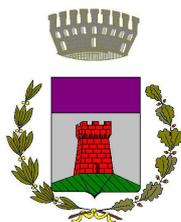


REGIONE PIEMONTE**PROVINCIA DI BIELLA****COMUNE DI CERRETO CASTELLO**

Legge urbanistica 17.08.1942, n. 1150 e successive modifiche e integrazioni
Legge Regionale 05.12.1977 e successive modifiche e integrazioni
Legge Regionale 2007, n. 41 art. 17 comma 7

**PIANO REGOLATORE
GENERALE COMUNALE**

Approvato con D.G.R.	n. 11 -5006	del 28/12/2006
Approvato con Variante n. 1 approvata con D.C.C.	n. 15	del 20/06/2007
Approvato con Variante n. 2 approvata con D.C.C.	n. 04	del 31/03/2008
Approvato con Variante n. 3 approvata con D.C.C.	n. 14	del 29/08/2008
Approvato con Variante n. 4 approvata con D.C.C.	n. 09	del 18/06/2010
Approvato con Variante n. 5 approvata con D.C.C.	n. 27	del 26/10/2010
Approvato con Variante n. 6 approvata con D.C.C.	n. 30	del 21/09/2015

IL TECNICO INCARICATO

Ing . Mauro Bisoglio

IL SEGRETARIO**IL RESPONSABILE
DEL SERVIZIO****TAVOLA****NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE**

SOMMARIO

ABBREVIAZIONI E SIGLE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE	5
TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI	7
CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO REGOLATORE	7
Art. 1.1.1. Obiettivi e criteri della revisione al PRGC vigente	7
Art. 1.1.2. Elaborati del P.R.G.	8
Art. 1.1.3. Efficacia e campo di applicazione	8
Art. 1.1.4. Collegamento con i livelli di pianificazione territoriale	9
Art. 1.1.5. Standard urbanistici e connessioni funzionali	9
Art. 1.1.6. Strumenti urbanistici esecutivi	10
Art. 1.1.7. Dichiarazione di Inizio Attività, Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato	10
Art. 1.1.8. Strutture distributive di vendita al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99	11
CAPO 2°- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI	12
Art. 1.2.1. Definizione dei parametri urbanistici	12
- Altezza dei fronti della costruzione (Hf)	12
- Altezza della costruzione (H)	12
- Numero dei piani della costruzione (Np)	13
- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)	13
- Superficie coperta della costruzione (Sc)	13
- Superficie utile lorda della costruzione (Sul)	14
- Superficie lorda di pavimento (SLP)	14
- Superficie utile netta della costruzione (Sun)	14
- Volume della costruzione (V)	14
- Superficie fondiaria (Sf)	15
- Superficie territoriale (St)	15
- Rapporto di copertura (Rc)	15
- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)	15
- Indice di utilizzazione territoriale (Ut)	16
- Indice di densità edilizia fondiaria (If)	16
- Indice di densità edilizia territoriale (It)	16
Art. 1.2.2. Utilizzazione degli indici di edificabilità	16
Art. 1.2.3. Densità territoriale di popolazione	16
Art. 1.2.4. Passaggio dai parametri di volume e superficie agli abitanti o posti di lavoro	17
TITOLO II -TIPOLOGIE DI INTERVENTO	18
CAPO 1°- TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO	18
Art. 2.1.1. Generalità	18
Art. 2.1.2. Manutenzione ordinaria (MO)	18
Art. 2.1.3. Manutenzione straordinaria (MS)	19
Art. 2.1.4. Restauro e risanamento conservativo (RC)	20
Centro storico	20
Edifici di valore ambientale (ex art. 24 L.R. 56/77)	21
Art. 2.1.5. Ristrutturazione edilizia (RE)	22
Art. 2.1.6. Demolizione senza ricostruzione (DS)	23
Art. 2.1.7. Demolizione con ricostruzione (DR)	24
Art. 2.1.8. Interventi di nuova costruzione (NC)	24
Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCR)	24
Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva (NCP), terziaria (NCT) e agricola (NCA)	25
Nuova costruzione di fabbricati accessori alla residenza (NCF)	25

Depositi di attrezzi, ricoveri di animali da cortile, tettoie aperte, serre famigliari, centrali i termiche e tecnologiche _____	26
CAPO 2°- TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO E DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI _____	27
Art. 2.2.1. Ristrutturazione urbanistica (RU) _____	27
Art. 2.2.2. Completamento urbanistico (CU) _____	27
Art. 2.2.3. Nuovo impianto (NI) _____	27
Art. 2.2.4. Definizione degli strumenti urbanistici esecutivi _____	27
CAPO 3°- NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E PER LE MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DEL SUOLO _____	29
Art. 2.3.1. Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente _____	29
Art. 2.3.2. Modifica della destinazione d'uso degli edifici _____	29
Art. 2.3.3. Modifica della destinazione d'uso del suolo _____	30
CAPO 4°- NORME GENERALI PER LE SISTEMAZIONI DEL SUOLO E PER LA VISUALE LIBERA MINIMA DA OSSERVARSI NELLA EDIFICAZIONE _____	31
Art. 2.4.1. Sistemazione del suolo e del sito di intervento _____	31
Art. 2.4.2. Recinzioni e muri di contenimento _____	31
Art. 2.4.3. Distanze dai confini (Dc), distanze dai fabbricati (Df) e visuale libera (VI) minima da osservarsi nella edificazione di edifici a destinazione residenziale _____	32
COSTRUZIONI A DISTANZA DAL CONFINE _____	32
COSTRUZIONI A CONFINE _____	33
Art. 2.4.4. Vincoli per l'utilizzazione della superficie fondiaria: parcheggi e spazi verdi _____	33
TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO _____	35
Art. 3.0.1. Generalità _____	35
CAPO I - USI PUBBLICI DEL SUOLO _____	35
Art. 3.1.1. Aree per attrezzature e servizi pubblici (SP) _____	35
a) per gli insediamenti residenziali (SPR): _____	36
I 36	
b) e aree per impianti e servizi tecnologici urbani (SPT): _____	36
c) per gli insediamenti produttivi (SPP): _____	37
d) per gli insediamenti commerciali e direzionali (SPC): _____	37
Art. 3.1.2. Aree per la viabilità _____	38
CAPO 2° - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI _____	40
Art. 3.2.0 Classificazione delle parti del territorio comunale _____	40
Art. 3.2.1. Aree di valore storico-ambientale – CENTRO STORICO _____	40
Centro storico (CS) _____	41
Aree di pertinenza del Centro Storico _____	42
Art. 3.2.2. Aree edificate residenziali AER1 e AER2 _____	42
Art. 3.2.3. Aree di completamento _____	44
Art. 3.2.4. Aree di espansione (AE) _____	45
CAPO 3° - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI _____	47
Art. 3.3.1. Aree per impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione (IPC) _____	47
Art. 3.3.2. Aree per nuovi impianti produttivi (NIP) _____	49
CAPO 4° - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI _____	52
Art. 3.4.0. Generalità _____	52
Art. 3.4.1. Aree per insediamenti commerciali esistenti (ICE) _____	52
Art. 3.4.2. Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali (NIC) _____	53
Art. 3.4.3. Impianti privati per il tempo libero (IPTL) _____	54
CAPO 5° - AREE PER USI AGRICOLI _____	57

Art. 3.5.0.	Suddivisione del territorio agricolo e norme generali	57
Art. 3.5.1.	Aree agricole marginali, incolti ed arbusteti (E1)	59
Art. 3.5.2.	Aree a prato e/o prato-pascolo permanente (E2)	59
Art. 3.5.3.	Aree boscate (E3)	60
Art. 3.5.4.	Terreni ad elevata produttività (E4)	60
Art. 3.5.5.	Terreni e colture orticole, frutticole, floricole e legnose specializzate (E5)	60
Art. 3.5.6.	Aree a parco privato di pregio ambientale (E6)	61
Art. 3.5.7.	Nuclei rurali in attività od abbandonati (E7)	61
TITOLO IV - BENI CULTURALI E AMBIENTALI		63
Capo I - Riconoscimento e salvaguardia generale DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI		63
Art. 4.1.0	Individuazione, classificazione e tutela	63
Art. 4.1.1.	Nuclei, monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario	63
Art. 4.1.2	Aree di interesse paesistico-ambientale	64
TITOLO V - VINCOLI		66
Art. 5.0.1.	Generalità	66
CAPO 1° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI		66
Art. 5.1.1.	Natura e classificazione dei vincoli geologici	66
Art. 5.1.2.	Condizioni di rischio idrogeologico	67
Art. 5.1.3.	Idoneità all'utilizzo urbanistico – carta di sintesi	67
Art. 5.1.4.	Normative di carattere generale	70
Art. 5.1.5.	Vincolo idrogeologico	71
CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI		72
Art. 5.2.1.	Aree di pregio ambientale e paesaggistico	72
CAPO 3° - VINCOLI LEGALI		73
Art. 5.3.0.	Norme generali	73
Art. 5.3.1.	Zona di rispetto cimiteriale	73
Art. 5.3.2.	Fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali	73
Art. 5.3.3	Prescrizioni integrative per strade	75
Art. 5.3.4	Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale	75
Art. 5.3.5.	Fasce di rispetto dei corsi d'acqua	76
Art. 5.3.6.	Fascia di rispetto della ferrovia	77
Art. 5.3.7.	Fascia di rispetto degli elettrodotti di alta tensione	78
Art. 5.3.8	Fascia di rispetto del gasdotto	78
Art. 5.3.9.	Fasce di rispetto nei confronti dei pozzi di captazione idrica	78
TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI		79
Art. 6.1.0.	Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni ed autorizzazioni rilasciate, attuazione transitoria del PRG	79
Art. 6.1.1	La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000. Corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso	79
Art. 6.1.2.	Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC	80
Art. 6.1.3.	Norme particolari per gli insediamenti commerciali.	81

ABBREVIAZIONI E SIGLE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE

P.R.G. = Piano Regolatore Generale
P.R.G.C. = Piano Regolatore Generale Comunale
P.P. = Piano Particolareggiato

PARAMETRI URBANISTICI

St = superficie territoriale
Sf = superficie fondiaria
It = indice di fabbricabilità territoriale
If = indice di fabbricabilità fondiaria
Ut = indice di utilizzazione territoriale
Uf = indice di utilizzazione Fondiaria
Ve = volume edificabile

PARAMETRI EDILIZI

Slp = superficie lorda di pavimento
V = volume di un fabbricato (mc)
hf = altezza delle fronti di un fabbricato (ml)
H = altezza di un fabbricato (ml)
Sc = superficie coperta (mq)
Q = rapporto di copertura (%)
Sl = superficie libera del lotto (mq)
Dc = distanza dai confini (ml)
VI = visuale libera (ml)
Ds = distanza dai cigli stradali (mi)
Df = distanze dai fabbricati (ml)
Su = superficie utile (mq)

TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Ma = manutenzione ordinaria
MS = manutenzione straordinaria
RC = restauro e risanamento conservativo
RE = ristrutturazione edilizia
DS = demolizione senza ricostruzione
DR = demolizione con ricostruzione
NCR = nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale
NCP = nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva
NCA = nuova costruzione di fabbricati accessori alla residenza

TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO

RU = ristrutturazione urbanistica
CU = completamento urbanistico
NI = nuovo impianto

USI DEL SUOLO

SP = aree per attrezzature e servizi pubblici
SPR = aree per attrezzature e servizi pubblici per le aree residenziali
SPP = aree per attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti produttivi
SPC = aree per attrezzature e servizi pubblici per gli insediamenti commerciali e direzionali
SPT = aree per impianti e servizi tecnologici urbani
CS = centro storico
AER1 = aree edificate residenziali consolidate
AER2 = aree edificate residenziali
AC = aree di completamento urbano
AE = aree di espansione
IPC = impianti produttivi che si confermano nella loro ubicazione
NIP = nuovi impianti produttivi
ICE = aree per attrezzature commerciali i e direzionali esistenti
NIC = nuovi insediamenti commerciali i e direzionali
IPTL = impianti privati per il tempo libero
AA = aree agricole
EI = aree agricole marginali, incolti ed arbusteti
E2 = aree a prato e/o prato pascolo permanente
E3 = aree boscate
E4 = terreni ad elevata produttività
ES = terreni e colture orticole, frutticole e floricole o legnose specializzate
E6 = aree a parco privato di pregio ambientale
E7 = nuclei rurali in attività od abbandonati

TITOLO I – DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO 1° - ASPETTI GENERALI DEL PIANO REGOLATORE

Art. 1.1.1. Obiettivi e criteri della revisione al PRGC vigente

Il presente strumento di pianificazione comunale costituisce revisione generale di quello vigente dando continuità agli obiettivi propri dello stesso per quanto non ancora attuate, ed in particolare:

- migliorare il rapporto tra insediamenti, servizi e infrastrutture al fine di garantire più equilibrati livelli funzionali nelle relazioni che intercorrono fra di essi;
- migliorare il patrimonio edilizio esistente e soddisfare il fabbisogno pregresso di abitazioni con particolare riferimento alla quota di residenza degradata, al fine di migliorare le condizioni abitative, attraverso interventi tendenti a ridurre i costi delle abitazioni;
- riqualificare il tessuto urbanistico ed infrastrutturale, soprattutto nelle aree piane, al fine di elevare i livelli qualitativi, funzionali e formali degli spazi urbani;
- soddisfare il fabbisogno pregresso e previsto di servizi sociali e di attrezzature pubbliche, anche con il contributo degli interventi privati;
- riordinare gli insediamenti industriali, disciplinandone le trasformazioni, al fine di favorire i processi di riorganizzazione produttiva, di recuperare spazi per attrezzature di servizio oggi carenti, di migliorare l'ambiente urbano, favorendo nel contempo la salvaguardia dei livelli occupazionali;
- salvaguardare le risorse naturali e ambientali, favorendo, contestualmente agli obiettivi di tutela dei beni culturali ed ambientali, un utilizzo economico dei beni stessi;
- favorire la valorizzazione ed il recupero del patrimonio agricolo, tenuto altresì conto delle esigenze economiche e sociali dei produttori;
assicurare il coordinamento programmatico degli interventi pubblici e privati attraverso il più esteso utilizzo degli strumenti attuativi e di programmazione a disposizione della Civica Amministrazione;
- assicurare il coordinamento con le politiche di livello territoriale sovracomunale attraverso la sistematica collaborazione con Enti ed organismi che operano a quel livello nei vari settori.

La presente revisione è redatta secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'Art. 17, commi 2, 3, 4 della Legge urbanistica regionale 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni, nonché alle ulteriori disposizioni regionali al fine di essere adeguato:

- 1) al Piano di Assetto Idrogeologico, in quanto gli elaborati geologici costituiscono approfondimento delle indicazioni del dissesto contenute nel P.A.I. citato;
- 2) alla L.R. 19/98 in quanto le presenti norme risultano coordinate con il Regolamento Edilizio approvato dal Comune e redatto conformemente al regolamento edilizio tipo della Regione Piemonte;
- 3) alla L.R. 28/99 in quanto le presenti norme recepiscono i Criteri Commerciali di cui si è dotato il Comune, in conformità alle prescrizioni del DCR 563-14343;

- 4) alla L.R. 52/2000, avendo espletato le verifiche di compatibilità alla Proposta di Zonizzazione Acustica già adottata dal Comune;
- 5) alle disposizioni previste dall'art. 20 della L.R. 40 del 14/12/1998, ed a tale riguardo si rimanda allo specifico documento allegato alla Relazione Illustrativa.

Art. 1.1.2 Elaborati del P.R.G.

Il P.R.G., a norma dell'art. 14 della L.U.R. 56/77 e s.m.i., è costituito dai seguenti documenti:

- Elaborati descrittivi del progetto:
Relazione illustrativa e Relazione ambientale (in applicazione della L.R. 40 del 14/12/98 – all. – F);
- Norme Tecniche di Attuazione
- Tavole di Piano così suddivise:
 - Tav. 1 Destinazione d'uso del suolo e viabilità (scala 1/2000)
 - Tav. 2 Vincoli (scala 1/2000)
 - Tav. 3 Opere di urbanizzazione esistenti (scala 1/2000)
 - Tav. 4 Inquadramento territoriale (scala 1/5000)
- Allegati Tecnici Geologici:
 - G1 Relazione geologico-tecnica (scala 1/5000)
 - G2 Carta dell'acclività (scala 1/5000)
 - G3 Carta geologica (scala 1/5000)
 - G4 Carta morfologica e dei dissesti (scala 1/5000)
 - G5 Torrente Chiebbia (scala 1/2000)
 - G6 Carta idrogeologica (scala 1/5000)
 - G7 Carta litotecnica (scala 1/5000)
 - G8 Carta dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica (scala 1/5000)
 - G9 Carta aree di nuovo intervento
 - G10 Relazione aree di nuovo intervento

Art. 1.1.3 Efficacia e campo di applicazione

Le indicazioni del Piano Regolatore Generale si estendono all'intero territorio comunale, ne disciplinano l'uso e la tutela sia mediante le norme di attuazione sia mediante le prescrizioni topografiche, contenute nelle tavole di piano.

Il Piano Regolatore Generale è sottoposto a revisione periodica nei termini di Legge e negli altri casi da essa previsti.

Le Tavole di Progetto, le Norme Tecniche di Attuazione e le prescrizioni idrogeologiche, contenute nei rispettivi elaborati, hanno carattere prescrittivo. Gli obiettivi ed i contenuti del presente Piano sono specificati nella Relazione Illustrativa in coerenza con quanto indicato dagli Artt. 11 e 12 del Titolo III della L.R. 56/77 e con quanto definito dagli strumenti di pianificazione sovordinata vigenti. La Relazione illustrativa, in quanto parte integrante del P.R.G.C., ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/77, non riveste mero valore

descrittivo, bensì orienta l'interpretazione delle Norme e degli elaborati grafici in rapporto agli obiettivi generali in essa espressi.

Art. 1.1.4 Collegamento con i livelli di pianificazione territoriale

Il P.R.G.C. e i relativi strumenti urbanistici esecutivi assicurano il necessario collegamento tra il processo di pianificazione e gestione del territorio comunale e quello proprio del livello regionale e degli altri Comuni limitrofi.

In particolare il P.R.G.C. assicura la necessaria continuità con il precedente P.R.G.C. della Comunità Montana delle Prealpi Biellesi, di cui assume tutte le valenze di ordine intercomunale e intersettoriale, con le indicazioni progettuali contenute nei piani regolatori dei comuni contermini.

Qualora i meccanismi d'attuazione richiedono aggregazioni territoriali sovracomunali, il collegamento può essere assicurato, nel rispetto delle autonomie locali, mediante forme di convenzionamento specifiche e protocolli d'intesa fra i Comuni interessati.

Art. 1.1.5 Standard urbanistici e connessioni funzionali

Mediante le tavole il P.R.G.C. precisa l'ubicazione, la destinazione e la dimensione delle varie aree riservate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale, ai sensi dell'art. 21 L.U.R. 56/77: per ciascuna di esse (numeri 1, 2 e 3 dell'art. 21) e per ogni categoria di servizio (lettere a, b, c, d del medesimo articolo) i quadri indicano inoltre la relativa dimensione, garantendo il rispetto degli standard minimi di Legge.

Il PRGC garantisce il soddisfacimento complessivo delle quantità minime di Legge precisando che per le caratteristiche peculiari comunali, alcune tipologie di servizi, parcheggi e impianti sportivi, sono privilegiati rispetto ad altre categorie.

In assenza di prescrizioni dimensionali puntuali, qualora gli interventi richiedano il reperimento di standard art. 21 L.R. 56/77 questi dovranno essere reperiti nella seguente quantità minima:

- 1) per gli insediamenti residenziali: 18 mq/abitante insediato;
- 2) per gli insediamenti produttivi (NIP - IPC): 10% della superficie fondiaria asservita all'intervento;
- 3) per gli insediamenti commerciali-direzionali (NIC - ICE - IPTL):
 - a) attività direzionali e attività non normate dal D.Lgs. 114/98, calcolate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 ed in particolare:
 - 100% della SUL per i nuovi impianti (Zona NIC - IPTL);
 - 80% della SUL per le aree di trasformazione (zona ICE).
 - b) attività normate dal D.Lgs 114/98, calcolate sulla base dell'art. 21 L.R. 56/77 e dell'art. 25 della DCR 563/13414-99, sulla base dei Criteri commerciali di cui si è dotato il Comune (DCC n° 2 /03).

Tali standard possono, in sede applicativa, essere opportunamente disaggregati e riaggregati in modo da dar luogo a sistemi plurifunzionali, organicamente concepiti ed integrati, di servizi di vario tipo, ferma restando la dotazione complessiva prevista, per ciascun servizio, a livello comunale.

Ai fini del raggiungimento dei livelli di standard, di cui al presente articolo, sono computabili, oltre alle aree di cui è prevista l'acquisizione pubblica, anche quelle private per la quale è

previsto l'assoggettamento ad uso pubblico fino all'incidenza prevista dall'art. 21 L.U.R. 56/77, 1° comma punto 1) e ultimo comma, punto 3).

Qualora la norma richieda il ricorso a strumenti urbanistici o a permessi convenzionati non individuati cartograficamente, è riservata all'Amministrazione comunale la facoltà di rifiutare la cessione gratuita di aree per servizi pubblici di dimensioni inferiori a 300 mq e di sostituirla con la relativa monetizzazione. La norma, non applicabile alle destinazioni commerciali di cui al D.Lgs 114/98 costituisce una facoltà dell'Amministrazione e non un diritto automatico del detentore dei diritti edificatori.

Art. 1.1.6 Strumenti urbanistici esecutivi

Sono Strumenti Urbanistici Esecutivi (SUE) quelli indicati dall'art. 32 terzo comma della L.U.R. 56/77, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt. 38, 39, 40, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della medesima Legge, e quelli indicati dagli artt. 28 e 30 della L. 457/78.

Il PRGC definisce mediante indicazioni cartografiche gli ambiti nei quali gli interventi sono subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra, salva la possibilità di successive indicazioni anche in sede di P.P.A. ai sensi dell'art. 34 della L.U.R. 56/77.

Il ricorso allo strumento urbanistico esecutivo è ritenuto obbligatorio e come tale, prescritto, quando si verifichi almeno uno dei casi seguenti:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici, e conseguentemente si renda necessaria la predisposizione su scala adeguata delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento;
- b) qualora la strada esistente di accesso alle aree, su cui si intende edificare, non possieda i requisiti specificati in altra parte delle presenti norme richiesti per dare conveniente accesso alle aree di pertinenza dei singoli edifici. In tal caso il S.U.E. deve estendersi alle aree relative alla strada di accesso o ad altra, la cui sistemazione consente la formazione di un conveniente accesso;
- c) qualora l'insediamento interessi aree destinate a complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di nuovo impianto, oppure aree di ristrutturazione urbanistica.

Gli Strumenti Urbanistici Esecutivi si attuano ordinariamente con Permessi di Costruzione. La facoltà di operare con D.I.A. è subordinata alla redazione di un SUE, che dichiarando tale facoltà, sia corredato di tutti quegli elaborati di dettaglio propri del permesso necessari alla valutazione complessiva degli interventi programmati, nel rispetto delle prescrizioni del PRGC e del Regolamento Edilizio vigente.

Art. 1.1.7 Dichiarazione di Inizio Attività, Permesso di Costruire, Permesso di Costruire Convenzionato

Il regime concernente Dichiarazione di Inizio Attività (D.I.A.), Permesso di Costruire (P.C.), in materia edilizia è regolato dalla legislazione nazionale e regionale vigente, con specifico riferimento all'entrata in vigore del Testo Unico per l'Edilizia.

In aree che, pur soggette a Permesso di Costruire, presentano casi di particolare complessità e che richiedono opere infrastrutturali eccedenti al semplice allacciamento ai pubblici servizi o il coordinamento tra operatori pubblici e privati per la realizzazione di opere di urbanizzazione,

il Permesso di Costruire viene subordinato alla stipula di una convenzione, o di un atto di impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi, ai sensi dell'art. 49 della L.U.R. 56/77.

Art. 1.1.8 Strutture distributive di vendita al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99

Con delibera consigliere n° 2/03 il Comune si è dotato di Indirizzi e Criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, e conseguentemente si adegua al D.Lgs 114/98, alla L.R. 28/99 ed alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999.

Con riferimento ai criteri succitati, nell'ambito del territorio comunale si sono individuati due tipologie di addensamenti commerciali:

- 1) Addensamento A1: Addensamento storico rilevante, in corrispondente al nucleo abitato posto in prossimità della Chiesa parrocchiale;
- 2) Addensamento A5: Asse di addensamento extraurbano, in corrispondenza della strada provinciale Biella-Cossato.

Le tipologie distributive ritenute compatibili con gli addensamenti individuati sono quelle specificate nella relativa tabella di compatibilità contenuta nei Criteri di Adeguamento Commerciale e la suddetta compatibilità costituisce specificazione della destinazione d'uso "commercio al dettaglio" prevista dalla differenti zone urbanistiche ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità, degli standard e dei parametri stabiliti dal PRGC.

CAPO 2°- PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

Art. 1.2.1. Definizione dei parametri urbanistici

- Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

1. Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.
2. Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri [m], tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti, realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a 1,10 m.
3. L'ultimo solaio è quello che sovrasta l'ultimo spazio abitabile o agibile - ivi compresi i sottotetti che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati abitabili o agibili - con esclusione dei volumi tecnici; sono considerati volumi tecnici quelli impegnati da impianti tecnici necessari al funzionamento del fabbricato, sia sistemati entro il corpo del medesimo sia al di fuori.
4. Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.
5. La linea di spiccato è data dall'intersezione della superficie del terreno naturale o del terreno sistemato, se a quota inferiore, con la superficie della facciata della costruzione, escluse le parti prospicienti a rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
6. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente (v. art. 18), al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra, sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato, è l'altezza di ciascun fronte.
7. Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, camini, torri di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

- Altezza della costruzione (H)

1. L'altezza della costruzione, misurata in metri [m], è la massima tra quelle dei fronti, determinate ai sensi del precedente art. 13. Sono escluse dal computo delle altezze le

costruzioni destinate all'installazione di impianti tecnologici, i corpi scala e ascensore, le costruzioni speciali quali silos, serbatoi e simili.

- Numero dei piani della costruzione (Np)

1. Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili - compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
2. Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 13, comma 5), nonché gli eventuali soppalchi.

- Distanza tra le costruzioni (D), della costruzione dal confine (Dc), della costruzione dal ciglio o confine stradale (Ds)

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

La distanza tra:

- a) filo di fabbricazione di una costruzione e filo di fabbricazione di un'altra costruzione (D)
- b) filo di fabbricazione di una costruzione e linea di confine della proprietà (Dc)
- c) filo di fabbricazione di una costruzione e confine di una strada o, in assenza di questo, ciglio di una strada (Ds)

è rappresentata dal raggio della minima circonferenza avente centro in uno dei due elementi e la circonferenza tangente all'altro.

3. Il ciglio della strada è quello definito dalla vigente normativa statale, art. 2 del D.M. 1 aprile 1968 n. 1404; il confine della strada è quello definito nel testo del "Nuovo Codice della Strada", D.Lgs 30 aprile 1992, n. 285 e ss.mm.ii..

- Superficie coperta della costruzione (Sc)

1. La superficie coperta è l'area, misurata in metri quadrati [m²], della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno, comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.
2. Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

- Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

1. La superficie utile lorda, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.
2. Nel computo della superficie utile lorda dei piani sono comprese le superfici relative:
 - a) ai "bow window" ed alle verande;
 - b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

Sono escluse le superfici relative:

- c) ai volumi tecnici, anche se emergenti dalla copertura del fabbricato, quali torrini dei macchinari degli ascensori, torrini delle scale, impianti tecnologici, ai vani scala ed ai vani degli ascensori;
- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi
- h) ai locali tecnici ed ai posti auto interrati delle attività produttive, direzionali e commerciali.

- Superficie lorda di pavimento (SLP)

1. La superficie lorda di pavimento, misurata in metri quadrati [m²], è la superficie di pavimento, situata sopra e sotto terra, adibita a qualsiasi uso - compresi, quindi, i vani tecnici, le gallerie, le piazze interne e simili - misurata su ciascuno dei livelli di utilizzo, al lordo delle murature e compresa la proiezione sul piano orizzontale di scale, ascensori, montacarichi, intercapedini e simili.

- Superficie utile netta della costruzione (Sun)

1. La superficie utile netta, misurata in metri quadrati [m²], è la somma delle superfici utili nette di tutti i piani - entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso - ricavate deducendo da quelle utili lorde, così come definite all'art. 18, tutte le superfici non destinate al calpestio.
2. Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

- Volume della costruzione (V)

1. Il volume della costruzione, misurato in metri cubi [m³], è la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul) al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore.

2. Non vengono conteggiati i volumi delle costruzioni siti a quota inferiore a quella del terreno sistemato; per terreno sistemato si intende anche quello derivante da riporti di terreno che modificano l'originaria quota fino ad un max di mt. 1,00.
I volumi dei sottotetti da conteggiarsi per la sola parte avente un'altezza interna (misurata all'intradosso dei solai di copertura se la struttura è in c.a. o all'intradosso dell'orditura secondaria se la struttura è in legno) pari o superiore a m. 1,6, con un'altezza media pari o superiore a 2,4 m (a meno che non venga stipulato regolare atto unilaterale di vincolo che escluda l'agibilità dello stesso).
3. Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, dividendo il volume dell'ultimo spazio (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente.
4. Per volume netto di ogni singolo vano si intende il prodotto della Superficie netta per la rispettiva altezza interna.

- Superficie fondiaria (Sf)

1. E' l'area del terreno asservita e/o asservibile alle costruzioni realizzate e/o realizzabili, misurata in metri quadrati [m²], al netto delle superfici destinate dagli strumenti urbanistici generali esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n. 43).

- Superficie territoriale (St)

1. E' l'area complessiva di una porzione di territorio, misurata in metri quadrati [m²], comprendente le superfici fondiarie (Sf) e quelle destinate dagli strumenti urbanistici generali ed esecutivi alle urbanizzazioni primarie, secondarie e indotte esistenti e/o previste.
2. Le aree destinate dallo strumento urbanistico alla viabilità e ad impianti e servizi pubblici sono sia quelle già acquisite o da acquisire da parte della Pubblica Amministrazione, sia quelle assoggettate o da assoggettare ad uso pubblico. (cfr. art. 21, ultimo comma, L.R. 5 dicembre 1977, n. 56 e art. 1, L.R. 23 marzo 1995, n.43).

- Rapporto di copertura (Rc)

1. Il rapporto di copertura è il quoziente, espresso in percentuale [%], tra la superficie coperta dalle costruzioni edificate e/o edificabili e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$): rappresenta la percentuale di superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

- Indice di utilizzazione fondiaria (Uf)

1. L'indice di utilizzazione fondiaria è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o

edificabile e la superficie fondiaria ($U_f = S_{ul}/S_f$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^2]/[m^2]$.

- Indice di utilizzazione territoriale (U_t)

1. L'indice di utilizzazione territoriale è dato dal rapporto tra la superficie utile lorda edificata e/o edificabile e la superficie territoriale ($U_t = S_{ul}/S_t$): rappresenta il numero di metri quadrati di superficie utile lorda edificata e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^2]/[m^2]$.

- Indice di densità edilizia fondiaria (I_f)

1. L'indice di densità edilizia fondiaria è dato dal rapporto tra il volume edificato, e/o edificabile, e la superficie fondiaria ($I_f = V/S_f$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato e/o edificabile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria $[m^3]/[m^2]$.

- Indice di densità edilizia territoriale (I_t)

1. L'indice di densità edilizia territoriale è dato dal rapporto tra il volume edificato, e/o edificabile, e la superficie territoriale ($I_t = V/S_t$): rappresenta il numero di metri cubi di volume edificato, e/o edificabile, per ogni metro quadrato di superficie territoriale $[m^3]/[m^2]$.

Art. 1.2.2 Utilizzazione degli indici di edificabilità

L'utilizzazione totale della volumetria edificabile o della superficie coperta ammessa su una determinata superficie fondiaria o territoriale esclude la possibilità di ogni ulteriore trasformazione edilizia che non abbia fini manutentivi - salvo in caso di un intervento di demolizione e ricostruzione - indipendentemente da qualsiasi successivo frazionamento o trasferimento di proprietà.

Gli appezzamenti di terreno a destinazione urbanistica omogenea per i quali sia già stata utilizzata tutta la volumetria edificabile o la superficie coperta ammessa, si definiscono "lotti saturi" e vengono mantenuti nello stato di fatto in cui si trovano.

Qualora un'area a destinazione urbanistica omogenea - su cui esistono costruzioni che si debbono o si intendono conservare - venga frazionata allo scopo di ottenere nuovi lotti edificabili, tutti gli indici di edificabilità e le prescrizioni del P.R.G. debbono essere rispettate sia per le costruzioni conservate, sia per le nuove costruzioni eventualmente ammesse. Nel caso in cui un'area - appartenente ad un unico proprietario - sia interessata e suddivisa da classificazioni e parametri urbanistici differenziati, per ciascuna rispettiva porzione di proprietà si applicheranno i parametri urbanistici relativi alla corrispondente classificazione urbanistica.

Art. 1.2.3 Densità territoriale di popolazione

Si intende il rapporto, espresso in abitanti per ettaro (ab/ha), fra il numero degli abitanti

insediati e/o insediabili in un'area di urbanizzazione (o sua parte) e la superficie territoriale dell'area stessa.

Art. 1.2.4 Passaggio dai parametri di volume e superficie agli abitanti o posti di lavoro

Il passaggio dalla densità di popolazione a quella edilizia avviene assegnando, di norma, ad ogni abitante un volume edilizio di 180 mc., ovvero una superficie di solaio lorda sviluppata di 60 mq.

Per le aree destinate ad attività produttive il passaggio dalla densità edilizia, (espressa sotto forma di rapporto di copertura), ai posti di lavoro teoricamente insediabili, avviene attribuendo, di norma, la superficie coperta di 40 mq per ogni posto di lavoro. Sempre per le aree od edifici destinati ad attività produttive, quando la densità edilizia sia espressa attraverso l'indice fondiario di superficie, il passaggio ai posti di lavoro teoricamente insediabili avviene attribuendo, di norma, una superficie lorda di solaio sviluppata di 70 mq per ogni posto di lavoro.

TITOLO II -TIPOLOGIE DI INTERVENTO

CAPO 1°- TIPOLOGIE DI INTERVENTO EDILIZIO

Art. 2.1.1. Generalità

In conformità a quanto previsto all'art. 13 della L.U.R. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli successivi sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali disciplinare le parti del territorio così come indicato nel successivo capo VI.

Per quanto concerne le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, si fa rinvio al Regolamento igienico edilizio.

Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo III.

Essi sono:

- a) manutenzione ordinaria (MO);
- b) manutenzione straordinaria (MS);
- c) restauro e risanamento conservativo (RC);
- d) ristrutturazione edilizia (RE);
- e) demolizione senza ricostruzione (DS);
- f) demolizione con ricostruzione (DR);
- g) nuova costruzione (NC).

Art. 2.1.2. Manutenzione ordinaria (MO)

In conformità a quanto definito al punto 1.1. della Circolare Regionale n. 5 del 27 aprile 1984, costituiscono manutenzione ordinaria le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (senza alterazione dei caratteri originali in aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Per quanto non meglio definito o in contrasto si rimanda alle disposizioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URE del 27 aprile 1984.

Per l'esecuzione degli interventi di manutenzione ordinaria non occorre richiedere né il permesso di costruire né la presentazione della denuncia di inizio attività. Tuttavia, prima dell'inizio dei lavori si dovrà dare comunicazione scritta allo Sportello Unico dell'Edilizia, con specificazione della natura dei lavori da eseguire e delle date di inizio e di presunto termine dei lavori.

E' fatta salva la facoltà del Responsabile del Servizio di predisporre opportuni accertamenti sulla consistenza delle opere eseguite o da eseguire, ordinare la sospensione dei lavori ed

adottare i provvedimenti sanzionatori nel caso in cui risulti che le opere non rientrano tra quelle di manutenzione ordinaria o siano comunque in contrasto con la vigente normativa.

Sono considerate di manutenzione ordinaria le seguenti opere, singolarmente considerate:

- a) riparazione di manufatti di finitura (serramenti, camini, ecc.) o loro sostituzione con altri di tipo analogo, senza che abbia luogo alcuna modifica architettonica del fabbricato;
- b) ripassatura parziale del manto di copertura, riparazione di pluviali e grondaie, nonché loro sostituzione con utilizzo di analogo materiale e mantenimento delle medesime caratteristiche geometriche, sagome, pendenze, ecc.;
- c) sostituzione degli apparecchi igienico - sanitari e di cucina, con adeguamento delle relative canalizzazioni;
- d) rifacimento e/o adeguamento degli impianti tecnologici;
- e) rifacimento degli intonaci, rivestimenti, tinteggiature, interni ed esterni, salvo (per questi ultimi) in immobili ricadenti nei centri storici e nei nuclei di antica formazione, nonché in immobili classificati di valore storico - ambientale - documentario all'esterno dei nuclei stessi; in tal i casi gli interventi saranno considerati di manutenzione straordinaria;
- f) rifacimento di pavimenti interni;
- 9) manutenzione del verde privato esistente, compresa la potatura degli alberi e lo spostamento di alberature non di alto fusto.

Art. 2.1.3. Manutenzione straordinaria (MS)

In conformità ed a maggiore specificazione di quanto definito al punto 1.2 della Circolare Regionale n. 5 del 27.4.1984, costituiscono manutenzione straordinaria le opere e modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti, anche strutturali, degli edifici nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che dette opere non alterino i volumi e le superfici lorde di solaio delle singole unità immobiliari o di interi edifici.

Tali interventi non devono comportare modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento della destinazione d'uso.

Più in particolare:

- a) per le finiture esterne gli interventi possono consistere in:
 - riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate;
 - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.);
 - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio sostituzione, rifacimento di recinzioni e muri di sostegno il rifacimento di campi da gioco, l'installazione di coperture pressostatiche e simili, ecc.;
- b) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne gli interventi possono consistere in:
 - sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote; (le operazioni di manutenzione straordinaria devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli esistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale);
 - sostituzione, rifacimento, realizzazione di locali per la installazione di impianti tecnici quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, ecc...;
 - realizzazione di locali igienici e cucine;

- realizzazione di soppalchi di arredo, con struttura indipendente da quella dell'edificio.

Per quanto non meglio definito o in contrasto si rimanda alle disposizioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URE del 27 aprile 1984.

Art. 2.1.4. Restauro e risanamento conservativo (RC)

Sono considerati interventi di restauro e di risanamento conservativo gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso 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.

Per l'esecuzione degli interventi di restauro e di risanamento conservativo è necessaria una denuncia di inizio dell'attività edilizia o permesso di costruire gratuito, ai sensi dell'art. 9 della Legge n. 10/1977. Si richiamano comunque le disposizioni di cui all'art. 26 della Legge n. 47/85 e s.m.i. e della Circolare Ministero LL.PP. n. 3357 del 30.07.1985, punto 10, ove applicabili.

Le disposizioni di cui ai precedenti commi non si applicano nei casi di intervento di restauro e di risanamento conservativo su edifici soggetti ai vincoli previsti dalle leggi 1°06.1939, n. 1089, e 29.06.1939, n. 1497. In tali casi si richiede il rilascio di un permesso di costruire previo ottenimento di nulla osta dell'Ente preposto.

Gli interventi di restauro e di risanamento conservativo sono suddivisi in due sottocategorie di intervento, intese a specificare la descrizione generale di cui sopra:

- . C.S. centro storico;
- . edifici di valore ambientale.

Centro storico

Comporta l'integrale mantenimento dell'organismo edilizio originario, nonché il suo recupero previa demolizione delle superfetazioni in contrasto; l'intervento deve garantire la conservazione dell'insieme delle caratteristiche tipologiche e formali che costituiscono il carattere originario dell'edificio.

Sono considerati interventi di risanamento conservativo una o più delle opere sotto elencate:

- a) ripristino e consolidamento degli elementi di copertura ed eventuale loro sostituzione con materiale analogo a quello preesistente;
- b) ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.
Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento ed i caratteri originali.
- c) consolidamento statico ed eventuale rifacimento delle strutture portanti orizzontali, senza che occorran spostamenti rispetto alla ubicazione originaria, modifiche nella tecnica costruttiva o sostituzione dei materiali impiegati in origine;

- d) sottomurazioni, formazione di intercapedini e di vespai per il consolidamento ed il risanamento igienico delle strutture di fondazione;
 - e) rifacimento, con materiali e tecniche originarie, dei rivestimenti, delle decorazioni e degli intonaci esterni, con mantenimento integrale delle murature a faccia vista, nonchè di quelli interni ove questi costituiscono manufatti di particolare pregio architettonico;
 - f) consolidamento o rifacimento di scale interne ed esterne, senza alterazione di forma e di materiali;
 - g) inserimento di impianti tecnologici, senza che abbia luogo una sostanziale compromissione dei caratteri distributivi dell'edificio;
 - h) ripristino delle aperture esterne originarie e chiusura di eventuali aperture realizzate in contrasto con il disegno originario;
 - i) mantenimento dei portici e dei loggiati originari;
 - l) ripristino degli spazi esterni, con rimozione di costruzioni e manufatti in contrasto formale.
- Nelle planimetrie del Piano Regolatore Generale sono rappresentati quegli edifici per i quali l'unico tipo di intervento edilizio ammesso è il restauro rigoroso.

Edifici di valore ambientale (ex art. 24 L.R. 56/77)

Comporta la sostanziale conservazione dell'organismo edilizio originario, anche mediante interventi di trasformazione dell'impianto distributivo originario.

Sono considerate di risanamento conservativo le seguenti opere:

- a) sostituzione dei materiali di copertura con altri materiali ammessi dal Regolamento Edilizio Comunale;
- b) ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali.
Qualora ciò non sia possibile, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale. Debbono essere impiegate tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio.
Per documentate necessità statiche sono ammesse modeste integrazioni di elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora essi comportino aumento della superficie utile.
Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagome, ad eccezione di quelle relative alla installazione degli impianti tecnologici, nè alterazione delle pendenze delle scale e delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
- c) consolidamento statico degli orizzontamenti a volta;
- d) sottomurazioni, formazione di intercapedini e di vespai per il consolidamento ed il risanamento igienico delle strutture di fondazione e delle murature perimetrali al piano terreno;
- e) ripristino dei corpi scala, ivi compreso il loro consolidamento strutturale, ma esclusa ogni traslazione o modifica planimetrica;
- f) inserimento degli impianti tecnologici con eventuale formazione di nuove aperture esterne, purché di fattura analoga a quelle preesistenti;
- g) demolizione, spostamento o nuova costruzione delle tramezzature interne, in relazione alle opere di cui al punto precedente ed alla necessità di una più razionale distribuzione interna per l'uso a cui il fabbricato è destinato;
- h) rifacimento delle aperture esterne, di quelle interne e di quelle non conformi;

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

Art. 2.1.5. Ristrutturazione edilizia (RE)

Ai sensi dell'art. 3, punto d) del D.P.R. n. 380/01 sono definiti interventi di ristrutturazione edilizia gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio, in tutto od 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. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.

Per l'esecuzione degli interventi di ristrutturazione si richiede il rilascio del permesso di costruire in conformità a quanto specificatamente previsto dal P.R.G. o dai Programmi Pluriennali di Attuazione, assoggettata ai contributi di cui all'art. 3 della Legge n. 10/1977, ad eccezione dei casi elencati all'art. 9 della medesima Legge.

Si prevedono due sottocategorie di intervento, intese a specificare la generica descrizione di cui al primo comma del presente articolo:

- A) Ristrutturazione edilizia senza sostanziale modificazione volumetrica (RE1): appartengono a tale sottocategoria le seguenti opere con le relative prescrizioni:
- a) il complesso di opere di risanamento conservativo riportate all'articolo precedente sub B), con in più quanto ai punti che seguono;
 - b) demolizione degli edifici con ricostruzione delle parti demolite in conformità alle norme del P.R.G., mantenendo rigorosamente inalterate le caratteristiche architettoniche dell'edificio originario, adeguando gli allineamenti, le distanze, i volumi ricostruiti e le altezze a quanto specificatamente prescritto nella zona ove ha luogo l'intervento;
 - c) integrazione di unità immobiliari esistenti con volumi adiacenti anche di tipo rustico, con le prescrizioni del punto seguente;
 - d) recupero alla destinazione d'uso residenziale di volumi rustici non più utilizzati ai fini agricoli - purché compresi nel corpo di fabbrica principale - ad integrazione di unità immobiliari esistenti. Nelle opere di recupero di tali volumi si dovranno osservare i caratteri architettonici dell'edificio preesistente, soprattutto per quanto concerne le coperture, i balconi, le logge, e gli elementi decorativi esterni. La superficie aggiuntiva prevista non può comunque essere superiore al 20% della superficie utile residenziale esistente;
 - e) consolidamento, ripristino, rifacimento di strutture portanti verticali ed orizzontali, anche con modifica, per queste ultime, delle quote di imposta e delle altezze dei locali interni;
 - f) installazione di collegamenti verticali, purché a giorno e con utilizzo di tipologie e materiali ritenuti compatibili con il contesto architettonico ed ambientale;
 - g) rifacimento dei corpi scala; si ammette la traslazione delle scale all'interno dell'organismo edilizio allo scopo di migliorarne complessivamente i caratteri distributivi; essa non deve tuttavia comportare modifiche all'esterno dell'edificio;
 - h) formazione di nuove aperture esterne strettamente necessarie alla diversa soluzione distributiva;
 - i) ripristino dei portici e dei loggiati originari, con eventuale loro chiusura in vetro a giorno.

- B) Ristrutturazione edilizia con ampliamento e/o sopraelevazione (RE2) nei casi di intervento in edifici a destinazione residenziale, appartengono a tale sottocategoria le opere descritte al punto A) precedente, con in più quanto specificato ai punti che seguono:
- a) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia – qualora esso sia anche solo in parte di altezza inferiore agli edifici adiacenti - è ammessa la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza dell'edificio più alto fra quelli adiacenti, purché la cortina non insista su un declivio di pendenza superiore al 10 %; nel cui caso la sopraelevazione non è ammessa;
 - b) nel caso di edificio posto in testata ad una cortina edilizia è ammessa la sopraelevazione sino a raggiungere l'altezza (H) del fabbricato adiacente, rispettando gli allineamenti con il corpo preesistente, ma osservando una visuale libera minima (vl) laterale di ml 10,00;
 - c) nel caso di edificio posto in testata ad una cortina edilizia è ammesso l'ampliamento planimetrico nel rispetto delle norme del codice civile ma osservando una visuale libera minima (vl) di ml 10,00;
 - d) nel caso di edificio inserito in una cortina edilizia, mancante di servizi igienico-sanitari e di collegamenti verticali efficienti, è ammesso l'ampliamento trasversale purché esso avvenga nel prospetto meno significativo dal punto di vista architettonico, sulla base di una preventiva indicazione da parte del Responsabile del Servizio; tali interventi sono specificatamente vietati in prospetti recanti loggiati, portici e balconate da salvaguardare; tali interventi sono comunque subordinati all'accertamento, da parte della Commissione Edilizia, dell'impossibilità di ricavare altrimenti i servizi indispensabili;
 - e) nel caso di edifici isolati, appartenenti a qualunque tipologia edilizia, è ammesso sia l'ampliamento planimetrico sia la sopraelevazione; quest'ultima non dovrà comunque superare l'altezza (H) di ml 9.00, con l'osservanza degli indici di edificabilità prescritti per la zona ove ha luogo l'intervento.

Costituiscono ampliamento gli interventi (eventualmente combinati con altri tipi di intervento) volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici lorde di solaio) di edifici esistenti mediante addizioni orizzontali o verticali, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore di manica, realizzazione di bassi fabbricati, autorimesse, magazzini interrati, ecc. Gli ampliamenti (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) sono eseguiti secondo gli indici (volumi ovvero superfici lorde di solaio) e le prescrizioni previste dal Piano, dai suoi strumenti urbanistici e dal Regolamento edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

Per quanto non meglio definito o in contrasto si rimanda alle disposizioni contenute nella Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG/URE del 27 aprile 1984.

Art. 2.1.6. Demolizione senza ricostruzione (DS)

Trattasi di interventi - purché non riguardanti immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089 e 1497 del 1939 - di totale demolizione dell'esistente, senza che abbia luogo alcuna successiva ricostruzione.

Per l'esecuzione degli interventi di demolizione senza ricostruzione si presenta una denuncia di inizio attività ai sensi dell'art. 22 del D.P.R. 380/01.

Oltre agli edifici per i quali vi sia una specifica prescrizione del P.R.G., sono soggetti a demolizione senza ricostruzione gli immobili costituenti minaccia alla pubblica incolumità o grave pregiudizio alla viabilità o per motivi di interesse pubblico. La condizione di cui sopra dovrà essere accertata mediante apposita deliberazione del Consiglio Comunale. Le demolizioni da eseguirsi nel pubblico interesse saranno eseguite dall'Ente che ne ha effettuata la richiesta. Alla demolizione si provvede in conformità alle vigenti leggi in materia.

Gli edifici per i quali il P.R.G. prescrive la demolizione senza ricostruzione potranno essere soggetti, in attesa della demolizione, ai soli interventi di manutenzione.

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

Art. 2.1.7. Demolizione con ricostruzione (DR)

Si tratta di interventi - purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui alle leggi 1089 e 1497 del 1939 - di totale demolizione dell'esistente e di successiva ricostruzione in loco, nell'osservanza, salvo diversa indicazione, del volume, dell'altezza e della forma dell'edificio preesistente.

Per l'esecuzione di interventi di demolizione e ricostruzione si richiede il rilascio del permesso di costruire, assoggettato ai contributi di cui alla Legge n. 10/1977.

Art. 2.1.8. Interventi di nuova costruzione (NC)

Sono quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite alle lettere precedenti. Sono comunque da considerarsi tali:

- a) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto alla lettera f);
- b) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- c) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporta la trasformazione in via permanente di suolo ineditato;
- d) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione.

L'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee.

- e) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20% del volume dell'edificio principale;
- f) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori di cui consegue la trasformazione permanente del suolo ineditato.

Nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCR)

Le nuove costruzioni di carattere residenziale sono quelle che hanno luogo su aree inedificate appositamente individuate dal P.R.G., o su aree rese libere in seguito a demolizioni di fabbricati esistenti.

Per gli interventi di nuova costruzione a carattere residenziale le modalità di attuazione sono quelle indicate dalle presenti norme per le rispettive zone di intervento.

Si applicano le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a) nel caso di installazione di pannelli solari, sia in fabbricati uni o bifamigliari, sia in quelli plurifamigliari, questi dovranno essere armonicamente connaturati con le falde di copertura;

- b) tutti i nuovi interventi edilizi a destinazione residenziale dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto del vigente Regolamento Edilizio Comunale.

Nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva (NCP), terziaria (NCT) e agricola (NCA)

La nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva, terziaria e/o agricola è quella che ha luogo in aree inedificate appositamente individuate dal P.R.G. o quella a sostituzione di edifici preesistenti totalmente demoliti.

Per gli interventi di nuova costruzione di edifici a destinazione produttiva, terziaria o agricola, le modalità di attuazione sono quelle indicate dalle presenti norme per le rispettive zone omogenee di intervento.

Si applicano le seguenti prescrizioni di carattere generale:

- a) tutti gli interventi edilizi ed i relativi impianti dovranno essere progettati e realizzati nel rispetto delle vigenti norme in materia di consumi energetici e di tutela dall'inquinamento e di prevenzione incendi;
- b) nelle aree a destinazione produttiva e terziaria e nei casi in cui la presente normativa ammette l'abitazione del custode o del proprietario, il corpo di fabbrica che contiene l'abitazione ammessa non deve evidenziarsi, nei volumi e nei caratteri formali, dal resto dell'edificio, quand'anche esso sia semplicemente accorpato allo stesso. Non è in ogni caso ammesso un corpo di fabbrica distinto dall'edificio principale.

Nuova costruzione di fabbricati accessori alla residenza (NCF)

I fabbricati accessori alla residenza sono quelli atti a recepire esigenze e fabbisogni connessi all'attività residenziale come:

- . autorimesse famigliari;
- . legnaie, depositi di attrezzi e di materiali d'uso familiare;
- . centrali termiche e locali per impianti tecnologici;
- . locali per hobbistica;
- . ricoveri per animali da cortile.

Sono comprese in questa categoria le piscine private al servizio della residenza uni-bifamiliare o condominiale, le quali potranno essere sempre realizzate negli spazi di pertinenza delle residenze medesime, con esclusione di quelli computati per il soddisfacimento degli standards urbanistici.

I manufatti di cui al presente paragrafo C) potranno sempre essere ricavati, nei limiti consentiti, all'interno degli edifici esistenti a destinazione residenziale. E' comunque sempre richiesto il rilascio del permesso di costruire ai sensi del DPR n. 380/01, ad eccezione dei casi previsti nel comma successivo.

Conformemente all'art. 9 della Legge 24.03.1989, n. 122, i proprietari di immobili possono realizzare nel sottosuolo degli stessi - ovvero nei locali siti al piano terreno dei fabbricati - parcheggi da destinare a pertinenza delle singole unità immobiliari, anche in deroga allo strumento urbanistico generale vigente ed al regolamento edilizio comunale. Restano in ogni caso efficaci i vincoli di Legge in materia paesaggistica e ambientale. L'esecuzione delle opere e degli interventi previsti dal presente comma è soggetta a denuncia di inizio attività. Le opere e gli interventi previsti nel presente comma costituiscono opere di urbanizzazione anche ai sensi dell'art. 9, primo comma, lettera f) della Legge 28.01.1977, n. 10.

I parcheggi di cui al precedente comma sono considerati pertinenza delle singole unità immobiliari ai fini dell'applicazione della Legge 24.03.1989, n. 122 - nel solo caso in cui essi siano contenuti entro i limiti dimensionali di 1 mq ogni 10 mc di costruzione residenziale.

Entro tale limite, i parcheggi, le autorimesse e la nuova costruzione di fabbricati accessori alla residenza è considerata "in franchigia", cioè non costituisce volume (V) né superficie utile lorda (Su), ma solo eventuale superficie coperta (Sc). Ogni eccedenza è conteggiata sia come volume (V) sia come superficie utile (Su), oltre che come superficie coperta.

Dovranno comunque essere rispettati i seguenti parametri :

- . la superficie massima copribile dovrà essere verificata rispetto al rapporto di copertura ammesso per le singole aree di intervento;
- . altezza massima all'imposta (intradosso) (cfr. art.1.2.2.): ml 2.40;
- . distanza dai confini (Dc) e distanza da fabbricati (Df): si rimanda all'art. 2.4.3. delle presenti norme.

Le prescrizioni di carattere particolare da osservarsi nella costruzione di fabbricati accessori alla residenza sono le seguenti :

a) autorimesse:

- nei centri storici (CS) e nelle relative aree di pertinenza le autorimesse sono ammesse soltanto se ricavate nel sottosuolo o nei locali siti al piano terreno degli edifici oppure se addossate ad essi in modo organico, sempre che esse siano contenute entro la superficie massima di mq 25 per ciascuna unità immobiliare, nel rispetto delle prescrizioni fissate per tali zone dalle presenti norme;
- nelle aree edificate (AER), nelle aree di completamento (AC) e nelle aree di espansione (AE) le autorimesse sono sempre ammesse, nel rispetto delle norme fissate per ciascuna zona;
- nelle aree agricole (AA), l'esecuzione di autorimesse è ammessa entro il limite dimensionale del 40% della superficie lorda di pavimento (Slp) del fabbricato principale adibito a residenza. E' in ogni caso consentita una superficie adibita ad autorimessa di 25 mq.

Dovranno essere osservati i vincoli di natura ambientale e paesaggistica, ove applicabili.

Depositi di attrezzi, ricoveri di animali da cortile, tettoie aperte, serre famigliari, centrali i termiche e tecnologiche

- la dimensione complessiva del corpo di fabbricato contenente una o più delle destinazioni in oggetto - escluse quindi le autorimesse- non può superare mq 30 di superficie utile (Su);
- per gli interventi che hanno luogo nei nuclei di antica formazione (NAF) o nelle aree edificate (AER) si dovranno osservare le prescrizioni sopra elencate per le autorimesse;
- per gli interventi che hanno luogo nelle aree di completamento urbano (AC), nelle aree di espansione (AE) o nelle aree agricole (AA) si dovranno osservare le prescrizioni fissate per le autorimesse; i fabbricati in oggetto dovranno comunque essere posti entro l'area di pertinenza dell'abitazione di cui costituiscono fabbricato accessorio;
- i fabbricati esistenti, purché debitamente autorizzati, possono subire trasformazioni soltanto per adeguarsi alle presenti norme.

CAPO 2°- TIPOLOGIE DI INTERVENTO URBANISTICO E DEFINIZIONE DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

Art. 2.2.1. Ristrutturazione urbanistica (RU)

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono quelli 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 (cfr. art. 13, comma 3°, lett. e) della L.R. n. 56/1977).

Tali interventi sono realizzati a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), salvo che il P.R.G. - per le specifiche aree interessate - già non precisi i contenuti di cui ai punti 2), 3) e 4) dell' art.38 della L.R. n. 56/77.

Art. 2.2.2. Completamento urbanistico (CU)

Trattasi degli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche plano-volumetriche degli edifici (cfr. art.13, comma 3°, lett. F) della l.r. n. 56/77).

Connaturato all'intervento di completamento urbanistico vi deve sempre essere la sistemazione dell'area di pertinenza e la realizzazione o l'adeguamento delle opere di urbanizzazione necessarie a rendere l'insediamento autosufficiente.

Salvo i casi per cui il P.R.G. od i Programmi Pluriennali di Attuazione prescrivono la predisposizione di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), gli interventi di completamento urbanistico si attuano mediante rilascio di concessione edilizia semplice.

Art. 2.2.3. Nuovo impianto (NI)

Trattasi degli "interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate" (cfr. art.13, comma 3, lettera g) della L.R. n. 56/77.

Per quanto concerne i caratteri architettonici e le tipologie ammesse per le costruzioni di nuovo impianto, si rimanda agli articoli di cui al Capo 1° del presente Titolo.

Gli interventi di nuovo impianto sono ammessi alla condizione che le aree interessate dagli interventi siano dotate - in tutto od in parte - di opere di urbanizzazione primaria, o che vi sia, per le opere mancanti, la previsione della loro realizzazione contestualmente agli interventi edilizi.

Art. 2.2.4. Definizione degli strumenti urbanistici esecutivi

Si riporta, di seguito, la definizione dei principali strumenti urbanistici esecutivi, da formare in sede di attuazione del P.R.G.C. anche se non previsti dallo strumento urbanistico generale, essi potranno sempre essere prescritti - nell'osservanza delle vigenti disposizioni di Legge - in sede di redazione dei Programmi Pluriennali di Attuazione.

PP = Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica.

Il Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica è formato ai sensi degli art.13-14-15-16 della Legge 17.08.1942, n. 1150 così come modificati dall'art.5 della Legge 06.08.1967, n. 765 ed in conformità agli art.38-39-40 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

P.R. = Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente.

Il Piano di Recupero del Patrimonio Edilizio Esistente è formato ai sensi dell'art.28 e seguenti della Legge 5.8.1978, n. 457.

P.E.E.P. = Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare.

Il Piano per l'Edilizia Economica e Popolare è formato ai sensi della Legge 18.04.1962, n. 167 ed ai sensi dell'art. 41 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

P.E.C. = Piano Esecutivo Convenzionato .

Il Piano Esecutivo Convenzionato è formato ai sensi dell'art.43 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

P.E.C.O. = Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio

Il Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio è formato ai sensi dell'art.44 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

P.I.P = Piano per gli Insediamenti Produttivi.

Il Piano da destinare ad insediamenti produttivi è formato ai sensi dell'art. 27 della Legge 22.10.1971, n. 865 ed ha per oggetto porzioni di territorio destinate dal P.R.G. ad insediamenti produttivi, con le finalità specificate all'art.26, sub a) e b) del 1° comma della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

CAPO 3°- NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE E PER LE MODIFICHE DI DESTINAZIONE D'USO DEGLI EDIFICI E DEL SUOLO

Art. 2.3.1. Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente

Gli interventi debbono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando gli eventuali elementi di pregio architettonico ed eliminando, al contempo, gli elementi ed i manufatti in contrasto ambientale. Pertanto:

- a) per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente di antica formazione recante elementi dell'architettura tipica locale evidenziati nelle tavole del P.R.G., è fatto divieto di:
- eliminare o snaturare gli elementi od i manufatti architettonici da salvaguardare, come ad es. portali, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi od altre pitture murali, piantumazioni arboree o floreali di valore ambientale, pozzi, selciati e muretti in pietra, ecc.;
 - eliminare elementi o manufatti parzialmente degradati od in stato di obsolescenza fisica e funzionale. Essi dovranno, al contrario, essere ripristinati nella loro forma ed aspetto originario, in conformità alle esigenze di rispetto ambientale, secondo le specifiche finalità espresse al primo comma del presente articolo;
- b) per quanto concerne il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni intervento è sottoposto alla seguente condizione preliminare:
- che siano sostituiti quei materiali di finitura che risultino in contrasto con i materiali della tradizione costruttiva locale, secondo quanto più specificatamente indicato dal Regolamento Edilizio;
 - che siano eliminati i manufatti o gli elementi edilizi che costituiscono motivo di contrasto con il contesto paesaggistico ed ambientale.

Costituisce specifico compito della Commissione Igienico-Edilizia Comunale l'accertamento del rispetto delle norme generali e particolari di cui al presente capo 1°, fornendo, eventualmente, indicazioni ed orientamenti per un'applicazione operativa e non meramente formalistica delle presenti norme.

Art. 2.3.2. Modifica della destinazione d'uso degli edifici

Un edificio subisce una modifica di destinazione d'uso ogniqualvolta sia modificata la destinazione d'uso in atto al momento della formazione del P.R.G. ai sensi dell'art. 8 della L.R. 8 luglio 1999 n. 19.

In particolare, un edificio subisce una modifica della destinazione d'uso qualora sia sottoposto, in tutto od in parte, ad una trasformazione da una all'altra delle sottoelencate destinazioni:

- destinazione d'uso residenziale;
- destinazione d'uso residenziale agricola - rurale;
- destinazione d'uso accessoria alla residenza;
- destinazione d'uso produttiva (artigianale ed industriale);
- destinazione d'uso per attività terziarie (commerciali e direzionali);
- destinazione turistica- ricettiva;
- destinazione d'uso per servizi sociali ed attrezzature pubbliche.

La modifica della destinazione d'uso può aver luogo anche in singole parti di un medesimo immobile.

Per gli interventi di modifica di destinazione d'uso di immobili esistenti, la destinazione d'uso in atto, ed in progetto dei singoli locali, deve essere dettagliatamente specificata all'atto della richiesta di permesso di costruire e chiaramente indicata negli elaborati progettuali.

Ai sensi dell'art. 48 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., non sono necessarie né permesso di costruire né denuncia di inizio attività per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili relativi ad unità non superiori a 700 mc che siano compatibili con le norme di attuazione del P.R.G. e/o degli strumenti esecutivi.

Art. 2.3.3. Modifica della destinazione d'uso del suolo

Il suolo subisce una modifica di destinazione d'uso nel momento in cui con opere, manufatti, attività che si installano, interventi di sfruttamento delle risorse di sopra e sottosuolo (con eccezione per l'avvicendamento delle colture agricole), viene adibito ad usi ed attività diversi da quelli che avevano luogo precedentemente.

La modifica di destinazione d'uso del suolo è connaturata al rilascio di permesso di costruire o denuncia di inizio attività.

CAPO 4°- NORME GENERALI PER LE SISTEMAZIONI DEL SUOLO E PER LA VISUALE LIBERA MINIMA DA OSSERVARSI NELLA EDIFICAZIONE

Art. 2.4.1. Sistemazione del suolo e del sito di intervento

Ogni intervento di trasformazione edilizia od urbanistica, nonché ogni intervento di cui al presente Capo 4°, comporta l'obbligo della contestuale sistemazione dell'intera area asservita all'intervento con eventuale rimozione di edifici o manufatti fatiscenti e di tutto quanto sia considerato in contrasto con il decoro dell'ambiente e del paesaggio.

Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso carattere di integrazione ed omogeneità con il contesto urbano e territoriale.

Nel corso degli interventi di trasformazione edilizia od urbanistica è fatto divieto di apportare modificazioni dei profili altimetrici del suolo mediante scavi o riporti non autorizzati, così come è vietato compromettere i caratteri strutturali della viabilità non comunale esistenti, a meno che non sia approvato, da parte dell'Amministrazione Comunale, un piano esecutivo che preveda e disciplini tali interventi.

Art. 2.4.2. Recinzioni e muri di contenimento

a) recinzioni

Le recinzioni sono effettuabili, previo rilascio di permesso di costruire o con denuncia di inizio attività, su tutto il territorio comunale, fatta eccezione delle aree assoggettate ai vincoli specifici di cui al titolo IV delle presenti norme:

- nei centri storici e nelle rispettive aree di pertinenza non sono ammesse nuove recinzioni. E' fatto divieto di sostituire le recinzioni in muratura esistenti con altre di diversa tipologia. Sono ammessi muri di divisione a confine, purché realizzati in pietra a vista e non più alti di ml 1,20, nei soli tratti di completamento di strutture esistenti di tale tipo. E' ammesso il ripristino di recinzioni esistenti in rete metallica;
- nelle aree residenziali e nelle aree per usi terziari le recinzioni non potranno superare l'altezza, di ml 1,80; il cordolo di base dovrà avere un'altezza massima di ml 0,60. Le recinzioni esistenti e non conformi alle presenti norme possono essere esclusivamente assoggettate ad ordinaria manutenzione; in caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;
- nelle aree a destinazione produttiva le recinzioni potranno essere, realizzate nei modi previsti per le aree residenziali oppure anche mediante muratura cieca -nei soli lati non prospicienti la pubblica via - con un'altezza massima di ml 2,00;
- nel territorio agricolo le recinzioni dovranno essere realizzate a staccatura in legno, oppure in paletti di ferro su plinti isolati e filo teso o rete metallica, per un'altezza massima di ml 1,80 dal piano di campagna;
- gli arretramenti minimi dalla mezzera stradale sono indicati nel prospetto di cui al successivo art. 3.1.3., intendendosi che, comunque, le recinzioni debbono rispettare un arretramento minimo di m. 1,50 dal ciglio stradale. Per gli accessi carrai si dovrà osservare la distanza minima dal ciglio stradale di m. 4,50.

b) muri di contenimento

- i muri di contenimento in pietrame a secco esistenti nel territorio comunale sono unicamente assoggettabili ad interventi di manutenzione e di consolidamento statico; è vietata la sostituzione di muri a secco o di parte di essi con manufatti in calcestruzzo; è tuttavia

ammesso il loro ricalzo, nella parte controterra, con calcestruzzo anche armato, purché la parte esterna visibile mantenga l'aspetto del muro in pietra preesistente;

-nel caso di nuova costruzione di muri controterra in aree ove sono preesistenti muri in pietrame, è fatto obbligo di utilizzare lo stesso materiale, tipologia ed analogo sistema di lavorazione;

-negli altri casi è ammesso l'impiego del calcestruzzo semplice o armato, anche in pannelli prefabbricati, con altezza massima di ml 3,00; qualora risulti necessario superare tale altezza, il manufatto dovrà essere realizzato con gradoni aventi un arretramento della successiva ripresa del muro almeno di m. 2,00. I terrazzamenti che si ottengono dovranno essere obbligatoriamente sistemati a verde.

Sono fatti salvi i casi in cui sia accertata l'impossibilità tecnica di eseguire i gradoni ed i relativi terrazzamenti.

I muri di contenimento a monte delle strade e quelli di sottoscarpa debbono essere posti alla distanza minima prescritta per le recinzioni eventualmente poste sulle testate. Per i muri preesistenti, posti a distanza inferiore a quella prescritta, è ammessa la sola esecuzione di protezioni costituite da barriere stradali (guard-rail).

Per le siepi vive si osservano le distanze minime dalle strade prescritte per le recinzioni. Per le distanze delle siepi vive dalle recinzioni si osservano le disposizioni fissate dal codice civile (art. 892).

Art. 2.4.3. Distanze dai confini (Dc), distanze dai fabbricati (Df) e visuale libera (VI) minima da osservarsi nella edificazione di edifici a destinazione residenziale

Dovranno essere sempre rispettate le disposizioni contenute nella sezione VII del Codice Civile (artt. 900-907) relativa alle luci ed alle vedute.

COSTRUZIONI A DISTANZA DAL CONFINE

Ove nelle singole zone a destinazione residenziale del P.R.G. non siano previste distanze diverse, la distanza dai confini (Dc) e la visuale libera minima (VI) da osservarsi nella edificazione dovranno essere le seguenti:

- a) **per gli accessori alla residenza**, edifici con fronte di altezza (hf) prevista fino a ml 3,00 la distanza minima dai confini (Dc) da osservarsi nella edificazione, dovrà essere almeno pari a ml 5,00. In caso di accordo registrato e trascritto nei registri della conservatoria immobiliare la costruzione può essere eseguita sul confine di proprietà, a condizione che la fronte sul confine sia completamente cieca. La visuale libera minima (VI) da osservarsi negli interventi di nuova costruzione, di ampliamento dovrà essere almeno pari a ml 5,00;
- b) **per edifici principali, residenziali** (hf) prevista superiore a ml 3,00; la distanza minima dai confini di proprietà (Dc), da osservarsi nella edificazione, dovrà essere almeno pari a ml 5,00 e la visuale libera minima (VI) dovrà essere almeno pari all'altezza della fronte in progetto, con l'osservanza di una distanza minima comunque non inferiore a ml 10,00.

In caso di accordo registrato e trascritto nei registri della conservatoria immobiliare la costruzione può essere eseguita sul confine di proprietà, a condizione che la fronte sul confine sia completamente cieca e fermo restando tutti gli altri parametri.

Qualora tra i nuovi edifici siano interposte strade pubbliche, le distanze da osservarsi fra edificio e ciglio stradale sono quelle previste dal successivo Art. 3.1.3 delle NTA, redatto nel rispetto del Nuovo Codice della Strada (approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 16/12/1992 n° 425, integrato con il D.P.R. del 26/04/1993, n° 147), per tutte le zone e nelle particolari situazioni appresso indicate, valgono le seguenti precisazioni;

d1 - demolizione e ricostruzione: qualora l'edificio demolendo non rispetti le distanze previste ai punti precedenti, è possibile realizzare la nuova costruzione alla medesima distanza preesistente (o in aderenza qualora sussistano le condizioni di cui al precedente punto a) solo nel caso in cui sia inequivocabilmente dimostrata l'impossibilità o la inopportunità urbanistica-edilizia di costruire l'edificio con altre soluzioni planivolumetriche, che rispettino le distanze di zona;

d2 - ampliamenti e sopraelevazioni: potranno essere realizzate nel rispetto delle preesistenti condizioni di distanza dell'edificio principale, cioè in adiacenza del piano geometrico parallelo al confine e passante per lo spigolo principale più prossimo al medesimo, fatti salvi i disposti normati dal Codice Civile.

Per quanto non espressamente disciplinato dal presente articolo si farà riferimento alle norme di cui all'art. 9 del D.M. 2.4.1968, n. 1444, ove applicabili.

COSTRUZIONI A CONFINE

Nel caso in cui su fondi finitimi preesista un edificio costruito sul confine di proprietà e la sua fronte sul confine sia completamente cieca, la costruzione di nuovi edifici e la sopraelevazione e/o l'ampliamento di quelli esistenti sul fondo finitimo può essere ammessa in aderenza all'edificio preesistente alla sola condizione che siano mantenuti gli allineamenti laterali del fabbricato preesistente.

Nel caso in cui su fondi finitimi preesista un basso fabbricato costruito sul confine di proprietà e la sua fronte sul confine sia completamente cieca, la costruzione di un nuovo basso fabbricato sul fondo finitimo può essere ammessa in aderenza al basso fabbricato preesistente alla condizione che siano mantenuti gli allineamenti laterali del fabbricato preesistente e l'altezza della fronte preesistente sul confine.

Per quanto concerne la distanza dai fabbricati (Df), valgono le norme relative alla visuale libera minima (VI), di cui al primo comma del presente articolo.

Art. 2.4.4. Vincoli per l'utilizzazione della superficie fondiaria: parcheggi e spazi verdi

In relazione ad alcuni tipi di intervento (così come specificato al capo VI) devono essere riservate, sulla superficie fondiaria, in caso di nuove costruzioni o di demolizione - ricostruzione, le seguenti superfici:

- a) superfici destinate alla formazione di parcheggi ai sensi e nella misura di cui all'art. 41 sexties della Legge 1150/1942, così come modificato dall'art. 2, secondo comma della Legge 122/1989 (destinazione residenziale: 1 mq per ogni 10 mc di volume costruito; altra destinazione d'uso: 1 posto auto ogni addetto insediato);

Le superfici in oggetto devono risultare facilmente percorribili e collegate in modo diretto alla rete viabile di accesso e possono, se necessario, essere realizzate a quota diversa dal piano di campagna (ad esempio, in sotterraneo);

- b) superfici destinate alla formazione di spazi verdi con piantamenti nella misura minima di mq 3 ogni 100 mc di volume edificato fuori terra, con un minimo fisso di mq 60 e dimensione trasversale minima di m 6,00;

- c) per gli insediamenti non residenziali gli spazi verdi devono essere sistemati con piantamenti di alto fusto; la misura minima richiesta è di 10 mq ogni 50 mq coperti e dimensione trasversale minima di m 10.

Le superfici di cui ai punti b) e c) devono avere forma regolare e fruire di adeguato soleggiamento; sono di norma ricavate su terrapieno, ma sono permesse anche soluzioni diverse purché garantiscano il rispetto dei requisiti funzionali, cui dette superfici debbono assolvere.

Fanno eccezione gli interventi su edifici e spazi di valore culturale e ambientale, di cui al Titolo III delle presenti norme, dove possono essere ammesse soluzioni diverse, nel rispetto dei requisiti funzionali, cui dette superfici debbono assolvere.

La sistemazione delle aree verdi deve essere precisata, nel progetto allegato alla richiesta di D.I.A. o Permesso di Costruire, per quanto riguarda la posizione e l'essenza degli alberi ed il trattamento delle superfici (a prato, con bassa vegetazione, parzialmente pavimentate, attrezzate con arredi per il gioco e la permanenza all'aperto, ecc...).

L'esecuzione delle suddette sistemazioni in modo conforme al progetto è una delle condizioni inderogabili per la concessione del certificato di abitabilità.

Nel caso che le aree da alberare siano raggruppate e rese consortili, non debbono distare più di m 200 da ciascuno dei fabbricati di cui costituiscono pertinenza ed essere ad essi collegate con passaggi pedonali, esenti da attraversamenti di sedi veicolari pubbliche importanti.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 3.0.1. Generalità

A seconda delle specifiche destinazioni d'uso esistenti od ammesse dal P.R.G. il territorio comunale è suddiviso nelle seguenti classi di uso del suolo, a ciascuna delle quali corrispondono specifiche modalità di intervento, appositi parametri urbanistici ed una differenziata disciplina di attuazione:

- a) aree di uso pubblico;
- b) aree per insediamenti residenziali;
- c) aree per insediamenti produttivi;
- d) aree per insediamenti terziari;
- e) aree per usi agricoli.

CAPO I - USI PUBBLICI DEL SUOLO

Art. 3.1.1. Aree per attrezzature e servizi pubblici (SP)

Sono parti del territorio destinate a spazi ed impianti pubblici o riservate alle attività collettive, a verde pubblico od a parcheggi, ai sensi e per i fini di cui agli artt. 3 e 5 del D.M. 2.4.1968 n. 1444 ed all'art. 21 della L.U.R. 56/77 e successive modificazioni; esse sono distinte nelle seguenti sottocategorie:

- aree destinate prevalentemente ad impianti per l'istruzione, al servizio degli insediamenti residenziali;
- aree destinate prevalentemente ad impianti ed attrezzature di interesse comune, al servizio degli insediamenti residenziali;
- aree destinate prevalentemente a spazi pubblici e privati, a parco, per il gioco e lo sport, al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi, terziari;
- aree destinate a parcheggi pubblici, al servizio degli insediamenti residenziali, produttivi, terziari;
- aree destinate ad impianti tecnologici pubblici e privati.

Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (SP) - nel rispetto degli standards minimi di cui all'art. 21 della L.R. n. 56/77- sono evidenziate negli elaborati grafici del Piano, ad eccezione di quelle per le quali l'individuazione ha luogo attraverso uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) da predisporre successivamente alla redazione del P.R.G.

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

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

a) per gli insediamenti residenziali (SPR):

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

- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle eventuali apposite leggi.

In mancanza di esse, **la superficie coperta** non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di pertinenza, **l'altezza** dei fabbricati non superiore a ml 10,50.

La distanza dai confini dovrà essere almeno pari al doppio dell'altezza del fabbricato in progetto, con un minimo di ml 5,00.

Nei nuclei di antica formazione è ammessa l'applicazione del codice civile, con l'osservanza di un'altezza massima di ml 10,50; aree per giardini e parchi gioco, per attrezzature sportive e servizi annessi, per le quali le prescrizioni tipologiche e/o funzionali sono disciplinate da eventuali apposite leggi.

b) le aree per impianti e servizi tecnologici urbani (SPT):

Individuate dal P.R.G. sono aree destinate sia agli impianti esistenti sia agli impianti e/o servizi tecnologici pubblici di nuova installazione.

Tali aree sono destinate all'installazione di impianti tecnologici municipali, di impianti di depurazione, di impianti cimiteriali e dei servizi annessi, di stazioni di trasformazione dell'energia elettrica, di centrali e di cabine elettriche e telefoniche, di stazioni per il trasporto pubblico di merci e persone, di impianti e manufatti per la presa, l'accumulo e l'erogazione dell'acqua potabile, in conformità alle specifiche destinazioni d'uso eventualmente indicate negli elaborati grafici del P.R.G. Per la nuova costruzione e l'ampliamento degli impianti e dei servizi tecnologici urbani e per l'osservanza delle relative fasce di rispetto si dovranno osservare le specifiche disposizioni legislative di settore, nonché le disposizioni del Regolamento Igienico Edilizio Comunale vigente e le prescrizioni del titolo V delle presenti N.T.A.

In assenza di una specifica normativa di attuazione - di cui al comma precedente - per la nuova costruzione di strutture in elevazione si dovranno osservare i seguenti parametri urbanistici:

Q = rapporto massimo di copertura = 66 %

dc = distanza minima dai confini = 6,00 ml

df = distanza minima da fabbricati residenziali: 10,00 ml

df2 = distanza minima da fabbricati non residenziali: 5,00 ml

dm = distanza minima dalla mezzera stradale: vedi art. 3.1.2

Le opere di urbanizzazione primaria o indotta di cui all'art. 51, lettera c), d), e), f), g), s), t), della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni possono essere attuate anche in aree senza specifica destinazione d'uso a servizi, prescindendo dalle prescrizioni parametriche e normative del P.R.G., salvo che per le distanze dai confini.

c) per gli insediamenti produttivi (SPP):

Conformemente all'art. 21, primo comma, punto 2) ed al caso di cui alla lettera c) del 1° comma dell'art. 26 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento di edifici esistenti, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche non dovrà essere inferiore al 10 % della superficie fondiaria asservita all'insediamento, così come considerata per la verifica del rapporto massimo di copertura fissato dal P.R.G.;

- nei casi di accertata impossibilità di reperire - nell'ambito delle aree di pertinenza dell'impianto produttivo - le aree per attrezzature pubbliche in misura sufficiente al soddisfacimento degli standards urbanistici prescritti al precedente capoverso, è sempre possibile sostituire il reperimento di dette aree con il versamento al Comune di un equivalente corrispettivo in danaro, secondo le modalità fissate in apposita convenzione da stipularsi sulla base dei criteri-guida fissati dal Comune nella delibera di determinazione dell'incidenza degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria;

- per gli interventi di ampliamento di impianti esistenti in "Aree per impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione" (I PC), nel solo caso in cui l'impianto produttivo esistente sia già dotato di aree per attrezzature e servizi pubblici in misura tale da soddisfare gli standards urbanistici (10% della superficie fondiaria), la ulteriore dotazione di aree per attrezzature e servizi pubblici non dovrà essere inferiore al 10 % della superficie fondiaria teoricamente asservita all'ampliamento da effettuare.

L'esistenza delle aree per attrezzature e servizi pubblici a soddisfacimento dello standard urbanistico dovrà essere adeguatamente documentata;

- per gli interventi di ristrutturazione e/o ampliamento su edifici esistenti, la dotazione di aree per attrezzature pubbliche non dovrà essere inferiore al 10 % della superficie territoriale complessiva asservita all'insediamento, così come considerata per la verifica del rapporto massimo di copertura stabilito dal P.R.G.; le aree occorrenti per attrezzature e servizi pubblici, di cui ai due capoversi precedenti, potranno essere reperite sia all'interno dell'area di intervento sia nell'ambito degli spazi appositamente vincolati dal P.R.G.;

- la destinazione specifica dell'area è stabilita dal Comune tra quelle indicate all'art. 21, primo comma, punto 2) della L.R. n.56/1977; le modalità e le garanzie per l'eventuale realizzazione diretta, da parte del concessionario, delle attrezzature previste, sono contenute in apposita convenzione, alla stipula della quale è subordinato il rilascio della concessione edilizia. La realizzazione diretta delle attrezzature previste comporta, per il concessionario, lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, di cui all'art. 10 della Legge n.10/1977.

quanto sopra esposto non si applica nelle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), nelle quali si applica la normativa specifica del S.U.E. medesimo, semprechè siano rispettati gli standards minimi previsti dal citato art. 21 della L.R. n. 56/1977.

d) per gli insediamenti commerciali e direzionali (SPC):

La dotazione minima di aree per attrezzature al servizio di nuovi insediamenti turistici, direzionali e commerciali non dovrà essere inferiore al 100% della superficie lorda di pavimento delle nuove unità previste; di tale superficie almeno il 50% dovrà essere destinata a parcheggio pubblico.

Per gli insediamenti esistenti, in caso di intervento di ristrutturazione e/o ampliamento si dovrà provvedere al reperimento di aree per attrezzature pubbliche in misura almeno pari all'80 % della superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva prevista.

Le aree occorrenti per la dotazione minima di spazi pubblici dovranno essere reperite e vincolate nell'ambito delle aree di pertinenza dell'insediamento oppure attuando - previa approvazione di apposita convenzione recante modalità e garanzie dell'intervento - le previsioni di una parte corrispondente delle aree destinate ad uso pubblico dal P.R.G..

Quanto sopra non si applica nelle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), per le quali si applica la normativa specifica del S.U.E. medesimo, semprechè siano rispettati gli standards minimi previsti dal citato art. 21 della L.R. n. 56/1977.

Le modalità e le garanzie per la eventuale realizzazione diretta, da parte del concessionario, delle attrezzature previste, sono contenute in apposite convenzioni, alla stipula delle quali è subordinato il rilascio della concessione edilizia. La realizzazione diretta delle attrezzature previste comporta, per il concessionario, lo scomputo totale o parziale del contributo relativo agli oneri di urbanizzazione, di cui alla Legge n. 10/1977.

Art. 3.1.2. Aree per la viabilità

Il P.R.G. individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto, secondo la seguente classificazione:

strada A = strada interpodereale o di distribuzione capillare, oppure strada esterna ai nuclei di antica formazione interni al centro storico (CS) ma interna al territorio urbanizzato per la quale si preveda l'utilizzazione a senso unico permanente;

strada B = strada di distribuzione urbana secondaria, interna od esterna al territorio urbanizzato;

strada C = strada di distribuzione urbana primaria o di collegamento tra centri urbani od insediamenti consistenti;

strada D = strada di collegamento intercomunale o comprensoriale a scorrimento veloce;

strada E = strada di collegamento di livello comprensoriale, per elevate frequenze di traffico e scorrimento veloce, dotate di accessi qualificati (superstrade).

Gli elaborati grafici del P.R.G. evidenziano e classificano soltanto le strade di tipo B, C, D. Le strade che non recano alcuna individuazione si intendono appartenenti alla classificazione di tipo A, ivi comprese le strade di uso rurale (interpodereale o di collegamento dei poderi alla viabilità ordinaria, ai centri abitati ed agli insediamenti).

Il presente articolo prescrive, per ogni tipo di strada, le caratteristiche dimensionali e gli arretramenti minimi per le recinzioni e per la edificazione.

Per gli interventi ammessi nei centri storici (CS) non si prescrivono distanze minime da osservarsi. Per tali interventi si dovranno osservare gli eventuali allineamenti prescritti nel successivo art. 3.2.1.

Per gli interventi ammessi nelle aree edificate residenziali (AER) l'arretramento minimo prescritto dalla mezzeria stradale è dato dal minore fra il valore dell'arretramento del fabbricato esistente ed il valore dell'arretramento prescritto per l'edificazione nelle aree A.C. ed A.E.

Per quanto concerne la misura degli arretramenti delle recinzioni e delle edificazioni - riportati nella successiva tabella - si precisa che sono comunque fatti salvi i maggiori arretramenti fissati dai DD.MM. 1 e 2.4.1968, n. 1404 e 1444 e dall'art. 27 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

Per quanto concerne le distanze in corrispondenza degli incroci stradali, al di fuori delle aree urbanizzate previste dal P.R.G., valgono le norme di cui all'art. 5 del D.M. 1.4.1968, n. 1.404.

Le aree derivanti dall'arretramento delle recinzioni - di cui al precedente art. 2.3.5. - dovranno essere sistemate a verde a cura e spese del proprietario frontista; l'impegno è connotato al rilascio della concessione per l'esecuzione di nuove recinzioni o per il rifacimento di quelle esistenti.

Il tracciato delle nuove infrastrutture stradali indicate nel P.R.G. potranno subire, in sede attuativa, lievi rettifiche purché contenute all'interno delle relative fasce di rispetto individuate dal P.R.G.

Le aree destinate dal P.R.G. a nuove infrastrutture stradali e non utilizzate a tal fine in sede attuativa in conseguenza di eventuali varianti di tracciato apportate, si intenderanno classificate come aree agricole se ubicate in aree esterne agli insediamenti urbani, od assimilate alla classificazione prevalente nelle immediate adiacenze, se ubicate all'interno degli insediamenti di cui agli artt. 3.2.2., 3.2.3. e 3.2.4. La loro attuazione sarà conforme alle norme specifiche di tale area Conformemente all'art. 28 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni, il Comune non potrà autorizzare opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade statali e provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano le parti di territorio esterne al perimetro degli abitati. Dette parti di territorio sono individuate in quelle di cui agli artt. 3.2.1., 3.2.2., 3.2.3. e 3.2.4.

Gli accessi di cui al comma precedente potranno avvenire soltanto a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate dagli assi stradali statali e provinciali, di strade pubbliche, organicamente inserite nella rete viabilistica.

Tabella n. 1

CLASSIFICAZIONE DELLA VIABILITA' ED INDICAZIONE DELLE DISTANZE DALLA MEZZERIA STRADALE DA OSSERVARSI NELLA EDIFICAZIONE

(sulla base della Deliberazione del Consiglio Regionale 19.12.1979, n.532-8700)

Arretramento prescritto dalla mezzeria stradale

Tipo strada	Largh.	Corsie	Marcia piede	C.S.		A.E.R.		A.C. I.P.C. I.C.E. A.E. N.I.P. N.I.C. IPTL		A.A.	
				E	R	E	R	E	R	E	R
A	5.50	2	1.00	-	-	-	5.00	8.50	5.00	23.50	5.00
B	6.00	2	1.00	-	-	-	5.50	9.00	5.50	24.00	5.50
C	7.00	2	1.50	-	-	-	6.25	12.25	6.25	24.75	6.25
D	7.50	2/3	1.50	-	-	-	6.75	12.75	6.75	35.25	6.75
E	14.50	4	1.50	-	-	-	10.25	16.25	10.25	48.75	10.75

Nota bene: le sigle rappresentano le seguenti diciture:

C.S.: = centro storico

A.E.R. = aree edificate residenziali

A.C. = aree di completamento

I.P.C.= impianti produttivi esistenti che si confermano

N.I.P.= nuovi impianti produttivi

I.C.E.= impianti commerciali esistenti

N.I.C.= nuovi insediamenti commerciali e direzionali

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

A.A.= aree agricole

E= arretramenti per la edificazione

R= arretramenti per la recinzione

CAPO 2° - AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Art. 3.2.0 Classificazione delle parti del territorio comunale

Il PRG, tenuto conto dell'art. 13 della L.U.R. 56/1977 ed in funzione delle sue prescrizioni operative inerenti le destinazioni d'uso, i tipi di intervento e le modalità di attuazione, classifica le varie parti del territorio secondo categorie, assunte come ambiti di riferimento per l'articolazione delle prescrizioni operative, con riferimento:

- a) alle categorie omogenee per caratteristiche, densità ed uso del suolo, definite dall'art. 2 del D.M. 2.4.1968 n. 1444;
- b) alle attività ed agli usi del suolo di cui al successivo Capo II;
- c) ai tipi di intervento.

Prescrizioni:

La localizzazione delle attività che comportano trasformazioni urbanistiche è regolata dalle presenti norme ai sensi dell'art. 1 L. 10/77 e dell'art. 48 L.U.R. 56/77.

Le attività si insediano sul territorio in funzione del grado di compatibilità e coerenza ad esse attribuito, nelle singole categorie omogenee delle parti del territorio dalle specifiche prescrizioni operative, contenute negli articoli che seguono.

Altre indicazioni possono precisare limiti dimensionali eventualmente assegnati ad attività ed usi, vincoli per particolari tipi di intervento ecc...

Particolare attenzione va inoltre posta agli aspetti idrogeologici e geologico-tecnici. Indagini specifiche di settore hanno portato alla formulazione di una specifica zonizzazione del territorio comunale (carta di sintesi AG8). Ogni intervento edificatorio dovrà quindi attenersi alle prescrizioni generali contenute nella Relazione Geologico tecnica (AG1) che possono comportare limitazioni ai tipi di intervento edilizio e alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché subordinare possibilità di intervento alla realizzazione e collaudo di opere necessarie alla messa in sicurezza delle aree.

Ai fini della determinazione delle potenzialità di intervento espresse da ogni singola parte di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza ma anche la "classe di pericolosità" attribuita, consultando non solo le tavole di Progetto degli usi del suolo, ma anche la carta di sintesi Tavola AG8. Successivamente dovrà quindi essere verificata la modalità o limitazione d'uso corrispondenti alle prescrizioni contenute nella "Relazione Geologico Tecnica (AG1)". Si ricorda inoltre che per le aree di completamento e di nuovo impianto le prescrizioni geologiche devono essere integrate con quelle realizzate in sede di progettazione.

Art. 3.2.1. Aree di valore storico-ambientale – CENTRO STORICO

Sono insediamenti urbani, nuclei minori, edifici e manufatti che rivestono carattere storico-artistico e/o ambientale o documentario, comprese le aree circostanti, le quali costituiscono parti omogenee del territorio.

Le regole d'intervento, concernenti cioè vincoli e particolari prescrizioni per i beni culturali ed ambientali, in conformità a quanto disposto dall'art. 24 della L.U.R. 56/77 e successive modificazioni, sono trattati specificamente come segue:

Centro storico (CS)

La classificazione di "centro storico" viene attribuita a quegli insediamenti di antica formazione di rilevante pregio architettonico od ambientale e/o caratterizzati da un impianto urbanistico di rilevante interesse storico e culturale.

A) Destinazioni d'uso ammesse

Entro la delimitazione del centro storico è ammessa la destinazione d'uso residenziale, ricettiva, direzionale, artigianale di servizio, questa ultima purché non nociva ne molesta.

Sono da considerarsi in contrasto con le destinazioni ammesse le attività di produzione di beni e di servizi, anche se di natura artigianale.

E' ammessa la modifica di destinazione d'uso ed il riuso a fini residenziali di rustici agricoli presenti nel centro storico, semprechè siano mantenuti gli allineamenti sugli spazi pubblici.

B) Categorie di intervento ammesse

Per gli edifici esistenti sono ammesse le seguenti categorie di intervento: manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS), risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia nel rispetto di quanto illustrato sulle tavole di progetto, fermo restando che sugli immobili vincolati potranno essere attuate solo operazioni di restauro rigoroso.

In caso di intervento di ristrutturazione edilizia l'incremento volumetrico non potrà essere superiore al 5% del volume esistente, con un massimo di mc 100 per unità immobiliare e purché non sia superato l'indice di densità fondiaria di 2,00 mc/mq.

All'interno del centro storico non sono ammessi interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) - di cui all'art. 2.2.1. delle presenti norme.

C) Disposizioni operative

Il rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività per le operazioni ammesse nel presente articolo è subordinato all'impegno, da parte del concessionario, di demolire o rimuovere gli eventuali elementi degradanti, in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e delle sue pertinenze.

Per l'esecuzione degli interventi sopra elencati - eccezion fatta per gli interventi di manutenzione ordinaria - unitamente all'istanza del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività dovrà essere inoltrata - oltre ai disegni di progetto - una relazione illustrativa delle tecniche e dei materiali che si intendono adottare, nonché un rilievo quotato dello stato di fatto dell'immobile interessato, comprensivo di piante, sezioni e prospetti.

Per tutte le operazioni edilizie ammesse è fatto specifico obbligo di utilizzare all'esterno materiali, elementi costruttivi, tecniche e forme di lavorazione analoghe, od affini, a quelle della tradizione locale.

Gli interventi ammessi, oltre a perseguire lo scopo di migliorare la qualità e le condizioni di abitabilità degli edifici, si debbono prefiggere la finalità di salvaguardare i caratteri ambientali originari ed il recupero di quelli compromessi od impoveriti dalle intemperie o da interventi impropri.

In particolare dovranno essere recuperati e valorizzati, mediante interventi di restauro rigoroso, i seguenti elementi costruttivi e decorativi :

- stipiti ed architravi datati od anche solo lavorati, presenti in aperture esterne;

- affreschi, meridiane, stemmi, fasce a riquadratura di aperture esterne, anche se presenti solo in traccia od alterate dagli agenti atmosferici;
- volte e sottopassi stradali;
- tetti con manto di copertura in coppi;
- loggiati ad arco od architravati, che potranno essere chiusi da serramenti perimetrali a scomparsa;
- comignoli di antica e pregevole fattura;
- tutti gli elementi di arredo urbano, quali i fontane, pozzi, cappelle votive, muri di recinzione e di sostegno in pietra, scalinate e strade pedonali in pietra, a ciottoli od a selciato, lavatoi pubblici, trottatoi binari delle strade;
- ogni altro elemento che possa costituire una testimonianza della tradizione costruttiva e decorativa locale.

Aree di pertinenza del Centro Storico

Oltre al "centro storico" propriamente detto - individuato in conformità ai criteri di cui al precedente comma - il P.R.G. individua e delimita le "aree di pertinenza del centro storico" costituite da quelle aree che, pur essendo ubicate all'esterno degli insediamenti, ne costituiscono il naturale contorno storico, formando con essi un inscindibile insieme urbanistico sia per le rilevanti e specifiche caratteristiche di contesto ambientale, sia per il loro pregio ambientale intrinseco.

Sono altresì soggette a tutela le aree libere di pertinenza, da considerarsi inscindibili dagli edifici stessi. E' fatto divieto di modificare la trama viaria ed edilizia, nonché alterare, anche solo parzialmente, i manufatti e gli elementi architettonici e decorativi che costituiscono una evidente testimonianza storica, culturale e delle tradizioni locali.

- Zone di Recupero di cui alla Legge 05.08.1978, n. 457

Il Centro Storico e le sue aree di pertinenza - così come delimitate dal P.R.G. - costituiscono le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente (ZR) di cui all'art. 27 della Legge 5.8.1978, n. 457, ove è sempre possibile l'approvazione di Piani di Recupero (P. di R.), di iniziativa pubblica o privata. In caso di formazione di un Piano di Recupero si applicano le disposizioni di cui al titolo IV della Legge 5.8.1978, n. 457.

L'area di intervento comprendente gli immobili da sottoporre a Piano di Recupero (P. di R.) - di cui al precedente comma - dovrà essere preventivamente individuata dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione, nella quale saranno altresì formulati gli obiettivi da perseguire e le modalità di predisposizione dello strumento urbanistico esecutivo. Per gli interventi che prevedono il cambiamento della destinazione d'uso rispetto alla destinazione residenziale originaria, l'approvazione di un Piano di Recupero è obbligatoria.

Art. 3.2.2. Aree edificate residenziali AER1 e AER2

Sono parti del territorio riconducibili alla lettera B) del D.M. 2.4.1968 n. 1444, art. 2, comma primo, distinte nelle seguenti sottocategorie:

- AER1: a preminente destinazione abitativa in edifici multipiano o di recente costruzione; sono ambiti consolidati sia dal punto di vista edilizio che urbanistico.
- AER2: a preminente destinazione abitativa in edifici mono o bifamiliari; sono classificabili come ambiti di completamento, dotati di opere di urbanizzazione primaria collegata funzionalmente con le reti comunali, che ammettono un completamento (ampliamento) del patrimonio edilizio esistente.

Nelle aree edificate residenziali il P.R.G. si attua mediante rilascio del permesso di costruire o la presentazione della denuncia di inizio attività.

Per le aree edificate residenziali (AER1 e AER2) si prescrive il mantenimento dell'attuale assetto urbanistico, consentendo gli interventi di manutenzione, di restauro e di risanamento conservativo, di ristrutturazione, di demolizione con o senza ricostruzione e di ampliamento.

All'interno delle aree edificate residenziali sono ammessi gli interventi di ristrutturazione urbanistica (RU) - di cui all'art. 2.2.1. delle presenti norme - previa approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) di iniziativa pubblica o privata, in conformità a quanto previsto dai Programmi Pluriennali di Attuazione.

Le aree edificate residenziali costituiscono le zone di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi del secondo comma dell'art. 27 della Legge 5.8.1978, n. 457. In tale ambito, pertanto, il Comune potrà individuare - con apposita delibera del Consiglio Comunale - le aree, i complessi edilizi o gli immobili ove l'attuazione degli interventi è subordinato ad un Piano di Recupero approvato dal Comune.

Per la formazione del Piano di Recupero si applicano le disposizioni di cui al titolo IV della Legge 05.08.1978, n. 457.

Nella delibera mediante la quale l'Amministrazione Comunale provvede alla individuazione delle aree da sottoporre a Piano di Recupero - di cui al precedente comma - saranno formulati gli obiettivi da perseguire e le modalità di predisposizione del Piano di Recupero medesimo.

Oltre alla destinazione d'uso residenziale nelle aree edificate residenziali si ammette la destinazione d'uso commerciale, direzionale e di artigianato di servizio purché queste destinazioni d'uso siano parziali all'interno di un fabbricato e non siano prevalenti, in termini di superficie lorda di pavimento (Slp), rispetto alla funzione residenziale.

E' ammessa la modifica della destinazione d'uso di fabbricati attualmente adibiti ad altra destinazione d'uso, compresa quella rurale e produttiva.

Nelle aree AER1 è possibile solo effettuare adeguamenti di carattere tecnologico/normativo.

E' possibile l'edificazione di edifici pertinenziali alla residenza, ad uso autorimessa, aventi altezza massima all'intradosso di m. 2,40 ed aventi una SUL massima di m. 15, fermo restando il rispetto di tutti gli altri parametri edilizi. Le caratteristiche degli stessi dovranno garantire un inserimento ambientale e nel fabbricato ottimale, avere le stesse finiture, caratteristiche esterne e copertura del fabbricato principale.

Nelle aree AER2 per gli interventi di demolizione con ricostruzione, di ampliamento e/o di sopraelevazione, si applicano i seguenti indici e parametri urbanistici :

IF: indice di densità fondiaria = 0,80 mc/mq

Q: rapporto di copertura = 40 %

H: altezza massima = ml 10,50 ml e 2,40 (intradosso) per i bassi fabbricati

ds: distanza dai cigli stradali cfr. art. 3.1.2.

parcheggi di uso pubblico = 2,50 mq/abitante

Per quanto concerne la distanza dai confini (Dc), la visuale libera (VI) minima e la distanza dai fabbricati (Df) si applica l'art.2.4.3. delle presenti norme.

Per gli impianti artigianali di servizio e di deposito, connessi alle funzioni residenziali, è ammesso un incremento planimetrico fino al raggiungimento di un rapporto massimo di copertura del 40 %, nel rispetto delle distanze dalle strade previste all'art. 3.1.3. e con l'osservanza della distanza minima dai fabbricati esistenti e le distanze dai confini prescritte dall'art. 2.4.3. delle presenti norme.

Eventuali specifiche prescrizioni, riportate negli elaborati grafici del P.R.G. e relative ad edifici o spazi compresi nelle aree edificate, sono prevalenti rispetto a quanto prescritto nei commi precedenti del presente articolo.

Art. 3.2.3. Aree di completamento

Sono parti del territorio riconducibili alla lettera C) del D.M. 2.4.1968 n. 1444, art. 2, comma primo. In particolare:

- AC: riguardano aree del tipo f) dell'art. 13, 3° comma, L.U.R. 56/77: a preminente destinazione abitativa, non edificate ma dotate di urbanizzazione primaria connessa funzionalmente con le reti comunali .

Nelle aree di completamento urbano è ammessa la nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCR) (cfr. art. 2.1.8) e di fabbricati accessori alla residenza (NCA) (cfr. art. 2.1.8) (autorimesse, depositi di attrezzi, laboratori domestici e per il tempo libero, ecc.).

Sono inoltre ammessi gli studi professionali, le attrezzature private di interesse collettivo, le attività culturali e di promozione turistica, gli esercizi pubblici, le attrezzature turistiche e ricettive.

E' inoltre ammesso l'artigianato di servizio non nocivo né molesto, che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comporti l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale, semi lavorati o prodotti finiti.

Nelle aree di completamento urbano il P.R.G. si attua mediante rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività o mediante la preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo ove prescritto.

Le tipologie edilizie ammesse per gli edifici da eseguirsi mediante concessione semplice sono esclusivamente quella unifamiliare e bifamiliare. Più precisamente, si ammette - per ogni intervento- un numero massimo di due unità immobiliari - aventi destinazione d'uso compresa fra quelle ammesse - oltre ai relativi fabbricati accessori (Nca). Sono espressamente vietate le tipologie plurifamiliari, intendendo con esse le tipologie aventi oltre due unità immobiliari.

I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti :

if: indice di densità fondiaria = 0.80 mc/mq

Q: rapporto massimo di copertura = 40 %

H: altezza massima = ml 7,50

ds: distanza dai cigli stradali = cfr. art.3.1.3.

parcheggi di uso pubblico = 2,50 mq/abitante

Per quanto concerne la distanza minima dai fabbricati esistenti si applica l'art.2.4.3. delle presenti norme.

Il presente piano conferma i piani esecutivi già approvati e conformi allo strumento urbanistico generale vigente al momento della loro formazione. Eventuali modificazioni dovranno rispettare le nuove prescrizioni di piano.

Art. 3.2.3.1 Aree di completamento soggette a vincolo idrogeologico (A/C1)

Trattasi di area, inserita nel centro abitato, parzialmente soggetta a vincolo idrogeologico e pertanto condizionata da un'edificabilità ridotta che vincola la possibilità di utilizzare la totale volumetria ammissibile sull'area.

Per tale area è consentita la possibilità di innalzare l'altezza massima da m 7,50 a m 13,00 per consentire la concentrazione della volumetria ammissibile in zona più salvaguardata dal punto di vista idrogeologico. Il tutto compatibile con le tipologie già presenti nel contesto urbano.

Pertanto per tale area i parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

- it: indice di densità territoriale (per le aree a S.U.E.): 0.80 mc/mq
- if: indice di densità fondiaria = 0.80 mc/mq
- Q: rapporto massimo di copertura = 40 %
- H: altezza massima = ml 13,00
- ds: distanza dai cigli stradali = cfr. art.3.1.3.
- parcheggi di uso pubblico = 2,50 mq/abitante

Per il resto dovranno essere rispettate tutte le norme e prescrizioni previste per le aree delle zone AC di cui all'art. 3.2.3.

Art. 3.2.4. Aree di espansione (AE)

AE : riguardano aree del tipo g) dell'art. 13, 3° comma, L.U.R. 56/77:

Le aree di espansione (AE) sono costituite da aree non edificate, poste all'esterno degli insediamenti urbani esistenti, generalmente prive di opere di urbanizzazione primaria.

Nelle aree di espansione è ammessa la nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale (NCR) (cfr. art.2.1.8. punto a) e di fabbricati accessori alla residenza (NCA) (cfr. art.2.1.8. punto c) (autorimesse, depositi di attrezzi, laboratori domestici e per il tempo libero, ecc.). Sono inoltre ammessi gli studi professionali, le attrezzature private di interesse collettivo, le attrezzature turistiche e di promozione turistica, gli esercizi pubblici e le attrezzature ricettive.

Nelle aree di espansione non sono ammesse le attività produttive. Sono ammesse le sole attività artigianali di servizio, non nocive né moleste, che si possano svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e che non comportino l'occupazione di aree esterne con depositi di materiale, semi lavorati o prodotti finiti.

Le tipologie edilizie ammesse per gli edifici previsti sono le seguenti:

- edifici uni o bifamiliari, l'aggregazione lineare di unità unifamiliari, i fabbricati plurifamiliari isolati.

I fabbricati accessori alla residenza (NCA), di cui all'art. 2.1.8. delle presenti norme, potranno essere contenuti nel fabbricato principale od essere costruiti separatamente rispetto ad esso, nel rispetto di quanto per essi previsto al medesimo art.2.1.8. Nelle aree di espansione il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato alla preventiva approvazione di uno dei seguenti strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), in conformità alla specifica indicazione riportata negli elaborati grafici del P.R.G.:

- a) Piano Esecutivo Convenzionato ex art.43 o 44 della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni;

I parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

IT: indice di densità territoriale massimo: 0,80 mc/mq
IF: indice di densità fondiaria massima: 1.00 mc/mq
Q: rapporto massimo di copertura 40 %
H: altezza massima 10,50 ml
df: distanza minima dai fabbricati esistenti: si applica l 'art.2.4.3.

In tutti i casi, almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere sistemata a verde.

Per le aree poste a Nord della S.P.300 (Biella-Cossato) i parametri urbanistici da rispettare sono i seguenti:

IT: indice di densità territoriale massimo: 0,40 mc/mq
IF: indice di densità fondiaria massima: 0.60 mc/mq
Q: rapporto massimo di copertura 35 %
H: altezza massima 7.50 ml (un piano fuori terra oltre piano mansardato intendendo per tale i locali sottotetto abitabili o agibili delimitati dall'intradosso delle coperture a falda) nei locali mansardati sono ammessi gli abbaini che non costituiscono linea di gronda.
df: distanza minima dai fabbricati esistenti: si applica l 'art.2.3.6.

In tutti i casi, almeno il 50% della superficie scoperta dovrà essere sistemata a verde.

CAPO 3° - AREE PER INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Art. 3.3.1. Aree per impianti produttivi esistenti che si confermano nella loro ubicazione (IPC)

Sono le parti del territorio comunale ove sono già insediati impianti produttivi, industriali o artigianali; in tali aree sono ammessi gli interventi di manutenzione e di adeguamento ai processi produttivi, alla condizione che siano contestualmente realizzate le opere di urbanizzazione primaria ai sensi di Legge e delle presenti norme.

Le destinazioni proprie e/o ammesse in tali aree sono le seguenti:

- impianti per attività produttive, industriali o artigianali, non nocive né moleste - anche se dotate di quegli impianti richiesti dalle normative vigenti in campo di tutela dell'ambiente (acqua, aria, rumore) ovvero non comportanti emissione di polveri, esalazioni inquinanti, rumori eccessivi, vibrazioni, pericoli di scoppio, scarichi inquinanti;
- uffici collegati alle attività di produzione, attrezzature e servizi sociali per gli addetti alla produzione;
- tettoie a servizio dell'impianto produttivo;
- impianti per attività non produttive che richiedono edifici assimilabili - per tipologia edilizia - alle attività produttive quali ad esempio: commercio all'ingrosso, magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori;
- residenza dei titolari o di custodi (o di chi per ragioni di lavoro debba necessariamente risiedervi) nella misura massima di due alloggi per ogni unità produttiva, nelle dimensioni più avanti fissate;
- attività commerciali all'ingrosso e - nei limiti precisati nel successivo comma - attività commerciali al minuto .

L'attività commerciale al minuto all'interno delle unità produttive deve riguardare esclusivamente prodotti finiti per i quali la ditta sia intervenuta - in tutto od in parte - nei cicli di produzione. Gli spazi destinati all'attività commerciale al minuto non debbono essere prevalenti rispetto agli spazi destinati all'attività produttiva: ciò significa che la superficie utile (Su) della parte ove viene svolta l'attività commerciale non deve essere superiore alla superficie utile della parte ove viene svolta l'attività produttiva, magazzino incluso.

Nelle aree per insediamenti produttivi esistenti dismessi nell'ambito del perimetro del centro abitato, al fine di recuperarne il patrimonio edilizio, sono ammesse attività di commercio al minuto di tipologia "negozi di vicinato", e di ufficio privato non connesse alla destinazione produttiva insediata nei limiti rispettivamente del 30% del 20% della Su complessiva compatibilmente con l'adeguamento agli indirizzi e criteri adottati dalla Regione Piemonte con D.C.R. n. 563-13414 del 29 ottobre 1999 in materia di commercio al dettaglio in sede fissa, come modificata dalla D.C.R. n. 59-1083 in data 24/03/2006.

Le destinazioni in contrasto con le aree IPC e quindi non ammesse in tali aree sono tutte quelle relative ad attività non esplicitamente incluse nelle destinazioni proprie e/o ammesse elencate al secondo comma.

Per le attività esistenti riscontrate nocive e moleste dall'Unità Sanitaria Locale si richiederà - tramite apposita ordinanza del Sindaco ed entro limiti di tempo appositamente fissati - la predisposizione di accorgimenti atti ad eliminare le cause di nocività e molestia; scaduto il

periodo di tempo fissato senza che gli adeguamenti siano stati effettuati od effettuati in misura inadeguata, l'impianto verrà automaticamente considerato impianto in sede impropria ai sensi e con gli effetti dell'art.26, comma 1° sub e) della L.R. n. 56/77.

Con le modalità di intervento di cui al TITOLO VI della L.R. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni e di cui alle leggi n. 10/1977 e n.47/1985, nelle aree di cui al presente articolo sono ammessi i seguenti interventi:

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- ristrutturazione edilizia con ampliamento o/e sopraelevazione (RE);
- demolizione senza ricostruzione (DS);
- demolizione con ricostruzione - connaturata alla ristrutturazione edilizia - (DR);
- nuova costruzione di fabbricati a destinazione produttiva o terziaria, purché funzionali ad attività già esistenti (NCp) (cfr. art.2.1.8. sub B);
- le abitazioni incluse nelle aree in oggetto, qualora non più utilizzate dal titolare o dal custode (o da chi per ragioni di lavoro debba necessariamente risiedervi) saranno soggette unicamente a manutenzione ordinaria e straordinaria (MO ed MS) oppure - nei soli casi di cambiamento di destinazione d'uso a servizio dell'attività produttiva - anche a ristrutturazione edilizia (RE), demolizione con o senza ricostruzione (DS) e (DR).

Sono inoltre sempre ammessi gli interventi elencati nella Circolare Ministero LL.PP. 06.11.1977, n. 1918.

In sede di P.P.A. possono essere individuate le aree e le zone ove si prescrive che l'attuazione degli interventi ammessi avvenga tramite strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.), nonché le aree con insediamenti da sottoporre alla disciplina di cui all'art.53 della L.R. 56/77 per la loro rilocalizzazione.

Si applicano i seguenti parametri urbanistici :

IF: indice fondiario = 66%

Q: rapporto di copertura massimo = 66% della superficie fondiaria (Sf)

H: altezza massima degli edifici = 7,50 ml

dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml

in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o la assunzione di servitù - debitamente registrata per distanze inferiori

VI = visuale libera minima = 10,00 ml

standards urbanistici: si rimanda all'art.3.1.1. e seguenti

Per gli uffici e le attrezzature tecniche e tecnologiche è ammessa un'altezza superiore a ml 7,50 ma comunque non superiore a ml 10,00.

I nuovi impianti produttivi dovranno essere costituiti da un solo piano fuori terra e l'altezza in deroga dovrà essere applicata alle sole parti dell'impianto produttivo nelle quali detta altezza sia richiesta da specifiche esigenze tecniche e tecnologiche (ciminiera, camini, vasche, silos, ecc.).

Per ciascun insediamento avente una superficie utile produttiva superiore a mq 500 è ammessa una unità immobiliare adibita a residenza. La superficie utile massima di ciascuna unità residenziale è fissata in 150 mq.

Nel caso di aree già edificate, poste a confine con altro Comune e con aree di uguale destinazione urbanistica e proprietà, è consentita in caso di ampliamento, l'estensione della

verifica del rapporto massimo di copertura e dell'indice di densità fondiario, all'intera area di proprietà posta nei due Comuni, previa presentazione di apposito atto d'impegno unilaterale (o convenzione) di regolazione dell'intervento medesimo.

Unitamente all'istanza del permesso di costruire per interventi di ampliamento nelle aree di cui al presente articolo (IPC) si richiede l'inoltro di una dettagliata relazione illustrativa sui programmi di ristrutturazione e di sviluppo aziendale. Detta relazione - che può essere costituita da copia della Relazione Illustrativa da inviare all'Ufficio d'igiene Pubblica ex art.48 del D.P.R. 303/56 - deve comunque contenere le seguenti informazioni:

- . numero degli addetti prima dell'intervento;
- . numero degli addetti previsti dopo l'intervento;
- . superficie adibita ad attività di produzione;
- . superficie adibita a magazzino;
- . estremi del certificato di prevenzione incendi.

Unitamente alle istanze del permesso di costruire nelle aree IPC si richiede l'inoltro di copia conforme all'originale del modello catastale compilato per l'accatastamento del fabbricato al N.C.T. (mod. 3/SPC) e copia del modello catastale compilato per l'accatastamento del fabbricato al N.C.E.U. (mod. B), con la dimostrazione dell'avvenuta presentazione ed approvazione.

Art. 3.3.2. Aree per nuovi impianti produttivi (NIP)

Sono le parti inedificate del territorio comunale destinate all'insediamento di nuove attività produttive, sia artigianali che industriali, alla sola condizione che siano contestualmente realizzate le opere di urbanizzazione primaria.

In tali aree sono consentite le seguenti destinazioni:

- a) impianti per attività produttive, industriali od artigianali;
- b) servizi tecnici ed amministrativi connessi all'attività di cui al precedente punto a);
- c) impianti per attività non propriamente produttive, che tuttavia richiedono edifici ed impianti assimilabili - per tipologia edilizia - alle attività produttive, quali ad esempio: impianti per la distribuzione commerciale all'ingrosso, magazzini e depositi, depositi per attività di autotrasporto;
- d) Per ciascun insediamento avente una superficie utile produttiva superiore a mq 500 è ammessa una unità immobiliare adibita a residenza. La superficie utile massima di ciascuna unità residenziale è fissata in 150 mq.

Le destinazioni in contrasto - e quindi non ammesse nelle aree di cui al presente articolo - sono tutte quelle relative ad attività non esplicitamente incluse nelle destinazioni ammesse elencate al secondo comma del presente articolo.

Le aree di cui al presente articolo si suddividono in:

- A. aree ove è ammessa l'edificazione mediante rilascio del permesso di costruire;
- B. aree ove è ammessa l'edificazione mediante rilascio del permesso di costruire convenzionato;
- C. aree ove l'edificazione è consentita previa approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), di iniziativa privata (P.E.C.) o pubblica (P.I.P).

A) AREE SOGGETTE A RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE

Il P.R.G. individua e delimita le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi ove gli interventi sono ammessi mediante rilascio del permesso di costruire.

In tali aree valgono i seguenti parametri:

IF: indice fondiario = 50%

Q: rapporto di copertura massimo = 50% della superficie fondiaria (Sf)

H: altezza massima degli edifici = 7,50 ml

dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml; in caso di accordo scritto tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o la assunzione di servitù - debitamente registrata per distanze inferiori

VI = visuale libera minima = 10,00 ml

Per gli uffici e le attrezzature tecniche e tecnologiche è ammessa un'altezza superiore a ml 7,50 ma comunque non superiore a ml 10,00.

La dotazione minima di attrezzature funzionali agli insediamenti di nuovo impianto dovrà essere reperita in conformità a quanto stabilito dall'art.21, punto 2 della L.R. n. 56/1977.

B) AREE SOGGETTE A RILASCIO DI PERMESSO DI COSTRUIRE CONVENZIONATO

(area NIP adiacente alla via Piave, posta a SUD della ferrovia ma prima dello svincolo della SR 142)

Il P.R.G. individua e delimita le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi ove gli interventi sono ammessi mediante rilascio del permesso di costruire convenzionato.

In tali aree valgono i seguenti parametri:

IF: indice fondiario = 10%

Q: rapporto di copertura massimo = 10% della superficie fondiaria (Sf)

H: altezza massima degli edifici = 6,00 ml

dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml; in caso di accordo scritto (atto registrato e trascritto) tra confinanti è ammessa la costruzione in aderenza, o la assunzione di servitù - per distanze inferiori.

Prescrizioni: Per le nuove costruzioni è obbligatorio l'allaccio alla fognatura se esistente a non più di mt. 100 dallo scarico; in caso contrario dovrà essere rispettato quanto stabilito dalla normativa vigente, affinché non si influisca negativamente nei confronti della vulnerabilità idrogeologica. Dovrà essere ridotta al minimo l'area impermeabilizzata utilizzando materiali permeabili o semipermeabili e le acque meteoriche non dovranno essere disperse nel sottosuolo anche se preventivamente trattate. Esse dovranno essere raccolte e smaltite in un fosso colatore o in un corpo idrico superficiale. La cortina alberata che verrà eseguita per schermare gli edifici produttivi dovrà essere costituita da piante autoctone. Infine non dovranno essere generate criticità sul clima acustico.

Alloggio custode/proprietario: entro i limiti dimensionali già previsti dal vigente PRGC non deve evidenziarsi nei volumi e nei caratteri formali dal resto dell'edificio, quand'anche esso sia semplicemente accorpato allo stesso.

C) AREE SOGGETTE A STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO (S.U.E.)

Il P.R.G. delimita le aree destinate a nuovi insediamenti produttivi ove gli interventi sono ammessi previa approvazione di uno Strumento Urbanistico Esecutivo (S.U.E.)

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono i seguenti :

- Piano Particolareggiato di iniziativa pubblica, ai sensi dell'art.39 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- Piano Esecutivo Convenzionato (P.E.C.) ex art.43 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. In tal caso il progetto di Piano Esecutivo Convenzionato comprende gli elaborati di cui all'art.39 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.;
- Piano per gli Insediamenti Produttivi (P.I.P.) ex art.42 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i..

La natura dello strumento urbanistico esecutivo da formare viene fissata mediante apposita delibera del Consiglio Comunale.

Per il contenuto, gli elaborati e le procedure di formazione dello strumento urbanistico esecutivo si applicano gli articoli 38, 39 e 40 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i..

I parametri urbanistici da osservare in tali aree saranno fissati dal S.U.E. nel limite dei seguenti valori parametrici :

Ut (indice di utilizzazione territoriale) = 80 %

Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 66 %

Uf (indice di utilizzazione fondiaria) = 55% (relativamente al SUE compreso fra via Piave e via Fiume adiacente alla sottostazione ENEL)

Rc (rapporto di copertura) = 66 %

Rc (rapporto di copertura) = 55 % (relativamente al SUE compreso fra via Piave e via Fiume adiacente alla sottostazione ENEL)

H = altezza massima degli edifici = ml 9,00

Dc (distanza dai confini) = ml 6,00

Per i nuovi impianti produttivi consortili e per quelli ad alto contenuto tecnologico ritenuti di pubblico interesse (come ad esempio gli impianti per la produzione di energia elettrica, gli impianti di cogenerazione, gli impianti inceneritori e di depurazione di qualsiasi tipo, gli impianti di riconversione di fonti energetiche, ecc.) l'altezza è fissata nei seguenti limiti massimi:

- ml 12 per una parte dell'impianto pari al 10 % della superficie coperta ammessa (S_c), fatte salve le maggiori altezze per parti indispensabili ai processi tecnologici (camini, ciminiere, impianti di aerocondensazione, filtri, scambiatori di calore, raffreddatori, ecc.) od espressamente prescritte dagli enti preposti.

Nell'ambito del SUE è necessario prevedere una corona, esterna di terreno naturale, avente profondità minima di m. 3.00 e con la sola esclusione degli accessi, da piantumare con alberi d'alto fusto e siepi sempreverdi autoctone.

Le recinzioni lungo le strade devono avere un'altezza pari a m. 2.00 di cui m. 0.60 dev'essere in muratura e m. 1.40 in cancellata o rete metallica; l'accesso carraio dev'essere arretrato rispetto al ciglio stradale di m. 5.00.

La dotazione minima per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi di nuovo impianto dovrà essere reperita in conformità all'art.21, primo comma, punto 2) della L.R. n. 56/1977 e s.m.i..

Le aree per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi potranno essere destinate a parcheggi, verde naturale od attrezzato, centri e servizi sociali, mense aziendali, attività ricreative o sportive aziendali, ecc.

E' ammessa l'edificazione a confine, in aderenza con altri fabbricati, nei casi e con le modalità fissate nel S.U.E. previo assenso del confinante registrato e trascritto nei registri immobiliari.

CAPO 4° - AREE PER INSEDIAMENTI TERZIARI

Art. 3.4.0. Generalità

Si intendono adibiti ad usi terziari gli immobili destinati esclusivamente o prevalentemente alle attività commerciali, direzionali, turistiche, gli immobili con impianti privati destinati alle attività per il tempo libero o con attrezzature e servizi privati di interesse collettivo. Nel caso in cui tali attività siano inserite in immobili ove è prevalente una destinazione d'uso diversa (residenziale, produttiva, ecc.), gli interventi di trasformazione edilizia sono disciplinati dalla normativa applicabile all'attività prevalente.

Le aree per insediamenti terziari cui si riferisce il presente CAPO 4° si intendono tutte di iniziativa privata, in quanto quelle di iniziativa pubblica rientrano nei casi previsti al Capo 1° del presente Titolo III.

Ogni intervento di trasformazione edilizia previsto sulle attrezzature commerciali esistenti o per la realizzazione di nuove attrezzature, prima di essere esaminato dalla Commissione Edilizia, dovrà essere sottoposto a verifica di conformità con il "Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita", di cui alla Legge n. 426/1971, L.R. 12.11.1999 n. 28 e D.L. 31.03.1998 n. 114 e successive modifiche ed integrazioni, anche per quanto concerne gli esercizi pubblici ed eventuali strutture per l'ambulantato.

Nota regione per autorizzazioni commerciali D.G.R. 23.12.2003

Art. 3.4.1. Aree per insediamenti commerciali esistenti (ICE)

Le aree per insediamenti commerciali esistenti sono costituite dalle porzioni di territorio comunale nelle quali le attività commerciali e/o direzionali private sono prevalenti rispetto ad altre attività.

Sono considerate destinazioni proprie: le attività commerciali in genere, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetisti, sarti, calzolai, corniciai, tappezzeri, ecc.), le sedi di istituti di credito, imprese finanziarie e di assicurazione, gli uffici amministrativi e tecnici, gli studi professionali, le attività associative e ricreative private, le attività ricettive ed alberghiere.

In relazione alle vigenti leggi di settore, in relazione alle caratteristiche del comune, le attività commerciali di vendita al dettaglio in sede fissa si suddividono in:

- esercizi di vicinato (fino a 150 mq);
- medie strutture di vendita (tra 150 e 1500 mq);
- grandi strutture di vendita (oltre 1500 mq);

Nelle aree di cui al presente articolo sono ammesse, oltre alle residenze attualmente esistenti, quelle che si possono ricavare mediante operazioni di riuso di unità immobiliari dismesse da almeno un anno dalla precedente attività.

Nelle aree di cui al presente articolo sono sempre ammessi gli interventi di manutenzione, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia. Sono inoltre ammessi gli interventi di ampliamento e di demolizione con ricostruzione, con l'applicazione delle disposizioni di cui all'art.3.1.1. delle presenti norme e dei seguenti parametri :

IF: Indice fondiario = 60%

Q: rapporto massimo di copertura = 50 %

H: altezza massima = 7,50 ml

dc: distanza minima dai confini = 6,00 ml

VI: visuale libera minima = 10,00 ml

Negli interventi di demolizione e ricostruzione di unità immobiliari esistenti a destinazione residenziale è ammessa la ricostruzione della volumetria preesistente - adeguatamente documentata mediante rilievo fotografico e planialtimetrico - con un eventuale aumento fino al raggiungimento dei parametri sopra esposti.

L'insediamento di nuove attività commerciali e/o la modifica di quelle esistenti dovranno essere realizzate in conformità agli indirizzi ed i nuovi criteri in materia di commercio al dettaglio in sede fissa e conformemente ai disposti della DCR 59-10831 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" del 24 marzo 2006 in attuazione del D. Lgs. 114/98 e in modifica delle precedenti DCR 563-13414 e 347-42514, recepiti ed approvati con D.C.C. n. 15 del 19/06/2007 e con D.C.C. n. 24 del 20/09/2007.

La conversione di impianti produttivi dismessi in unità commerciali è sempre possibile previo rilascio di apposito permesso di costruire oneroso, con l'applicazione delle disposizioni di cui all'art. 3.1.1 delle presenti norme.

In sede di realizzazione degli interventi che presuppongono un incremento di carico urbanistico e che riguardano aree adiacenti la S.P.300 Biella-Cossato sarà cura dell'Amministrazione Comunale verificare che non venga ulteriormente compromesso il livello di funzionalità dell'arteria, (sentita la conferenza dei servizi Regione/Provincia) imponendo soluzioni per accessi e parcheggi che riducano al massimo le interferenze con la viabilità principale.

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

Le aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali sono costituite dalle porzioni di territorio comunale destinate all'insediamento di nuove attività commerciali e direzionali, (magazzini all'ingrosso, supermercati, sedi bancarie, concessionarie di auto, moto, ecc.).

Sono considerate destinazioni d'uso proprie le attività commerciali sopra menzionate, nonché tutte le attività di cui al precedente punto 3.4.1.

Per ciascun insediamento è ammessa una unità immobiliare adibita a residenza del titolare, del custode o di chi per ragioni di lavoro debba necessariamente risiedervi. L'unità residenziale dovrà avere una superficie lorda di pavimento (Slp) non superiore a mq 150 ed è ammessa soltanto per ciascuna unità commerciale avente almeno una superficie netta di vendita di mq 500.

Il P.R.G. individua le aree ove si prescrive che l'attuazione degli interventi ammessi abbia luogo previa formazione di uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

Per quanto concerne la dotazione minima di aree per servizi pubblici o di uso pubblico si rimanda al precedente art.3.1.1., con la precisazione che le aree da destinare al soddisfacimento degli standards urbanistici dovranno essere interamente reperite all'interno dell'area di intervento.

I parametri da osservarsi nella edificazione sono i seguenti:

- Indice territoriale :0.50 mq/mq

- Indice fondiario: 0.80 mq/mq
- Rapporto massimo di copertura della S.F. Q= 50 %; limitatamente al S.U.E. di via Q. Sella tale valore sarà pari al 60%
- Altezza massima H= 10,50 ml
- Distanza minima dai confini: dc = altezza del nuovo edificio previsto, con un minimo di ml 6,00.

Le aree sulle quali si prevedono interventi a carattere misto direzionale-commerciale dovranno essere sempre preventivamente assoggettate ad uno strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.).

Relativamente all'area di nuovo impianto prevista in prossimità dei confini del Comune di Quaregna, una particolare cura dovrà essere posta nella progettazione degli accessi e delle aree a servizio che dovranno trovare idonea collocazione, evitando l'insorgere di ulteriori punti di conflittualità con l'asse viario principale.

L'insediamento di nuove attività commerciali dovranno essere realizzate in conformità con il "Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita" di cui alla Legge 426/1971, L.R. 12/11/1999 n. 28, D. Lgs. 114/98 e DGR 01/03/2000 n. 42-29532 e smi e agli indirizzi ed i nuovi criteri in materia di commercio al dettaglio in sede fissa e conformemente ai disposti della DCR 59-10831 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa" del 24 marzo 2006 in attuazione del D. Lgs. 114/98 e in modifica delle precedenti DCR 563-13414 e 347-42514, recepiti ed approvati con D.C.C. n. 15 del 19/06/2007 e con D.C.C. n. 24 del 20/09/2007.

Art. 3.4.3. Impianti privati per il tempo libero (IPTL)

Trattasi delle parti del territorio comunale sulle quali esistono o si prevedono attrezzature private per il tempo libero, quali attrezzature sportive e ricreative, centri di pesca sportiva, piscine, impianti permanenti o temporanei per attività di trattenimento e svago, questi ultimi aventi carattere di complementarietà, da ammettere nel solo caso di contemporanea previsione, o preesistenza di infrastrutture ed attrezzature sportive - ricreative nell'ambito di ciascuna delle aree assoggettate a specifico S.U.E., ecc.

Sono considerate destinazioni d'uso proprie quelle strettamente attinenti e connesse all'attività specifica, oltre a quelle adibite a locali per servizi igienico-sanitari e per servizi tecnologici.

Sono ammesse le residenze solo se strettamente connesse all'attività svolta e per uso saltuario.

Per ciascun impianto sono ammesse due unità immobiliari adibite a residenza del custode e del titolare dell'azienda, contenute in unico immobile, ovvero in distinti fabbricati, secondo le caratteristiche ed i limiti dimensionali più avanti specificati.

Il rilascio del permesso di costruire per interventi di nuovo impianto è subordinato alla formazione di un strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) esteso all'intera area, nonché alla stipula di una convenzione che preveda essenzialmente:

- a) la cessione gratuita, entro i termini stabiliti, delle aree necessarie per l'esecuzione delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria;
- b) il corrispettivo delle opere di urbanizzazione primaria, secondaria ed indotta da realizzare a cura del Comune, secondo quanto disposto dall'art. 5 della Legge 28.01.1977, n. 10, ed i criteri per il suo aggiornamento in caso di pagamento differito; qualora dette opere vengano eseguite a cura e spese del concessionario o di altro soggetto privato, la convenzione dovrà prevedere le relative garanzie

finanziarie, le modalità di controllo sulla esecuzione delle opere, nonché i criteri per lo scomputo totale o parziale della quota dovuta, a norma dell'art. 11 della Legge 28.01.1977, n. 10 e le modalità per il trasferimento delle opere al Comune;

- c) i termini di inizio e di ultimazione degli edifici e delle opere di urbanizzazione, eventualmente in accordo con i programmi pluriennali di attuazione;
- d) le sanzioni convenzionali, a carico dei privati stipulanti, per l'inosservanza delle destinazioni d'uso fissate.

I parametri da osservare sia per interventi di nuovo impianto sia per interventi su impianti esistenti, saranno i seguenti:

Ut: utilizzazione territoriale massima	= 0,20 mq/mq
Uf: utilizzazione fondiaria massima	= 0,30 mq/mq
Rc: rapporto massimo di copertura	= 30%
H: altezza massima	= 7.50 ml.
dc: distanza minima dai confini	= pari all'altezza della costruzione, con un minimo di ml 6,00
ds: distanza minima dal ciglio stradale individuato dal P.R.G.C.	= 10.00 ml sia per gli edifici che per altre strutture, comprese le roulotte od altri mezzi in sosta temporanea

Unità immobiliari da adibire a residenza del titolare e/o del custode:

- S.U.L. complessiva (U.I. titolare + U.I. custode) mq. 250 (misurata al netto di porticati, logge, balconi, autorimesse, ricovero attrezzi, eventuale seminterrato non emergente oltre mt. 1 dal p. campagna)
- H: altezza massima mt. 5,00 (1 piano fuori terra ed eventuale mansarda)
- Autorimesse n° 1 (a servizio di ogni U. Immobiliare, da contenere entro il limite massimo di mq. 25 di sup. utile)
- Ricovero attrezzi a servizio della residenza n° 1 (a servizio di ogni U. Immobiliare, da contenere entro il limite massimo di mq. 25 di sup. utile)

La realizzazione di autorimesse e/o di ricoveri attrezzi, a servizio della residenza, non potrà risultare disgiunta dal o, dai fabbricati adibiti a residenza.

La superficie destinata a standard, di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 (parcheggi pubblici + area a verde) sarà fissata in sede di formazione del S.U.E. Essa non potrà tuttavia essere inferiore al 20% della superficie territoriale.

Per le attività di campeggio, oltre alla presente normativa, dovrà essere osservata la L.R. 21.08.1984, n. 54.

Per la realizzazione di laghetti o invasi artificiali ad uso privato per la pesca sportiva non è dovuta la verifica degli indici di utilizzazione territoriale, fondiaria e di copertura, risultando i medesimi circoscrivibili alle sole costruzioni e dotazioni accessorie sopra suolo, ivi comprendendo in queste ultime la costruzione delle residenze, da contenersi entro i limiti dimensionali, di superficie, altezza e distanza dai confini, evidenziati in precedenza.

La distanza dai confini dal ciglio superiore dell'invaso non potrà risultare inferiore a m.7,50.

La dotazione di parcheggi pubblici viene stabilita nella misura massima del 10% della superficie territoriale, eventualmente riducibile, (previa verifica della effettiva consistenza e natura delle opere), ad un minimo del 5% di S.T. o, superiore, in sede di definizione dei contenuti del S.U.E. e della relativa convenzione.

Per la suddetta dotazione è data facoltà al Comune di prescrivere, in fase attuativa del S.U.E., il semplice asservimento per usi pubblici, ad eccezione delle aree interessate dalla nuova viabilità di P.R.G., per le quali dovrà essere prevista la cessione gratuita.

CAPO 5° - AREE PER USI AGRICOLI

Art. 3.5.0. Suddivisione del territorio agricolo e norme generali

Costituiscono le aree agricole (AA) le parti del territorio comunale - esterne agli insediamenti urbani e produttivi, già destinate all'attività agricola o per le quali il Piano preveda uno specifico uso agricolo inteso, non solo in funzione delle produzioni agricole e degli allevamenti zootecnici, ma anche in funzione della tutela dell'equilibrio ecologico, ambientale ed idrogeologico.

Tali aree, corrispondenti alle zone territoriali omogenee di tipo "E" di cui all'art.2 del D.M. 2.4.1968, sono così suddivise:

- a) aree agricole marginali, incolti produttivi e sterili ed arbusteti (E1);
- b) aree a prato ed a prato pascolo permanente, (E2);
- c) aree a bosco, caratterizzate da una vegetazione forestale prevalentemente naturale (E3);
- d) terreni ad elevata produttività (E4);
- e) terreni e colture orticole, frutticole, floricole e legnose specializzate (E5);
- f) aree a parco privato di pregio ambientale (E6);
- g) nuclei rurali in attività od abbandonati (E7).

Oltre alle aree sopra elencate, appartengono al territorio agricolo i nuclei rurali, le cascine e tutte le aree eventualmente indicate negli elaborati grafici del P.R.G. senza altra specifica destinazione.

Nelle aree agricole non sono ammesse nuove costruzioni che non siano destinate all'esecuzione di residenze rurali, attrezzature ed infrastrutture di servizio delle aziende agricole e forestali, realizzate dagli aventi titolo, ai sensi del successivo 1° comma.

Gli edifici residenziali non facenti capo ad una azienda agricola e gli edifici commerciali e produttivi non aventi alcuna connessione con la produzione agricola che alla data di adozione del P.R.G. ricadono all'interno del territorio agricolo - come definito al 1° comma del presente articolo - sono da considerarsi ubicati in zona impropria. Essi sono pertanto soggetti ai soli interventi di manutenzione, di risanamento e ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico.

Nelle aree agricole di cui al primo comma è consentito l'uso degli edifici rurali esistenti a fini agrituristici, purché essi siano già dotati di opere di urbanizzazione primaria o se ne preveda la realizzazione in apposite convenzioni, nel rispetto delle norme contenute nella L.R. n. 31 del 15.04.1985.

Il rilascio del permesso di costruire nelle aree agricole, sia per interventi di nuovo impianto sia per ampliamenti delle strutture esistenti, avrà luogo secondo le modalità fissate all'art.25 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche ed integrazioni.

Nuove abitazioni a destinazione d'uso residenziale sono consentite nelle sole aree agricole del precedente 2° comma, ai seguenti concessionari:

- a) imprenditori agricoli a titolo principale, di cui alle leggi regionali n. 27/1975, n. 4/1979 e n. 44/1980;
- b) imprenditori agricoli ai sensi dell'art.2135 del codice civile;
- c) salariati agricoli addetti alla conduzione di aziende agricole;
- d) soggetti di cui all'art.6 della L.R. n. 15/1977.

L'appartenenza del soggetto concessionario ad una delle categorie di cui al 3° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i. deve essere certificata dallo stesso anche mediante esibizione del modello CD4 e del Brevetto Professionale. In mancanza del Brevetto Professionale dovrà essere esibita copia dell'ultima dichiarazione dei redditi attestante l'attività agricola a titolo principale. Tutte le altre concessioni previste all'art.25 della L.R. n. 56/1977 sono rilasciate ai proprietari dei fondi ed agli aventi titolo. Nelle aree agricole sono sempre consentite le opere pubbliche e private di bonifica e di risanamento del suolo, nonché la realizzazione di opere di urbanizzazione a rete a servizio del territorio urbano ed extra urbano. Il volume edificabile per le abitazioni rurali - nei casi in cui queste sono ammesse - è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli od associati. E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Nel caso in cui i terreni di un'azienda agricola si estendano contiguamente sul territorio di un Comune limitrofo, nel cui strumento urbanistico essi hanno la medesima classificazione agricola e non siano posti ad una distanza dal centro aziendale superiore a 500 ml, ai fini dell'edificazione- nella porzione di area appartenente al Comune di Cerreto Castello - è ammessa l'applicazione dell'indice di edificabilità fondiario (If) anche sulla superficie dell'area del Comune limitrofo. In tal caso il concessionario dovrà produrre dichiarazione scritta - firmata dal Sindaco del Comune limitrofo - che la volumetria edificabile non sia già stata in precedenza utilizzata.

Nel caso di cui al precedente comma, l'edificio adibito a residenza rurale non potrà comunque superare complessivamente 1000 mc. Gli indici di densità fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio della concessione, senza che costituiscano variante al Piano Regolatore.

Le classi di coltura in atto e in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto di impegno di cui all'art.25 della L.R. n. "56/1977 e la inosservanza degli impegni assunti costituisce - al fine dell'applicazione delle sanzioni di cui all'art.69 della L.R. n. 56/77- modifica di destinazione d'uso.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi del 14° e 15° comma del presente articolo, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

Non sono ammessi trasferimenti di cubatura fra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono destinate a "non edificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Non sono ammessi aumenti di volume per gli immobili classificati tra i beni culturali, ancorché ubicati in area agricola.

Nelle aree agricole non potrà essere autorizzata l'apertura di nuove cave nonché lo sbancamento di materiali, se non nei limiti strettamente necessari all'esecuzione delle opere connesse all'attività agricola.

Le aree agricole poste ai margini delle zone che il P.R.G. destina agli usi residenziali, produttivi, terziari e pubblici, sono da considerarsi aree di rispetto delle predette zone e pertanto sono inedificabili per una profondità di ml 50,00 dal perimetro delle stesse. Ai fini edificatori, la superficie delle aree di rispetto così formate concorrono sempre al conteggio per la formazione della superficie fondiaria (Sf) e della superficie territoriale (St).

Art. 3.5.1. Aree agricole marginali, incolti ed arbusteti (E1)

Sono costituite dagli incolti produttivi e sterili e dalle aree a pascolo raso con rocce e detriti in cui sono considerate destinazioni proprie le attività agricole produttive e zootecniche con le necessarie attrezzature ed infrastrutture per la lavorazione e la trasformazione dei prodotti agricoli.

In tali aree, oltre alla residenza rurale, sono ammesse le attività agrituristiche esercitate da imprenditori agricoli e da loro famigliari attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione e di complementarietà rispetto all'attività di coltivazione del fondo.

Sia per le attrezzature agricole e zootecniche, sia per le attrezzature da destinare ad attività agrituristica dovranno essere osservati i seguenti parametri urbanistici :

H = altezza massima = ml 7,50

Q = rapporto massimo di copertura = max 33 %

dc = distanza dai confini = ml 7,00

VI = visuale libera minima = ml 50,00

La distanza minima delle nuove stalle e delle nuove strutture di allevamento dalle aree residenziali del P.R.G. (AER, AC e AE) sarà applicata in tutti i casi e dovrà essere la seguente:

. ml 300 per i suini;

. ml 200 per pollame e conigli;

. ml 100 per ogni altro animale.

La distanza minima fra le nuove abitazioni rurali e le attrezzature destinate a stalla od a struttura di allevamento dovrà essere di almeno ml 25,00.

Il volume edificabile per le abitazioni rurali è computato, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni classificati catastalmente come incolti ed al lordo degli edifici esistenti.

L'attività agrituristica deve essere svolta in conformità alla Legge 5.12.1985, n. 730 e successive modifiche e integrazioni. Nelle aree classificate come E1, di cui al presente articolo, si applica con priorità rispetto alla presente normativa la L.R. 17.10.1979, n. 61 "Utilizzazione delle terre incolte od abbandonate e delle terre insufficientemente coltivate".

Art. 3.5.2. Aree a prato e/o prato-pascolo permanente (E2)

Sono costituite dalle aree destinate alla produzione foraggera ed all'allevamento del bestiame in cui sono considerate destinazioni proprie gli allevamenti zootecnici, i relativi impianti e le relative abitazioni.

In tali aree sono inoltre consentite le attività agrituristiche di cui alla Legge 05.12.1985, n. 730.

Per le attrezzature agricole e per la residenza rurale valgono le medesime norme e parametri di cui ai paragrafi a) e b) del precedente art.3.5.1.

Art. 3.5.3. Aree boscate (E3)

Sono costituite dalle aree a bosco ceduo e dalle fustaie. Sono considerate destinazioni proprie le attività di coltivazione industriale del legno nonché l'insediamento di strutture per aziende florovivaistiche. Conformemente all'ultimo comma dell'art. 30 della l.r. n. 56/77 e successive modifiche e integrazioni, nelle aree occupate da boschi di alto fusto o di rimboschimento e nei boschi che assolvono funzione di salubrità ambientale o di difesa dei terreni sono vietate in ogni caso nuove costruzioni e le relative opere di urbanizzazione.

Sono ammesse le attrezzature strettamente al servizio delle aziende, con l'osservanza delle norme e dei parametri di cui al precedente art.3.5.1., punto a) del 2° comma. In particolare il rapporto di copertura delle attrezzature agricole, fatta eccezione per le serre, sul lotto oggetto dell'intervento edilizio, non può superare il valore di 1/10.

E' ammessa l'apertura di nuove piste tagliafuoco e di strade di servizio, nel rispetto delle prescrizioni e dei limiti di cui al art L.R. n.57/1979.

Per la nuova costruzione di abitazioni rurali, si attribuisce alle aree boscate un convenzionale indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01mc/mq, da utilizzarsi in accorpamento ad altre aree agricole al fine di raggiungere la volumetria richiesta per la realizzazione di abitazioni rurali. Le abitazioni non potranno, in ogni caso, sorgere nelle aree boscate, ma solo nelle aree agricole ove le nuove costruzioni sono ammesse.

Sono sempre ammessi gli interventi di riuso, a fini residenziali, degli edifici dismessi dall'attività agricola; sono ammessi gli interventi di manutenzione, gli interventi di risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia con aumento volumetrico, sempre nell'osservanza dei parametri di cui al precedente art. 3.5.1., punto b) del 2° comma e nell'osservanza del 10° comma dell'art. 25 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Art. 3.5.4. Terreni ad elevata produttività (E4)

Sono costituiti dai terreni utilizzati per seminativi e prati avvicendati o permanenti, per colture industriali del legno, nonché dalle aree incolte di recente dismissione dall'uso agricolo e recuperabili. Le destinazioni d'uso proprie e quelle ammesse sono quelle connesse al tipo di produzione agricola in atto od alle colture in progetto.

Valgono le medesime norme e parametri di cui ai precedenti punti a) e b) del precedente art.3.5.1..

Per le attrezzature florovivaistiche e le abitazioni rurali di aziende florovivaistiche valgono i parametri di cui all'art.3.5.5. successivo.

Art. 3.5.5. Terreni e colture orticole, frutticole, floricole e legnose specializzate (E5)

Sono costituiti dalle colture esistenti e dai nuovi terreni destinati a tale uso. Essi comprendono le colture orticole e floricole - all'aperto od in serra - i frutteti, i vigneti e le colture legnose specializzate, quali pioppeti, conifere, ecc.

Le destinazioni d'uso proprie e le destinazioni ammesse sono quelle connesse al tipo di produzione agricola in atto od alle colture in progetto.

Si applicano i seguenti parametri:

- per le serre e gli edifici attinenti le attività complementari:

H (altezza massima) = 7,00 ml

Per le serre H = = ml 4,50

dc (distanza dai confini) = ml 3,00

- per le abitazioni rurali:

If (indice di densità fondiaria massima) =

. 0,06 mc/mq nei terreni a colture protette in serre fisse;

. 0,03 mc/mq per le colture legnose specializzate;

. 0,05 mc/mq negli altri casi.

Si richiamano comunque, in quanto applicabili, i disposti di cui al 15° comma dell'art.25 della L.R. n. 56/1977, così come modificata dalla L.R. n. 50/1980.

H (altezza massima) = ml 7,50

dc (distanza minima dai confini) = ml 5,00

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

Art. 3.5.6. Aree a parco privato di pregio ambientale (E6)

Nelle aree classificate come tali nell'elaborato grafico P2 del P.R.G.C. sono vietati gli interventi di nuova costruzione, eccezion fatta per i fabbricati a servizio dell'attività manutentiva agricola e per il ricovero di attrezzi agricoli, consentiti entro il limite massimo di mq 30 per ciascuna proprietà.

Per gli edifici a destinazione residenziale eventualmente esistenti sono ammessi i soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di risanamento conservativo, senza cambio di destinazione d'uso.

E' fatto specifico divieto di procedere all'abbattimento od alla rimozione delle alberature di alto fusto esistenti, se non per motivi particolari e secondo le modalità prescritte dal Comune nell'apposita autorizzazione comunale, rilasciata ai sensi del 6° comma, lettera c) dell'art. 56, della L.R. n. 56/1977, secondo le modalità indicate dal Comune.

Alle aree di cui al presente articolo si attribuisce un convenzionale indice di fabbricabilità fondiaria pari a 0,01 mc/mq, da utilizzarsi in accorpamento ad altre aree per interventi di nuova costruzione, ampliamento e/o sopraelevazione di fabbricati residenziali, ove questi interventi sono ammessi.

Art. 3.5.7. Nuclei rurali in attività od abbandonati (E7)

Sono costituiti da cascine o da fabbricati esistenti e dalle relative aree di pertinenza, adibiti alla residenza ed all'attività agricola o, dove tale attività prevale, su altri eventualmente presenti.

Le destinazioni d'uso ammesse in tali aree sono: la residenza e le attrezzature agricole, quali stalle, silos, serre, depositi e magazzini di prodotti agricoli. Sono espressamente vietate: le attività produttive e terziarie, ad eccezione delle attività artigianali di servizio non nocive né moleste.

E' ammesso il cambio di destinazione d'uso a civile abitazione temporanea o permanente - previo pagamento degli oneri di urbanizzazione o la realizzazione diretta delle infrastrutture primarie - soltanto per gli edifici rurali abbandonati ed ubicati nelle aree agricole marginali (E1), a prato (E2) e boscate (E3), alla condizione che il proprietario produca - unitamente all'atto dell'istanza di concessione - una dichiarazione che l'immobile è dismesso da qualsiasi attività agricola da almeno tre anni.

Negli interventi di recupero - a fini residenziali - dei nuclei rurali abbandonati - di cui al comma precedente - è sempre possibile un aumento volumetrico forfettario pari al 10% del volume dell'edificio esistente, finalizzata a migliorie igienico-distributive con un massimo di 120 mc e purché la volumetria risultante non sia comunque eccedente 2.000 mc oltre agli interventi di manutenzione, di risanamento e di ristrutturazione, con o senza aumento volumetrico, sono ammessi i seguenti interventi :

- demolizione senza ricostruzione (DS);
- demolizione con ricostruzione (DR);
- nuova costruzione di fabbricati destinati ad attrezzatura agricola (per i soli nuclei rurali in attività).

Per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento, il volume massimo edificabile è determinato per ogni azienda agricola, al lordo degli edifici esistenti. I parametri da rispettare sono i seguenti:

- IF (indice di edificabilità fondiaria) = 0,40 mc/mq
- H (altezza massima) = ml 7,50
- Dc (distanza minima dai confini) = ml 5,00
- Df (distanza dai fabbricati) = ml 20,00
- Rc (rapporto di copertura) = 33%

Per gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento di attrezzature agricole si dovranno osservare le sole distanze minime dai confini.

TITOLO IV - BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Capo I - Riconoscimento e salvaguardia generale DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 4.1.0 Individuazione, classificazione e tutela

Ai sensi dell'art. 24 della Legge Regionale 56/77, e successive modificazioni, il P.R.G. individua sul territorio comunale beni culturali ambientali da salvaguardare, così suddivisi:

- 1) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, con relative pertinenze, aventi valore storico/artistico;
In tale classe rientrano gli edifici compresi negli elenchi di cui alla Legge 1.6.1939 n° 1089 e all'articolo 9 della Legge Regionale 56/77, ivi comprese le pertinenze ambientali individuate e perimetrate ai sensi della Legge 29.6.1939 n° 1497;
- 2) nuclei, monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali e relative pertinenze, aventi valore ambientale e documentario;
- 3) aree di interesse paesistico ambientale, quali le fasce fluviali, le aree boscate, le aree a parco.

Le richieste di interventi sui beni culturali ambientali di cui ai punti 1-2-3 individuati nelle tavole di piano, devono essere corredate da adeguata documentazione circa gli aspetti storici dei beni, delle loro caratteristiche fisiche e dello stato di conservazione (rilievi planimetrici ed altimetrici d'insieme, con eventuali sviluppi di particolari significativi, documentazione fotografica esterna e, qualora necessaria, interna o estesa all'intorno ambientale, ecc..) con specifico riferimento alle scelte progettuali proposte.

Art. 4.1.1. Nuclei, monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario

Per i nuclei minori, costituiti da una pluralità di edifici, per i complessi edilizi, per le singole costruzioni e per i monumenti isolati che costituiscono beni puntuali, sia nel caso in cui siano ubicati all'interno del contesto urbano, o delle aree di interesse paesistico ambientale, sia nel caso in cui risultino esterni ad esso, si applicano le seguenti disposizioni.

a) **Edifici di valore storico-artistico**

Per gli edifici di valore storico-artistico sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e di restauro, secondo le modalità che seguono, integrative delle definizioni di cui agli artt. 24 e 25 delle NTA.

Manutenzione ordinaria: la ripassatura o la sostituzione del manto deve essere eseguita con caratteristiche e materiali analoghi a quelli preesistenti; non è ammessa l'installazione di pannelli solari e simili.

Manutenzione straordinaria: gli interventi devono essere eseguiti con caratteristiche e materiali analoghi a quelli preesistenti. Le operazioni di rinnovamento e sostituzione di parti strutturali degli edifici devono essere eseguite con materiali aventi le stesse caratteristiche di quelli preesistenti, senza modificare le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse. Non è ammessa la variazione della pendenza dei tetti e delle scale. Gli interventi inoltre devono essere contenuti rigorosamente all'interno degli edifici, non possono mai riferirsi a variazioni delle aperture esterne, di logge, balconi, ecc...

Qualora l'intervento riguardi preesistenze in contrasto, occorre provvedere, contestualmente all'intervento stesso, all'eliminazione degli elementi non coerenti.

Nel caso in cui l'attribuzione di valore storico-artistico riguardi parti limitate di edifici quali facciate, portici, androni, gallerie ecc..., le specificazioni o prescrizioni relative alle modalità con cui eseguire gli interventi, sono da riferirsi esclusivamente alle parti suddette.

Restauro: valgono le disposizioni contenute all'art. 26 delle N.T.A.

b) Edifici di valore storico-ambientale e documentario

Per gli edifici di valore storico-ambientale e documentario sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, (secondo le modalità indicate al punto a) restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui agli artt. 24, 25 e 26 delle presenti norme.

Nei casi e nei limiti previsti dal piano è ammessa, all'interno della volumetria esistente, la realizzazione di nuove superfici lorde di solaio (ampliamenti interni, quali soppalchi, ecc..) purché indipendenti dalla struttura principale dell'edificio.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, con l'obbligo di conservare in ogni caso le facciate esterne ed interne, nonché le coperture, scale, androni o altri elementi caratterizzanti il bene; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrastanti con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere, contestualmente all'intervento, all'eliminazione dei fattori non coerenti.

Nei casi e nei limiti previsti dal piano è ammessa, all'interno della volumetria esistente, la realizzazione di ampliamenti costituenti nuove superfici lorde di solaio.

Non sono consentiti interventi di ampliamento esterno e nuova costruzione se non in sede di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o per la realizzazione di servizi pubblici definiti dal P.R.G.; tali interventi possono comportare anche la parziale sostituzione degli edifici degradati o di loro parti, contestualmente al miglioramento delle caratteristiche edilizie ed igieniche delle aree di pertinenza o del contesto ambientale.

Per gli edifici o parti di essi che, pur compresi nell'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntuali sopraelencati, non risultino ad essi coerenti, devono essere previsti gli interventi atti a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene.

Art. 4.1.2 Aree di interesse paesistico-ambientale

Ai sensi dei combinati disposti dall'art. 24, 1° comma, punto 3 e dell'art. 13, 6° comma, lett. a) della L.U.R. 56/77 e successive modificazioni, le aree di interesse paesistico-ambientale di seguito specificate sono inedificabili, con la sola eccezione della loro utilizzazione per usi di carattere collettivo.

Le disposizioni che seguono si applicano sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia nel caso di singoli interventi sulle preesistenze, con le specificazioni di cui ai successivi capoversi:

a) Fasce dei corsi d'acqua

Le fasce dei corsi d'acqua riconosciuti di interesse paesistico-ambientale, sono sottoposte a vincolo paesistico ai sensi dell'art. 139 del D.P.R. 490/99 per una profondità di 150 metri nel rispetto dell'art. 146 del D.P.R. 490/99. Le fasce indicate sulle tavole di progetto sono da intendersi illustrative e dovranno essere debitamente interpretate all'atto di puntuali provvedimenti.

All'interno di tali fasce sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e di quelle finalizzate all'uso

pubblico del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico).

Sui manufatti edilizi eventualmente esistenti in tali fasce sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione sulla base delle presenti indicazioni generali di piano e delle zone urbanistiche in cui essi risultano collocati.

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, e l'applicazione di altri tipi di intervento che intervengano sull'aspetto esteriore dei fabbricati esistenti, pur nel rispetto delle indicazioni del P.R.G.C., è subordinata al rilascio dell'autorizzazione ai sensi dell'art. 139 del D.P.R. 490/99.

Non è richiesta la predetta autorizzazione per i soli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, così come previsto dall'art. 146 del D.P.R. 490/99.

Gli interventi ammessi devono, di massima, anche mediante l'utilizzo di Strumenti Urbanistici Esecutivi, consentire la fruizione delle sponde garantendo la loro tutela.

In tali fasce sui manufatti edilizi eventualmente esistenti sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia, nel rispetto delle presenti indicazioni generali di piano e delle zone urbanistiche in cui essi risultano collocati.

b) Aree boscate

Nelle aree boscate individuate come beni di interesse paesistico-ambientale e naturalistico, anche in riferimento alla L.U.R. 56/77, non sono ammessi interventi edilizi. Eventuali diradamenti, ceduzioni, sostituzioni ed altri interventi colturali sul patrimonio arboreo esistente sono ammessi purché in coerenza con le finalità di miglioramento dei boschi e nel rispetto delle norme di settore.

c) Aree a parco privato

Nelle aree a parco e nei giardini privati esistenti, eventualmente individuati come beni, non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di opere di manutenzione, di architettura dei giardini, servizi igienici, ricoveri per attrezzi, fontanelle, panchine, impianti sportivi all'aperto.

d) Pertinenze ambientali di nuclei e singoli edifici

Nelle aree di pertinenza di nuclei e singoli edifici individuati come beni di interesse paesistico-ambientale non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria (opere di protezione idrogeologica, percorsi viari, spazi di sosta, punti attrezzati, ecc...), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del tipico paesaggio agrario, di cui costituiscono significativa testimonianza.

Pertanto gli interventi ammessi, da attuare nell'ambito di piani urbanistici esecutivi sono prioritariamente rivolti al recupero; gli eventuali nuovi manufatti ed edifici (necessari per le opere di urbanizzazione sopra citate) devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento paesistico-ambientale: non sono ammesse coperture piane, o a falde inclinate con l'impiego di lamiera, fibrocemento e simili, serramenti metallici, rivestimenti in piastrelle, ecc...

TITOLO V - VINCOLI

Art. 5.0.1. Generalità

Un vincolo consiste generalmente nell'imposizione di una limitazione o di una subordinazione negli interventi di trasformazione del territorio, in ragione della necessità di tutela geologica, della salvaguardia dei valori storico-ambientali e paesaggistici, della protezione delle infrastrutture pubbliche e private, nonché in conseguenza di particolari prescrizioni legislative connesse alla tutela della pubblica incolumità.

Le aree del territorio di Cerreto Castello soggette a vincolo sono rappresentate nell'elaborato grafico "TAVOLA 2 – VINCOLI" dell'attuale variante al P.R.G.C.

CAPO 1° - VINCOLI IDRO-GEOLOGICI

Art. 5.1.1. Natura e classificazione dei vincoli geologici

Il Piano Regolatore Generale individua le parti del territorio comunale nelle quali - a causa della instabilità dei versanti, di squilibrio nel regime delle acque, di negatività delle caratteristiche geotecniche dei terreni - gli interventi debbono essere assoggettati a specifici vincoli di edificabilità.

L'assenza di uno specifico vincolo geologico di Piano Regolatore su una data porzione di territorio non esime il soggetto attuatore degli interventi ammessi dall'osservanza delle vigenti disposizioni legislative in ordine ai criteri generali di tutela geologica.

In particolare dovrà essere sempre osservato quanto disposto dal D.M. 11.03.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione".

Le norme di cui sopra si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio comunale. In particolare, sono soggette all'osservanza delle disposizioni di cui sopra:

- a) il progetto e l'esecuzione delle indagini sui terreni;
- b) il progetto, la costruzione ed il collaudo di opere di fondazione, opere di sostegno, manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei;
- c) lo studio della stabilità dei pendii naturali;
- d) gli interventi di stabilizzazione dei pendii naturali, il progetto di scavi, discariche e colmate, gli interventi di consolidamento di ammassi di terreni e rocce, il progetto di ristrutturazione e consolidamento di esistenti strutture di fondazione e di sostegno.

I tipi di vincolo imposti nelle aree di cui al primo comma del presente articolo sono i seguenti:

Art. 5.1.2. Condizioni di rischio idrogeologico

- DATI STORICI

In relazione alla ripetitività dei dissesti risulta di fondamentale importanza la ricerca retrospettiva dei fenomeni di instabilità o degli eventi di dinamica idrica accaduti sul territorio e testimoniati da notizie storiche. In proposito sono state ricavate informazioni sui dissesti di Cerreto Castello principalmente dalle seguenti fonti :

- Banca Dati del Settore Prevenzione del Rischio Geologico;
- articoli di giornali;
- dati archivio dello Studio Maffeo.

Gli elementi raccolti risultano numericamente limitati, ma d'altro canto ciò appare comprensibile stante la limitata estensione del territorio, tali dati sono riportati in allegato alla presente relazione.

- PIANO STRALCIO PER L'ASSETTO IDROGEOLOGICO (PAI)

Nell'ambito del Piano dell'Assetto Idrogeologico (PAI) del bacino del fiume Po il territorio di Cerreto Castello è compreso nelle seguenti sezioni in scala 1:25.000: Foglio 115 Sez I - Cessato e Sez IV -Biella. In tale cartografia (riportata in allegato) non sono segnalati dissesti franosi mentre per quanto riguarda fenomeni di esondazione e di dissesti di carattere torrentizio vengono indicate:

- come area con pericolosità molto elevata o elevata il settore a cavallo del tratto orientale (cioè verso valle) del torrente Chiebbia;
- come area con pericolosità molto elevata o elevata non perimetrata tutto il corso del torrente Chiebbia.

Il territorio di Cerreto Castello risulta, in limitata parte nella sua porzione più meridionale, ricadere nella Fascia C delle Fasce Fluviali definite dall'Autorità di bacino del fiume Po sui fianchi del torrente Cervo (corso d'acqua che non interessa direttamente il comune).

Art. 5.1.3. Idoneità all'utilizzo urbanistico – carta di sintesi

Sulla base delle indagini geologiche sinteticamente esposte e di quanto emerso dalla relazione di compatibilità idraulica predisposta dall'ing. Mello Rella, 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.

E' importante sottolineare che lo studio idraulico, portando ad una puntuale definizione delle aree potenzialmente interessabili da eventi di piena, ha evidenziato che parte del territorio, compresi settori edificati e con presenza di attività produttive, è soggetta a rischio idraulico. Poiché è evidente che tali aree devono essere adeguatamente protette e salvaguardate, la normativa geologica si è articolata con una serie di sottoclassi nell'ambito della categoria IIIB che richiedono l'impostazione di un preciso piano di interventi e la definizione di un cronoprogramma, secondo quanto indicato nella Nota tecnica esplicativa della circolare 7/LAP.

Il territorio comunale di Cerreto Castello è stato pertanto suddiviso in cinque raggruppamenti, facenti capo alle tre classi di utilizzazione, caratterizzati da condizioni geomorfologiche ed idrogeologiche simili ed ai quali corrisponde una diversa normativa per gli interventi edificatori e di trasformazione morfologica.

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, non soggette ad attiva dinamica morfologica e senza rilevanti limitazioni litotecniche. In questa classe sono consentiti interventi di edificazione nel rispetto del D. M. 11.3.1988, in particolare per quanto riguarda la caratterizzazione geotecnica dei materiali interessati dalle opere di fondazione.

CLASSE II – PERICOLOSITA'- GEOMORFOLOGICO MODERATA

Si tratta di aree ove esistono situazioni geomorfologiche complesse, 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 Cerreto comprendono sia settori collinari con media acclività o morfologia varia in breve spazio, che aree di pianura con presenza di materiali aventi caratteristiche geotecniche mediocri oppure con difficoltà di drenaggio o acquifero prossimo alla superficie. Sono altresì compresi i settori della piana che ricadono nelle "aree a bassa probabilità di inondazione" (EmA), individuate nello studio idraulico relativo al torrente Chiebbia e nella Fascia C del torrente Cervo.

In queste aree è necessario che il progetto di interventi sia basato su di un'indagine geologica, attuata secondo le indicazioni del D. M. 11.3.1988, comprendente:

- rilievo geologico e morfologico esteso ad un intorno significativo;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni e verifica di stabilità dei versanti;
- indicazioni sulla regimazione idrica e sulle possibili interferenze dell'acquifero con le strutture in progetto;
- prescrizioni sulle eventuali opere necessarie per la stabilizzazione dei versanti.

Per quanto riguarda le problematiche idrauliche e di superficialità della falda, nella zona di pianura:

- è fatto divieto di realizzare locali interrati nelle "aree a bassa probabilità di inondazione" (EmA) e nelle aree comprese nella Fascia C delle Fasce fluviali del torrente Cervo;
- per le altre aree l'eventuale attuazione di locali interrati è subordinata alla messa in opera di accorgimenti adeguati (quali impermeabilizzazione del locale, predisposizione di pompa ad innesco automatico, aperture verso l'esterno con rialzo).

CLASSE III - PERICOLOSITA' GEOMORFOLOGICA ELEVATA

La classe comprende le aree soggette o assoggettabili a condizioni di pericolosità geomorfologica ed ove il rischio può accrescersi con l'urbanizzazione. A seconda delle condizioni di edificazione o della presenza di infrastrutture, la classe è stata articolata in quattro gruppi:

CLASSE III A

In questo raggruppamento si hanno porzioni di territorio inedificato o con edificazione rada, caratterizzate da acclività elevata, con condizioni predisponenti ad instabilità, oppure dal trovarsi in fregio a corsi d'acqua, in posizione direttamente assoggettabile all'attività idrica.

Non sono ammesse nuove edificazioni, mentre sono possibili, sulla base di indagine geologica, interventi non altrimenti localizzabili (come infrastrutture anche stradali). Lungo i

corsi d'acqua sono inoltre vietate modificazioni morfologiche (quali riporti) che possono limitare il deflusso. Sui fianchi dei rii regimentati nuovi interventi non devono accentuare l'artificializzazione del corso d'acqua.

Secondo le indicazioni dell'art. 9 delle Norme di Attuazione del PAI (Piano Assetto Idrogeologico) del Bacino del fiume Po, nelle aree interessate da fenomeni di dissesto o da condizioni di rischio idraulico sono consentiti i seguenti interventi:

Nelle aree di frana attiva (Fa) sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche o di interesse pubblico e gli interventi di consolidamento e restauro conservativo di beni di interesse culturale;
- le opere di bonifica, di sistemazione e di monitoraggio dei movimenti franosi;
- le opere di regimazione delle acque superficiali e sotterranee;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente.

Per le aree interessate da fenomeni di dissesto di tipo Fq (frane quiescenti) sono consentiti (oltre a quanto indicato per le aree Fa):

- gli interventi di manutenzione straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo, così come definiti alle lettere b) e e) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento per adeguamento igienico-funzionale;
- gli interventi di ristrutturazione di edifici esistenti;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue e l'ampliamento di quelli esistenti, previo studio di compatibilità dell'opera con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente. Sono comunque escluse la realizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti.

Nelle aree interessabili da dissesti torrentizi con pericolosità molto elevata (EeA) sono esclusivamente consentiti:

- gli interventi di demolizione senza ricostruzione;
- gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e di risanamento conservativo degli edifici;
- gli interventi volti a mitigare la vulnerabilità degli edifici e degli impianti esistenti e a migliorare la tutela della pubblica incolumità, senza aumenti di superficie e volume, senza cambiamenti di destinazione d'uso che comportino aumento del carico insediativo;
- gli interventi necessari per la manutenzione ordinaria e straordinaria di opere pubbliche e di interesse pubblico e di restauro e di risanamento conservativo di beni di interesse culturale;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le opere di difesa, di sistemazione idraulica e di monitoraggio dei fenomeni;
- la ristrutturazione e la realizzazione di infrastrutture lineari e a rete riferite a servizi pubblici essenziali non altrimenti localizzabili e relativi impianti, previo studio di compatibilità dell'intervento con lo stato di dissesto esistente validato dall'Autorità competente;
- l'ampliamento o la ristrutturazione degli impianti di trattamento delle acque reflue.

Nelle aree interessabili da dissesti torrentizi con pericolosità elevata (EbA) oltre agli interventi di cui al precedente comma per le aree EeA, sono consentiti:

- gli interventi di ristrutturazione edilizia, così come definiti alla lettera d) dell'art. 31 della L. 5 agosto 1978, n. 457, senza aumenti di superficie e volume;
- gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti per adeguamento igienico-funzionale;
- la realizzazione di nuovi impianti di trattamento delle acque reflue;
- il completamento degli esistenti impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti a tecnologia complessa, quando esso risultasse indispensabile per il raggiungimento dell'autonomia degli ambiti territoriali ottimali.

CLASSE III B3

Comprende settori della piana situati in prossimità al torrente Chiebbia e che sono potenzialmente assoggettabili ad eventi di piena con tempo di ritorno di 200 anni (fenomeni con pericolosità elevata).

A seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica e sulla base della valutazione puntuale delle caratteristiche geomorfologiche dell'area saranno possibili anche interventi che determinano un modesto aumento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative e completamenti e l'attuazione di locali interrati.

CLASSE III B4

Sono qui inserite le aree, di limitata estensione, situate in fregio al torrente Chiebbia e assoggettabili alla sua dinamica idrica con alta probabilità di inondazione (pericolosità molto elevata), in quanto comprese nella zona interessabile da eventi di piena con tempo di ritorno di 30 anni.

In questo gruppo anche a seguito della realizzazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica saranno possibili solo interventi che non determinano aumento del carico antropico, con il divieto assoluto di realizzare piani interrati o seminterrati. Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili vale quanto indicato negli artt. 29 e 31 della L. R. 56/1977.

Art. 5.1.4. Normative di carattere generale

Si ricorda che per qualsiasi intervento che incida sul territorio, non solamente di edificazione, occorre fare riferimento alla normativa dettata dal D.M. 11.3.1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione e il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione", in particolare per quanto riguarda la relazione geotecnica (che deve sempre far parte degli atti progettuali) e la relazione geologica (prescritta per manufatti di materiali sciolti, manufatti sotterranei, stabilità dei pendii e dei fronti di scavo, opere su grandi aree, discariche, emungimenti da falde idriche, consolidamento dei terreni, ancoraggi, oltre che per tutti gli interventi in aree soggette a vincoli particolari come quello idrogeologico).

Il vincolo idrogeologico di cui al R.D. 30.12.1923 n. 3267 interessa il settore collinare del territorio di Cerreto Castello; nelle aree vincolate ogni intervento di modificazione del suolo è regolamentato 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 ottobre 1989 sulla documentazione; Circolare del Presidente della Giunta Regionale del 31 gennaio 1990).

In prossimità di acque demaniali (che sono individuate nello schema compreso nella tavola G.8) dovranno essere seguiti i disposti del Testo Unico di Polizia Idraulica (R.D. 25.7.1904 n.

523) e in particolare quanto indicato dall'art. 96 lettera f. sulle distanze di fabbricati e manufatti dai corsi d'acqua. Gli interventi ricadenti nella fascia di 10 metri dalle sponde dei corsi d'acqua demaniali devono essere compatibili con tale normativa ed accordati con autorizzazione idraulica.

Art. 5.1.5. Vincolo idrogeologico

Si conferma l'applicazione del vincolo idrogeologico - istituito ai sensi dell'art. 1 del R.D. 30.12.1923, n. 3267 - nelle aree individuate nella tavoletta dell'Istituto Geografico Militare in scala 1:25.000 e nella planimetria catastale in scala 1:10.000 facenti parte integrante e sostanziale del fascicolo inviato dal Corpo Forestale dello Stato al Comune di Cerreto Castello.

Nelle porzioni di territorio soggette al vincolo idrogeologico, di cui al primo comma del presente articolo, si applica la L.R. 09.08.1989, n. 45.

Nelle zone a vincolo idrogeologico si applicano le norme dell'art. 30 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i.

Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale in accordo con quanto indicato dalla normativa vigente ovvero la "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 e successive N.T.E. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologia, intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

CAPO 2° - VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

Art. 5.2.1. Aree di pregio ambientale e paesaggistico

Sono costituite dalle porzioni di territorio di pregio ambientale, naturalistico e paesaggistico, documentario o scientifico, le cui caratteristiche formali e risorse ambientali vanno tutelate da impropri interventi di trasformazione e modificazione.

In tali aree non è consentita la nuova costruzione di qualsiasi manufatto od il prelievo di qualsiasi materiale che non sia finalizzato al miglioramento dell'assetto idrogeologico, l'asportazione od il danneggiamento di alberature e fiori, la piantumazione di alberature atipiche, la demolizione di edifici o manufatti.

Sugli edifici preesistenti in tali aree sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia senza aumento volumetrico.

Nelle aree di cui al presente articolo, le recinzioni - di cui al precedente art. 2.4.2. - potranno essere eseguite, per un'altezza comunque non superiore a ml 1,40, con tipologia da concordare di volta in volta con il Comune.

Nei tratti prospicienti le vie pubbliche e nelle parti immediatamente adiacenti, le recinzioni dovranno essere eseguite in rete metallica mascherata da siepe sempreverde a tutta altezza.

Negli altri tratti esse potranno essere realizzate in semplice rete metallica di colore verde.

Le recinzioni ed i muri di contenimento esistenti, od altri manufatti infrastrutturali vetusti, dovranno essere esclusivamente assoggettati ad interventi di manutenzione e l'eventuale sostituzione di parti o di elementi dovrà sempre avere luogo con il reimpiego del materiale originario o, in ogni caso, della stessa natura e qualità. E' comunque fatto specifico divieto di operare qualsiasi intervento di demolizione.

Ai sensi dell'art. 13 della L.R. 03.04.1989, n. 20 sono subdelegate al Comune le funzioni riguardanti il rilascio delle autorizzazioni di cui all'art. 7 della Legge 29.06.1939, n. 1.497 per gli interventi di seguito specificati:

- a) posa in opera di cartelli, insegne e di altri mezzi di pubblicità nei limiti di cui all'art. 14, 1° comma, Legge 29.06.1939, n. 1497;
- b) le opere complementari quali cancellate, muri di recinzione, muri di contenimento del verde privato, opere di arredo e di illuminazione urbana;
- c) tinteggiature e ritinteggiature delle fronti degli immobili esistenti o di parti di essi.

CAPO 3° - VINCOLI LEGALI

Art. 5.3.0. Norme generali

Le aree costituenti fasce di rispetto degli elettrodotti di alta tensione, dei nastri e degli incroci stradali - di cui ai seguenti artt. 4.3.2. e 4.3.5. - non costituiscono aree a destinazione urbanistica diversa da quella indicata negli elaborati grafici del P.R.G., bensì mera prescrizione di arretramento nella edificazione. Esse sono quindi sempre computabili nella determinazione della superficie fondiaria e territoriale ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi od urbanistici.

Art. 5.3.1. Zona di rispetto cimiteriale

Si richiama la normativa prescritta all'art. 27 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni.

Nelle zone di rispetto dei cimiteri non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammessi gli interventi di manutenzione, di ristrutturazione, senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltreché la realizzazione di parcheggi e di parchi pubblici, anche attrezzati, o di colture arboree industriali.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle "zone di rispetto cimiteriale, possono essere autorizzati ad aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche; gli ampliamenti dovranno comunque avvenire sul lato opposto rispetto a quello prospettante verso l'impianto cimiteriale.

Nelle zone di rispetto cimiteriale possono essere ubicati impianti ed infrastrutture per la trasformazione ed il trasporto dell'energia, nonché le attrezzature di rete per la erogazione di pubblici servizi.

Nelle aree di rispetto cimiteriale le recinzioni potranno essere realizzate nel solo caso in cui esse non comportino una trasformazione del suolo a carattere permanente, come ad esempio le staccionate in legno e le recinzioni in rete metallica e paletti in ferro.

Le aree ricadenti nelle zone di rispetto cimiteriale sono computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici.

Art. 5.3.2. Fasce di rispetto a protezione dei nastri e degli incroci stradali

Il PRG individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, la struttura della viabilità e la dimensione delle sue fasce e zone di rispetto.

A) Classificazioni stradali

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il PRG ha adottato la classificazione delle strade prevista dall'Art.2 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n° 425.

Nel territorio comunale sono state individuate sulla cartografia di progetto, le seguenti strade:

- strade extraurbane secondarie, tipo C;
- strade locali, urbane o extraurbane, comunali, tipo F.

B) Fasce di rispetto stradali

B.1 Arretramento per l'edificazione nei centri abitati:

1) per gli edifici

Nel centro abitato in assenza di specifica indicazione grafica nelle Tavole di Progetto la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza) devono rispettare l'arretramento di cui all'art. 3.4.3. con una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri.

2) per le recinzioni

La costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade è ammessa la costruzione alla distanza di m. 1,5 dal ciglio stradale o filo marciapiede se quest'ultimo ha una larghezza di almeno 1,5 m.

B.2 Arretramento per l'edificazione all'esterno dei centri abitati:

1) per gli edifici

Nel rispetto dei disposti dell'art. 1 del Decreto del 26 aprile 1993, n° 147 fuori dai centri abitati le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade, non possono essere inferiori a:

- 30 m per le strade di tipo C;
- 20 m per le strade di tipo F;
- 10 m per le strade di tipo F, ma a carattere vicinale.

2) per le recinzioni

Le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 1.50 per le strade sia di tipo C, sia di tipo F.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le disposizioni del Nuovo Codice della strada.

C) Prescrizioni generali

Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma art 27 della L.U.R. 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse le destinazioni meglio specificate al successivo Art. 5.3.4.

Nel caso delle strade previste dal PRGC i tracciati indicati sulle planimetrie sono definiti solo al fine della determinazione dell'ambito interessato dalle fasce di rispetto; in sede di esecuzione le sedi stradali possono subire variazioni conseguenti alla progettazione dei tracciati.

Dette variazioni, tuttavia, devono essere contenute all'interno delle fasce di rispetto come sopra determinate. Dopo l'esecuzione della sede stradale la profondità delle fasce di rispetto è misurata dal ciglio effettivo di detta strada.

Art. 5.3.3 Prescrizioni integrative per strade

Ad integrazione di quanto contenuto nel precedente articolo delle NTA e nel DM 2.4.1968 n. 1444 e/o indicato dalle tavole di piano si aggiunge quanto segue:

- a) Strade pedonali
Per tutte le strade destinate esclusivamente al transito pedonale la profondità della fascia di rispetto viene fissata in m 5.
- b) Strade a fondo cieco
Per tutte le strade a fondo cieco, al servizio dei singoli edifici o insediamenti, gli arretramenti sono conseguenti alla applicazione delle sole norme di confrontanza. Si intendono strade a fondo cieco anche quelle terminanti con una piazzola di ampiezza tale che al suo interno possa essere inscritto, al netto dei marciapiedi, un cerchio con diametro non inferiore a m 15, senza possibilità di collegamento con altre sedi veicolari.
- c) Strade al servizio di strumenti urbanistici esecutivi
Per tutte le strade al servizio di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o piani esecutivi convenzionati con previsioni planivolumetriche, sono ammessi arretramenti conseguenti alla applicazione delle sole norme di confrontanza. L'amministrazione comunale si riserva tuttavia di richiedere il mantenimento di arretramenti conformi al comma 2 dell'art. 9 del D.M. 2.4.1968 n° 1444 in funzione delle esigenze della circolazione e della struttura della rete viabile indicata dal P.R.G.C..
- d) Sezioni stradali
Tutte le strade pubbliche e private che hanno lo scopo di dare conveniente accesso all'area di pertinenza dei singoli edifici, devono essere progettate tenendo conto della loro funzione, dell'intensità del traffico locale, del volume e della destinazione degli edifici da servire.

Di norma la sezione minima e massima, ove non precisata dalle tavole di piano, e le caratteristiche delle sedi stradali sono così determinate:

- ml. da 2 a 4 per strade pedonali e ciclo-pedonali; protette e separate dal traffico veicolare, pavimentate e illuminate;
- ml. da 4 a 6 per strade veicolari in parti del territorio al servizio di insediamenti fino a 10 famiglie o di attività produttive o terziarie fino a 10 addetti, pavimentate e illuminate, con piazzole di sosta e di manovra, raggi di curvatura minimi ml. 5;
- ml. da 6 a 15 per strade veicolari in parti del territorio al servizio di complessi insediativi di maggiori dimensioni, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 12%, raggi di curvatura minimi ml. 7.00;
- ml. da 10 a 16 per strade veicolari in parti del territorio per attività produttive destinate al transito delle merci, pavimentate e illuminate, con pendenza inferiore al 6%, raggio di curvatura minimo ml. 10.00.

Le strade che non rispettino le caratteristiche sopra stabilite non possono essere considerate ai fini dell'osservanza dei requisiti di urbanizzazione primaria richiesti per la concessione ad edificare.

In sede di D.I.A./Permesso di Costruire il Comune, per argomentate esigenze di traffico, di cui in premessa al presente titolo, può richiedere arretramenti delle costruzioni fino ai massimi delle varie categorie di sezioni ed ai minimi raggi di curvatura di cui sopra.

Art. 5.3.4 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradale

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale, in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi varie, possono essere chiuse con recinzioni

a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle forme da concordarsi con la pubblica Amministrazione.

Le suddette aree possono essere utilizzate dai proprietari, sempre a titolo temporaneo precario, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie;
- formazione di verde privato o consortile;
- impianto di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- chioschi e piccole attrezzature di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;
- ampliamenti di volume non superiori al 20% di edifici rurali, compresi nelle parti agricole ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto per sistemazioni igieniche e tecniche; detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri dell'area considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse e le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme.

Le sistemazioni e le costruzioni di cui sopra possono essere realizzate compatibilmente con le esigenze di sicurezza e visibilità per la circolazione; comunque le costruzioni in elevazione non possono essere realizzate in corrispondenza di incroci e biforcazioni o a distanza inferiore a 5 m dal ciglio stradale, nelle parti del territorio vincolate a servizi.

Art. 5.3.5. Fasce di rispetto dei corsi d'acqua

Lungo le sponde dei fiumi e dei torrenti presenti sul territorio comunale, nonché lungo quelle di laghi artificiali formati o da formarsi, è vietata ogni nuova edificazione, oltretutto le relative opere di urbanizzazione, per una fascia di profondità, dal limite del demanio, di almeno metri 15 per fiumi e torrenti e di metri 200 per i laghi.

Ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n. 523 quanto sopra si applica ai soli corsi d'acqua iscritti al registro delle acque pubbliche nonché a quelli appartenenti al demanio ancorché non iscritti nei predetti elenchi.

La norma di cui ai precedenti commi si applica nei soli casi in cui gli elaborati grafici del P.R.G. non riportino fasce di rispetto di profondità maggiore.

Per essere classificati come laghi, gli specchi d'acqua debbono avere una superficie minima di un ettaro.

Tutti gli interventi, compresi quelli su edifici esistenti e fabbriche e le loro demolizioni, ricadenti tra la sponda dei corsi d'acqua sopra indicati e una distanza di m.10.00 o inferiore come da circolare del Presidente della Giunta Regionale 8 ottobre 1998 14/LAP/PET devono essere compatibili con le disposizioni del R.D. 25 luglio 1904 e comunque accordati con autorizzazione idraulica.

Gli eventuali edifici esistenti, compresi nelle fasce di rispetto dei corsi d'acqua, possono essere assoggettati a soli interventi di manutenzione, restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia senza modifica volumetrica o demolizione.

Le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate con attraversamenti di larghezza tale per cui la sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre 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;

I disposti del R.D. 25 luglio 1904 devono considerarsi validi anche per i tratti tombinati;

In caso di intervento, ai sensi dell'art. 21 delle NTA del PAI, i tratti tombinati a sezione idraulica insufficiente dovranno essere adeguati idraulicamente, privilegiando ovunque possibile il ripristino di sezioni di deflusso a cielo libero.

Le aree costituenti fasce di rispetto dei corsi d'acqua riportate graficamente negli elaborati del P.R.G. non sono computabili ai fini dell'applicazione dei parametri urbanistici. Quelle non riportate graficamente non costituiscono aree a destinazione urbanistica diversa da quella indicata, bensì mera prescrizione di arretramento nella edificazione. Esse sono quindi sempre computabili nella determinazione della superficie fondiaria e territoriale ai fini dell'applicazione dei parametri edilizi ed urbanistici.

Nelle fasce di rispetto di cui al primo comma sono consentite le utilizzazioni di cui al terzo comma dell'art.27 della L.R. n. 56/1977 e successive modifiche e integrazioni, nonché attrezzature sportive collegate con i corsi e specchi d'acqua principali.

Conformemente al 4° comma dell'art.29 della L.R. n. 56/1977 e s.m.i., le norme del presente articolo non si applicano nelle zone omogenee di cui al Titolo III, Capo 2°, 3° e 4° delle presenti norme, nel caso in cui corsi d'acqua siano difesi da adeguate opere di protezione od esista uno specifico impegno a costruirle in conformità ai progetti approvati.

Per adeguate opere di protezione o progetti approvati - di cui al precedente 7° comma - si intendono solo quelli regolarmente approvati dal competente ufficio regionale.

Art. 5.3.6. Fascia di rispetto della ferrovia

Lungo il tracciato della linea ferroviaria è fissata una fascia di rispetto della profondità di ml 30,00, misurati in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia, nella quale è fatto divieto di costruire, ricostruire od ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie.

Quando la sicurezza pubblica, la conservazione delle ferrovie, la natura dei terreni e le particolari circostanze locali lo consentano, può essere ammessa una distanza minore, previa autorizzazione dei competenti uffici delle FF.SS., ai sensi dell'art.60 del D.P.R. 11.07.1980, n. 753.

Lungo il tracciato della linea ferroviaria viene comunque fissata una fascia di rispetto inderogabile della profondità di ml 10,00, misurati in proiezione orizzontale dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia. In tale spazio si applica il divieto di assoluta inedificabilità.

Gli edifici esistenti compresi nella fascia di rispetto della linea ferroviaria possono essere assoggettati ad interventi di manutenzione, restauro, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia. In caso di ristrutturazione con ampliamento, l'aumento volumetrico dovrà aver luogo esclusivamente nel lato opposto od in quelli adiacenti a quello prospiciente i binari della ferrovia.

Ogni intervento è comunque disciplinato dalle disposizioni contenute nel D.P.R. 11.07.1980, n. 753.

Art. 5.3.7. Fascia di rispetto degli elettrodotti di alta tensione

In conformità al D.P.R. n. 1062 del 21.06.1968, le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di alta tensione dovranno rispettare, dagli stessi, le distanze prescritte dall'ENEL nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune prima del rilascio della concessione edilizia.

Art. 5.3.8 Fascia di rispetto del gasdotto

Le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità delle tubazioni principali dei gasdotti dovranno rispettare le distanze che saranno prescritte dall'Ente gestore della rete nel nulla-osta che l'interessato dovrà richiedere e trasmettere al Comune unitamente alla richiesta di concessione edilizia.

Art. 5.3.9. Fasce di rispetto nei confronti dei pozzi di captazione idrica

A norma del D.P.R. n. 236/88 dovrà essere garantita una fascia di rispetto di ml 200 nei confronti di eventuali impianti di captazione d'acqua per usi civili. Quanto sopra vale anche in presenza di difformi e/o imprecise rappresentazioni cartografiche.

TITOLO VI - NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 6.1.0. Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni ed autorizzazioni rilasciate, attuazione transitoria del PRG

Le trasformazioni fisiche ammissibili e le utilizzazioni compatibili degli immobili inclusi in ambiti di progettazione unitaria disciplinati da SUE approvati sono disciplinati dai Piani sotto elencati fino al termine di validità previsto dai rispettivi atti convenzionali. I SUE così individuati possono essere variati, in conformità alle vigenti disposizioni legislative, senza che tali modifiche comportino variante al presente strumento di pianificazione, purché esse non comportino aumento delle quantità edificabili, misurate secondo i parametri presenti negli stessi piani attuativi, né diminuzione delle aree per servizi pubblici e/o ad uso pubblico.

Rimangono valide le concessioni ed autorizzazioni edilizie rilasciate in data antecedente all'adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione del P.R.G., fino alle scadenze per loro previste dalla legislazione urbanistica; tali concessioni ed autorizzazioni rimangono valide anche se oggetto di "varianti non essenziali" richieste successivamente all'adozione del già citato Progetto Preliminare.

Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'art. 85 L.U.R. 56/77, con le specificazioni dell'art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si intendono "aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali" le seguenti: CS, ER.1, AER.2, AC.3, IPC.1, ICE .

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'art. 85, L.U.R. 56/77.

Art. 6.1.1 La zonizzazione acustica ai sensi dell'art. 5 comma 3 della L.R. 52/2000. Corrispondenza tra Classi di destinazione d'uso

Un obiettivo principale dell'Amministrazione Comunale è quello di armonizzare la carta della zonizzazione acustica con i propri strumenti urbanistici, al fine di mantenere e non peggiorare gli standard di qualità oggi riscontrabili su tutto il territorio comunale. La zonizzazione acustica è uno degli strumenti urbanistici ritenuti strategici, in quanto consente di preservare le aree non disturbate dal rumore e di impostare un corretto piano di risanamento acustico per quelle aree che dovessero risultare "critiche".

La zonizzazione acustica del territorio comunale, ovvero la classificazione del territorio comunale in aree acusticamente omogenee, viene effettuata secondo i disposti della Legge Quadro sull'inquinamento acustico n. 447 del 26 ottobre 1995, della Legge regionale n. 52 del 20 ottobre 2000 e della D.G.R. n. 85 – 3802 del 6/8/2001.

Nell'ambito di una valutazione generale del progetto di revisione del PRGC di Cerreto Castello, relativamente ad alcune variazioni significative apportate al PRGC vigente, nella tabella seguente sono individuate le zone urbanistiche definite, le classi di destinazione

d'uso e le relative classi acustiche compatibili e attribuibili, in funzione della reale destinazione d'uso.

ZONA URBANISTICA		CLASSE ACUSTICA
SIGLA	CLASSE DI DESTINAZIONE D'USO	
AC.1	Zone residenziali di completamento urbanistico	II - III
AE.2	Zone residenziali di nuovo impianto	II - III
NIP	Zone di trasformazione a prevalente destinazione produttiva	V-VI
NIC	Zone destinate ad attività commerciali e terziarie	IV
IPTL	Parti di territorio oggetto di rilevanti trasformazioni	IV

In fase di analisi approfondita e puntuale di tutte le aree presenti sul territorio, gli eventuali aspetti critici, ovvero la presenza di zone contigue aventi valori limite che differiscono per più di 5 dB(A), dovranno essere risolti in base alle disposizioni previste dalla normativa vigente.

In particolare, laddove non fosse possibile evitare l'accostamento critico di zone contigue senza discontinuità morfologiche con l'inserimento delle "fasce cuscinetto" previsto dalle Linee Guida della Regione Piemonte (D.G.R. n. 85 – 3802 del 6/8/2001), il Comune dovrà adottare apposito piano di risanamento entro dodici mesi dall'adozione della classificazione acustica del territorio, ai sensi della Legge regionale n. 52 del 20 ottobre 2000 (art. 6 comma 3 - art. 13).

Art. 6.1.2. Opere di Urbanizzazione primaria – Attuazione delle previsioni di PRGC

Qualora sussistano condizioni di pubblica utilità è sempre facoltà dell'Amministrazione comunale attivare le procedure di Legge per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria prevista dal PRGC, ed inserite all'interno di aree subordinate alla redazione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.

In tal caso la realizzazione delle opere di urbanizzazione si configura come attuazione parziale ed anticipata del SUE di iniziativa privata.

I SUE redatti in tempi successivi alla realizzazione delle opere pubbliche di cui sopra dovranno tener conto di quelle già realizzate e/o dei progetti di dettaglio già approvati.

Art. 6.1.3. Norme particolari per le strutture distributive di vendita al dettaglio – Adeguamento alla L.R. 28/99.

Ai sensi e per gli effetti del D.Lgs. 114/1998, della L.R. 28/1999, dell'art. 12 comma 2° punto 1) della L.R. 56/77, il piano indica le aree da destinare agli insediamenti commerciali al fine di favorire un equilibrato sviluppo delle tipologie di strutture distributive, nel rispetto del principio della libera concorrenza, per migliorare la produttività del sistema e la qualità del servizio da rendere al consumatore.

Per quanto non espressamente previsto nel presente articolo si fa riferimento alla normativa di Settore nazionale e regionale.

Gli interventi relativi ad insediamenti commerciali devono rispettare, oltre a tutte le condizioni già stabilite dalle presenti norme, le indicazioni del *“Testo coordinato di recepimento dei parametri contenuti negli indirizzi e criteri regionali ai sensi dell'art. 1, capitolo 1, della deliberazione della Giunta Regionale 1 marzo 2000, n. 42-29532 in attuazione della L.R. n. 28 e D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114”* approvato dal Consiglio Comunale in data 12/02/2003.

Ai sensi degli artt. 4 e 10 della L.R. 40/1998, il progetto di centri commerciali classici o sequenziali, così come definiti dall'art. 6 della DCR 563-13414/99 con superficie di vendita superiore a mq 2.500 e superficie utile lorda di pavimento superiore a mq 4.000, è sottoposto alla preventiva fase di verifica della procedura di Valutazione Impatto Ambientale prima del rilascio di qualsiasi autorizzazione, nulla osta, permesso, licenza o altro atto di analoga natura.

Le attività commerciali si svolgono nel rigoroso rispetto dei beni culturali e ambientali individuati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i. e del D. Lgs. 490 del 29.10.1999 (ex leggi 1497/1939 e 1089/1939).

Ferme restando le prescrizioni date, distintamente per ogni area od edificio, dalle presenti norme, e nel rispetto delle destinazioni d'uso, le nuove aperture, i trasferimenti di sede, le variazioni della superficie di vendita e di settore merceologico sono consentite nelle zone di insediamento commerciale all'uopo indicate, secondo le caratteristiche e dotazioni di aree e spazi pubblici, calcolate al netto delle dotazioni afferenti altri usi, residenziali e non, come indicato dal piano, di seguito riportate.

Ai sensi degli artt. 12, 13 e 14 della D.C.R. 29.10.1999 n. 563-13414 così come modificato dalla D.C.R. 23.12.2003 n. 347-42514 sono individuate le seguenti *“zone di insediamento commerciale”*:

- **Addensamento storico rilevante di tipo A.1:** individuato nella parte alta del paese, ove sono insediate le antiche ville, il castello e la parrocchiale. Zona ricca di pregio paesaggistico, corrispondente in larga parte alla delimitazione del centro storico data dal P.R.G.C. come delimitato nell'allegato tecnico tav. 1 del P.R.G.C.
- **Addensamento commerciale extraurbano di tipo A.5:** individuato nell'ambito esterno al tessuto residenziale, sede attuale di esercizi commerciali ubicati lungo un asse di traffico extraurbano, lungo la S.P. 300 Biella-Cossato così come delimitato nell'allegato tecnico tav. 1 del P.R.G.C., in un ambito particolare che risponde pienamente ai parametri orientativi di cui al prospetto 3 dell'art. 13 D.C.R. 563-13414/99 in prosecuzione e completamento di analoga area nel Comune di Quaregna.
- **Localizzazioni commerciali di tipo L.1, L.2 e L.3.** Ai sensi dell'art. 14, comma 3, della D.C.R. 563-13414 così come modificato dalla D.C.R. 347-42514 l'Amministrazione riconoscerà eventuali localizzazioni in sede di istruttoria delle domande di autorizzazione per le medie e grandi strutture.

Ai sensi dell'art. 17 della D.C.R. 563-13414/1999 così come modificato dalla D.C.R. 347-42514/2003 la compatibilità territoriale allo sviluppo di ciascuna tipologia di strutture distributive è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di sede di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso o autorizzazione edilizia relativa agli insediamenti commerciali.

La compatibilità territoriale dello sviluppo di ciascuna delle tipologie distributive, come classificate dall'art. 8 della D.C.R. 563-13414/1999 e s.m.i., è delineata nella tabella relativa a comuni minori, allegata all'art. 17 delle disposizioni regionali che qui si richiama a far parte integrante e sostanziale del presente atto, assumendone i valori come vincolanti.

Gli esercizi di vicinato, non organizzati in centri commerciali e/o insediati in grandi e medie strutture di vendita, sono consentiti anche esternamente agli addensamenti ed alle localizzazioni commerciali sopraindicate purchè compresi nelle aree indicate al Titolo III delle presenti norme. In conformità all'art. 24 degli indirizzi regionali, le medie e grandi strutture di vendita sono consentite esclusivamente negli addensamenti e nelle localizzazioni commerciali sopraindividuate.

L'insediamento di attività commerciali al dettaglio, oltre all'osservanza dello standard urbanistico di cui all'art. 21 comma 1° n. 3), deve verificare altresì la dotazione del fabbisogno dei posti a parcheggio pubblico ai sensi dell'art. 21 comma 2° della stessa legge regionale nella misura, quantità e modalità di cui all'art. 25 della D.C.R. 563-13414/1999 nonché della D.C.R. 347-42514 /2003 e s.m.i.. Tale verifica è obbligatoria e non derogabile ai fini del rilascio dei permessi e delle autorizzazioni edilizie. La planimetria allegata al progetto edilizio deve evidenziare il rispetto sia del numero dei posti auto sia della superficie destinata a parcheggio.

Nell'addensamento commerciale di tipo A.1 ai sensi dell'art. 26 comma 2° della D.C.R. 563-13414/1999, le medie e grandi strutture di vendita, ove ammesse in base alla tabella di compatibilità territoriale di cui al precedente paragrafo, devono dimostrare la disponibilità di parcheggio, anche attraverso apposito convenzionamento con infrastrutture già operanti. In alternativa, in caso di assenza o insufficienza delle suddette aree per parcheggi pubblici all'interno del perimetro dell'area considerata rispetto alla quota necessaria di cui al precedente comma, la parte mancante deve essere monetizzata e versata al Comune al momento della sottoscrizione della convenzione allegata allo strumento urbanistico esecutivo (ove necessario) o preventiva al rilascio del permesso di costruire. L'importo della monetizzazione è pari al prezzo necessario all'acquisizione di analoghe aree da parte del Comune e calcolato sulla base dei criteri stabiliti dalla normativa in materia di espropriazione vigente al momento della sottoscrizione stessa.

Le autorizzazioni per le nuove aperture, il trasferimento di sede, la variazione della superficie di vendita, la modifica o aggiunta di settore merceologico delle strutture con superficie di vendita superiore ai 1800 mq, sono subordinati alla valutazione di impatto sulla viabilità sulla base di uno studio, da presentarsi in sede di richiesta di permesso o autorizzazione edilizia o domanda di autorizzazione commerciale, redatto secondo le modalità e con i criteri di cui all'art. 27 della D.C.R. 563-13414/1999 così come modificato dalla D.C.R. 347-42514 /2003.

Il Comune si riserva la facoltà di adottare i programmi di cui agli artt. 18 e 19 della D.C.R. 563-13414/1999 così come modificato dalla D.C.R. 347-42514 /2003 nel rispetto delle prescrizioni urbanistiche delle presenti norme di attuazione.

Il tecnico

Ing. Mauro Bisoglio

Aggiornamento eseguito dal Responsabile del Servizio Tecnico

Natalino Zanin