE AGRICOLE PRODUTTIVE DI RISPETTO PAESAGGISTICO – E2

Aree incluse in un più vasto contesto agricolo di tipo E1, che per la loro posizione rispetto alle aree Baraggive, ultimo scorcio visivo dalla strada Comunale per Candelo, costituiscono valenza ambientale paesaggistica, pertanto suscettibile di tutela. Sono ammessi esclusivamente gli interventi agrotecnici, non è consentito nessun intervento edilizio.

ART. 67 - AREE AGRICOLE MARGINALI – E3

Trattasi di aree, lotti ed appezzamenti compresi o limitrofi rispetto al territorio urbano, attualmente sgombri da costruzioni e liberi da usi residenziali, produttivi, terziari o pubblici, esistenti o previsti. Per dette aree si rimanda alla normativa prevista per le aree E1 (con esclusione degli allevamenti eccedenti il carattere di azienda agricola familiare), con le seguenti integrazioni normative.

Destinazioni

Destinazioni comunque ammesse: giardino, orto, prato, frutteto

Interventi

Nuova costruzione (NC) di abitazioni rurali e di fabbricati a destinazione produttiva per i soggetti e con le procedure dell'art.25 L.R. 56/7; negli altri casi tali aree hanno possibilità edificatoria (nel rispetto dei vincoli idrogeologici) limitata alle costruzioni di depositi per attrezzi agricoli secondo le condizioni, le modalità ed i parametri previsti dall'art. 17 (la distanza dal confine stradale dovrà comunque essere quella indicata dalla tabella di cui all'art. 49) con un massimo di Sc di mq 15,00. In ogni ambito unitario interessato dall'azzonamento in oggetto l'intervento può essere ammesso una sola volta per ogni proprietario (anche se le aree non sono contigue).

Prescrizioni particolari

Le costruzioni ammesse devono essere improntata a grande semplicità, con coperture a doppia falda e con l'impiego di materiali tradizionali (muratura piena intonacata e mattoni facciavista fatti a mano con eventuali parti in legno, serramenti e strutture del tetto in legno, coperture in coppi o tegole di laterizio).

Sono consentite esclusivamente recinzioni in legno del tipo a staccionata, costituita da montanti di altezza non superiore a ml 1 uniti fra loro da traverse orizzontali e/o siepe viva di specie autoctona; le altre tipologie previste dal Regolamento Edilizio sono ammesse solo nel caso di interventi di completamento di esistenti recinzioni pertinenti alla residenza su lotti contigui (per porzioni minoritarie).

ART. 68 - AREE FORESTALI-BOScate - E4

Aree a bosco caratterizzate da vegetazione forestale, sia naturale che derivante da rimboschimenti (impianti artificiali). Entrano in tale azzonamento anche le aree con temporanea mancanza della copertura arborea dovuta ad eventi calamitosi naturali e non, compresi gli incendi. Rientrano nell'area normativa E4 tutte le superfici boscate come definite precedentemente.

Destinazioni

Destinazioni d'uso proprie: bosco ceduo e/o fustaia

Destinazioni d'uso ammesse: coltivazione industriale del legno

Interventi

In tali aree è consentita esclusivamente l'effettuazione di interventi selvicolture ordinari e straordinari nell'osservanza di quanto previsto dalle vigenti normative; rientra in questi interventi anche l'apertura di piste forestali e viali tagliafuoco. Sono inoltre consentite opere di ripristino ambientale e di urbanizzazione a rete.

Parametri

- Le porzioni di territorio comprese in questo azzonamento sono utilizzabili ai fini della determinazione degli indici di densità fondiaria di cui all'art. 25 commi 12-18 L.R. 56/77. A tali aree è attribuito un indice fondiario pari a 0,01 mc/mq in misura non superiore a 5 ettari per azienda, da utilizzarsi in accorpamento ad altre aree agricole, ai fini del raggiungimento di una volumetria computabile per nuove costruzioni di abitazioni rurali.
- Le nuove costruzioni non potranno in ogni caso sorgere nelle aree boscate, ma solo nelle altre aree a destinazione agricola ove le nuove abitazioni rurali siano ammesse.

Prescrizioni particolari

Queste aree, come meglio specificato all'art. 38 sono assoggettate alla disciplina della Legge 431/85. Le zone boscate percorse da incendio non possono subire la trasformazione della loro classe di destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi intervento al di fuori del rimboschimento e del ripristino vegetazionale.

Qualora una porzione di territorio azzonata come area boscata abbia caratteristiche di area agricola secondo i disposti del D.Lgs. 18.05.01 n° 227, tale superficie, senza che questo comporti variante al P.R.G., si intende automaticamente azzonata come area agricola (E1), purché l'esistenza di tali caratteristiche risulti da dichiarazione asseverata di un tecnico esperto (Dottore agronomo o forestale, perito agrario) iscritto al rispettivo albo professionale.

Appartengono al presente azzonamento (senza che ciò costituisca variante al P.R.G.) anche quelle porzioni di territorio, azzonate come area agricola alla data di adozione del P.R.G. o ai sensi del precedente comma e che, per intervento di modificazione del suolo o per abbandono della coltivazione in atto vengano ad assumere, attraverso una copertura superiore al 20% della superficie, le caratteristiche di area boscata.

CAPO N - NORME TRANSITORIE E SPECIALI

ART. 69 - DEROGHE PER INTERVENTI PUBBLICI

Per edifici ed impianti pubblici o di pubblico interesse, previa approvazione da parte del Consiglio Comunale di un progetto da realizzare in difformità dai parametri urbanistici e edilizi contenuti nelle presenti norme, sono ammissibili deroghe secondo la vigente legislazione e con le procedure da esse indicate.

ALLEGATO 1 - NORMATIVA SPECIFICA PER IL COMMERCIO AL DETTAGLIO

Punto 1) - NORME DI RIFERIMENTO

L'attività di commercio al dettaglio, ai sensi della L.R. 28/99, della D.C.R. 563-13414/99 come modificata dalla D.C.R. 347-42514/03, della D.G.R. 42-29532/2000, della D.C.R. n° 59-10831/06 e D.C.R. n° 191-43016/2012, è ammessa, con particolare riferimento agli artt. 23,25,26,27,28 della D.C.R. ultima citata, sul territorio comunale secondo quanto previsto dalla tabella di compatibilità territoriale contenuta nei criteri commerciali approvati con D.C.C. n° 20 del 27.09.2012.

RICONOSCIMENTO DEGLI INSEDIAMENTI

Sugli elaborati della serie 4P della cartografia di piano sono stati delimitati:

A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI

- Un unico addensamento nell'area urbana centrale di antica formazione.

L2. LOCALIZZAZIONI URBANO PERIFERICHE NON ADDENSATE

- Localizzazione comprendente l'area a specifica destinazione posta sulla via Matteotti, che già ospita un'attività commerciale connessa agli sport equestri.

L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE PERIFERICHE NON ADDENSATE

- Viene prevista la possibilità di riconoscere localizzazioni L1 in sede di istruttoria delle istanze di apertura, di variazione della superficie o di settore merceologiche di trasferimento di esercizi commerciali di cui all'art. 14 comma 3 della D.C.R. n° 191-43016 del 20.11.2012.

Punto 2) - NORME PARTICOLARI SUGLI STANDARD

A.1. ADDENSAMENTI STORICI RILEVANTI

E' ammessa la monetizzazione:

- per attività esistenti fino al raggiungimento della superficie di vendita di 250 mq; per la parte eccedente i 250 mq lo standard da reperire, relativamente alla quota minima per parcheggio, è la differenza tra quello complessivo e quello dovuto fino a 250 mq; la quota residua può essere monetizzata.
- per l'insediamento di nuove attività fino ad una superficie massima di vendita pari a 250 mq, per superfici maggiori deve essere reperito lo standard relativamente alla quota minima per parcheggio, la quota residua può essere monetizzata.

L.1. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE NON ADDENSATE

E' ammessa la monetizzazione:

- Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 13, 14 e 16 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3 negli addensamenti storici rilevanti (A.1.), negli addensamenti storici secondari (A.2.), negli addensamenti commerciali urbani forti (A.3.), negli addensamenti commerciali urbani minori (o deboli) (A.4.), nelle localizzazioni commerciali urbane non addensate (L.1.) in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale. Per gli esercizi commerciali che si avvalgono dell'articolo 15, commi 7 e 9 è consentita la monetizzazione del fabbisogno di posti a parcheggio di cui al comma 3, derivante dalla superficie di vendita ampliata, in tutte le zone di insediamento commerciale in modo da contribuire alla costituzione di un fondo destinato al finanziamento di interventi di iniziativa pubblica al servizio delle zone di insediamento commerciale urbane

L.2. LOCALIZZAZIONI COMMERCIALI URBANE PERIFERICHE NON ADDENSATE

Non è ammessa la monetizzazione.

Punto 3) - TABELLA DELLE COMPATIBILITÀ TERRITORIALI DELLO SVILUPPO

Per la tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo si rimanda a quella contenuta nella D.C.C. n° 20 del 27.09.2012.

Punto 4) - TABELLA DEL FABBISOGNO TOTALE DEI POSTI PARCHEGGIO

PARAMETRI PER IL CALCOLO DEL FABBISOGNO TOTALE DI POSTI A PARCHEGGIO		
TIPOLOGIE DELLE STRUTTURE DISTRIBUTIVE	SUPERFICIE DI VENDITA MQ. (S)	METODO DI CALCOLO DEL NUMERO DI POSTI PARCHEGGIO (N)
M-SAM2 (*)	400-900	$N = 35 + 0,05(S-400)$
M-SAM3	901-1800	$N = 60 + 0,10(S-900)$
M-SAM4	OLTRE 1800	$N = 140 + 0,15(S-1800)$
G-SM1	FINO A 4500	$N = 245 + 0,20(S-2500)$ (**)
G-SM2	OLTRE 4500	$N = 645 + 0,25(S-4500)$
G-SM3		
G-SM4		
M-SE2-3-4	401-2500	$N = 0,045 \times S$
G-SE 1	DA 1501 O 2501A OLTRE 6000	$N = 40 + 0,08(S-900)$
G-SE 2		
G-SE 3		
G-SE 4		
M-CC	151-1500 251-2500	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC1	FINO A 12000	$NCC = N + N'$ (***)
G-CC2		
G-CC3	FINO A 18000	$NCC = (N + N') \times 1,5$ (***)
G-CC4	OLTRE 18000	

(*) Gli esercizi commerciali con superficie di vendita inferiore a mq. 400 devono soddisfare la prescrizione di cui al comma 1 del presente articolo.

(**) Nei Comuni con meno di 10.000 abitanti le grandi strutture con meno di mq. 2.500 di vendita sono trattate come medie strutture alimentari e/o miste da mq. 1.801 a mq. 2.500.

(***) N è calcolato sommando il fabbisogno di ciascuna delle medie e grandi strutture di vendita presenti nel centro commerciale.

N' è uguale a $0,12 \times S'$, dove S' è il totale della superficie di vendita degli altri negozi presenti nel centro commerciale.

ALLEGATI 2 e 3 – TABELLE E SCHEDE AREE EDIFICABILI

TABELLA AREE DI COMPLETAMENTO - B4					
PRESCRIZIONI GENERALI DI INTERVENTO					
<p>a) Tenere in debita considerazione, all'atto della progettazione, la definizione e l'orientamento degli ambienti, nonché eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geobiologiche, ecc.).</p> <p>b) Nella progettazione dei giardini prevedere la disposizione delle essenze arboree in relazione all'ombreggiamento ed al raffrescamento, alla schermatura rispetto all'inquinamento acustico.</p> <p>c) Favorire processi di ventilazione naturale e/o meccanica per un adeguato ricambio d'aria nei locali, soprattutto in quelli interrati e seminterrati.</p> <p>d) Disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per un utilizzo irriguo.</p> <p>e) Nella progettazione degli impianti idrici si preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'utilizzo di cassette d'acqua per i water dotate di scarico differenziato in relazione ai volumi di acqua; • l'utilizzo di miscelatori aria ed acqua e di riduttori di flusso. <p>f) Garantire l'accessibilità al piano terra, dentro e fuori l'edificio, mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.</p>					
<p>In riferimento alle prescrizioni inerenti il corretto inserimento della nuova edificazione nel contesto ambientale, si rimanda agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia. Buone pratiche per la pianificazione Locale" approvati con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010.</p>					
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
1	1690	0,5	845	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
2	3150	0,5	1575	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
5	650	0,5	325	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
6	1960	0,5	980	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
7	1852	0,5	926	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
8	1000	0,5	500	7,50	Comparto minimo da cartografia

NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato che preveda le modalità di accesso dalla via Oberdan nonché la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico nell'ambito del lotto.
9	1950	0,5	975	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
10	1410		450	7,50	Volume come da PRG vigente
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
11	560		600	7,50	Volume come da PRG vigente
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato che preveda le modalità di accesso dalla via Oberdan nonché la realizzazione di un parcheggio di uso pubblico nell'ambito del lotto.
12	3440	0,5	1720	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
14	1560	0,6	936	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
15	1790	0,6	1074	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
16	1380	0,6	828	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
17	2920	0,6	1752	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
18	1470	0,6	882	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
20	1980	0,6	1188	7,50	Comparto minimo da cartografia

NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
23	960	0,5	480	9,00	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato che preveda le modalità di realizzazione delle aree di uso pubblico previste in cartografia nell'ambito del lotto.
24	2140	0,5	1070	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		Comparto minimo da cartografia
25	1430	0,5	715	7,50	
	mq	mc/mq	mc		L'attuazione dell'intervento dovrà avvenire con permesso di costruire convenzionato che preveda le modalità di realizzazione delle aree di uso pubblico previste in cartografia nell'ambito del lotto.
26	2300	0,6	1380	7,50	Comparto minimo da cartografia
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	Prescrizioni
	mq	mc/mq	mc		
27	1440	0,5	720	7,50	Comparto minimo da cartografia

SCHEDE COMPARTI DI ATTUAZIONE AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE - C1					
PRESCRIZIONI GENERALI					
<p>a) Tenere in debita considerazione, all'atto della progettazione, la definizione e l'orientamento degli ambienti, nonché eventuali fonti inquinanti presenti in sito (elettromagnetiche, acustiche, geo-biologiche, ecc.).</p> <p>b) Nella progettazione dei giardini prevedere la disposizione delle essenze arboree in relazione all'ombreggiamento ed al raffrescamento, alla schermatura rispetto all'inquinamento acustico.</p> <p>c) Favorire processi di ventilazione naturale e/o meccanica per un adeguato ricambio d'aria nei locali, soprattutto in quelli interrati e seminterrati.</p> <p>d) Disporre di un sistema di recupero delle acque meteoriche per un utilizzo irriguo.</p> <p>e) Nella progettazione degli impianti idrici si preveda:</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'utilizzo di cassette d'acqua per i water dotate di scarico differenziato in relazione ai volumi di acqua; • l'utilizzo di miscelatori aria ed acqua e di riduttori di flusso. <p>f) Garantire l'accessibilità al piano terra, dentro e fuori l'edificio, mediante l'abbattimento di tutte le barriere architettoniche.</p>					
<p>In riferimento alle prescrizioni inerenti il corretto inserimento della nuova edificazione nel contesto ambientale, si rimanda all'allegato 4 e al titolo IV del Regolamento Edilizio, nonché agli "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli insediamenti. Buone pratiche per la progettazione edilizia. Buone pratiche per la pianificazione Locale" approvati con DGR n. 30-13616 del 22.03.2010</p>					
<p>Per quanto non indicato in scheda, relativamente a: usi e interventi ammessi - modalità - parametri e prescrizioni particolari, si rimanda a quanto previsto dall'art. 56</p>					
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	COMMERCIO
	mq	mc/mq	mc	ml	
13	4635	0,4	1854	7,50	Vedi allegato specifico
<p>TIPOLOGIA - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera</p>					
PRESCRIZIONI PARTICOLARI					
<p>Standard urbanistici secondo quanto previsto in normativa (art. 42 comma 2 ed art. 56 punto parametri)</p>					
<p>La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche. La realizzazione diretta di opere di OO.UU. primaria dovrà includere la sistemazione completa della viabilità di collegamento con la via Nazario Sauro. Per quanto concerne l'impatto ambientale vedi titolo IV del Regolamento Edilizio.</p>					
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	COMMERCIO
	mq	mc/mq	mc	ml	
19	5620	0,6	3372	7,50	Esercizi di vicinato
<p>TIPOLOGIA - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera - Palazzina</p>					
PRESCRIZIONI PARTICOLARI					
<p>Standard urbanistici secondo quanto previsto in normativa (art. 42 comma 2 ed art. 56 punto parametri)</p>					
<p>La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche. La realizzazione diretta di opere di OO.UU. primaria dovrà includere opere di miglioramento sulla viabilità di accesso (via Fiume).</p>					
NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	COMMERCIO
	mq	mc/mq	mc	ml	
21	9380	0,9	8442	13,50	RICONOSCIBILE COME LOCALIZZAZIONE L1
			Max residenziale mc 6.000		
<p>TIPOLOGIA - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera - Palazzina</p>					
PRESCRIZIONI PARTICOLARI					
<p>Standard urbanistici secondo quanto previsto in normativa (art. 42 comma 2 ed art. 56 punto parametri)</p>					
<p>La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche.</p>					

NUMERO	SUPERFICIE	INDICE	VOLUMETRIA	H max	COMMERCIO
	mq	mc/mq	mc	ml	
22	8570	0,6	5142	7,50	Vedi allegato specifico
TIPOLOGIA - Casa uni o bifamiliare - Casa a schiera - Palazzina					
PRESCRIZIONI PARTICOLARI					
Standard urbanistici secondo quanto previsto in normativa (art. 42 comma 2 ed art. 56 punto parametri). La cessione di aree standard, previa valutazione dell'Amministrazione, dovrà includere le adiacenti aree destinate a viabilità e filtro verde.					
La progettazione unitaria dell'intervento dovrà porre particolare riguardo alle opere inerenti l'accessibilità veicolare e pedonale dalla viabilità pubblica dal punto di vista della sicurezza, delle norme sulle barriere architettoniche. La realizzazione diretta di opere di OO.UU. primaria dovrà includere la sistemazione delle aree di cui al punto precedente.					
L'edificazione è condizionata al parere dell'ARPA competente sulla valutazione di clima acustico e della rumorosità in ambiente esterno					

ALLEGATO 4

AZZONAMENTI D1- D2 - D3 - D4 - D5 - D6 - COMPARTI SOGGETTI A S.U.E. COMPRESI NELL'AZZONAMENTO AREE DI NUOVA EDIFICAZIONE C1 (PER QUANTO PERTINENTE)

Prescrizioni ambientali per la mitigazione degli impatti derivanti da nuovi interventi e/o interventi di riconversione e/o demolizione con ricostruzione

- 1) A seguito dell'inserimento di nuove superfici per parcheggi e viabilità interna, si rende necessario recapitare le acque bianche in corsi d'acqua superficiali, previo trattamento delle acque di piazzali e parcheggi in conformità al DPGR 20/02/2006 n. 1/R, ovvero vasche di prima pioggia, vasche di accumulo, sistemi di trattamento, ecc. Le acque meteoriche provenienti dalle coperture dovranno essere riutilizzate a fini irrigui delle aree verdi.
- 2) Eventuali interventi sul reticolo irriguo dovranno essere preventivamente concordati con il Consorzio di Bonifica della Baraggia biellese e vercellese.
- 3) La progettazione di aree a parcheggio a raso deve prevedere una idonea dotazione arborea e arbustiva.
- 4) Prevedere, in fase di progettazione, corridoi verdi con alberi e arbusti nelle fasce di rispetto del sistema viabilistico e/o nell'ambito del contesto agricolo produttivo e/o nell'ambito di eventuali aree pubbliche o di uso pubblico individuate dall'Amministrazione.
- 5) Le dotazioni arboree e/o arbustive di cui ai precedenti punti 3 e 4 dovranno fare ricorso esclusivamente a specie autoctone e compatibili con il contesto interessato; previa specifica analisi agronomica che individui specie arboree con dimensione della chioma e struttura dell'apparato radicale adeguate al contesto in cui saranno inserite.
- 6) Utilizzare malte, pavimentazioni, pitture, intonaci e rivestimenti contenenti sostanze fotocatalitiche degli ossidi di azoto e altri inquinanti atmosferici (D.M. 1/4/2004 "Linee guida per l'utilizzo dei sistemi innovativi nelle valutazioni di impatto ambientale").
- 7) Prevedere il lavaggio costante sulle aree di maggior transito e sosta dei veicoli, con conferimento delle acque di risulta in idonei sistemi di trattamento al fine di preservare i corpi idrici ricettori.
- 8) Individuare modalità che garantiscano, nell'ambito dei comparti, agevoli operazioni di deposito, di raccolta e di controllo delle procedure inerenti le categorie dei rifiuti prodotti (l'obiettivo della raccolta differenziata è quello di gestire la produzione dei rifiuti mediante il riutilizzo, il riciclaggio e il recupero di materia prima, con modalità di recupero e smaltimento che non producano pericolo per la salute dell'uomo, danni ai vari sistemi sensibili dell'ambiente, inquinamento acustico e cattivi odori).
- 9) Dovranno essere previste misure di mitigazione per la riduzione del potenziale impatto causato sull'avifauna a seguito della realizzazione di edifici con facciate a vetrate trasparenti (vedi pubblicazione "Costruire con vetro e luce rispettando gli uccelli" – Stazione ornitologica svizzera Sempach 2008) quali ad esempio: marcature delle vetrate, uso di superfici inclinate e bombate e/o di superfici traslucide.