

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - ASSETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 - Finalità delle norme

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

Art. 2 - Elaborati del PRGI

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

- R - Relazione illustrativa, con bozza di deliberazione programmatica;
- R1 - Relazione illustrativa con analisi di compatibilità ambientale;
- N - Norme di attuazione del PRGI;
- Tavole del PRGI
 - P2 - Il PRGI con destinazione d'uso del suolo; tavole in scala 1/5.000 (n. 2 tavole)
 - P3 - Sviluppi del PRGI relativi ai territori urbanizzati; tavole in scala 1/2.000 (n. 4 tavole)
 - P4 - Specificazione degli interventi urbanistici ed edilizi all'interno dei nuclei residenziali di antica formazione e negli edifici, e monumenti isolati di rilevante valore storico-ambientale; tavole in scala 1/1.000 (n. 2 tavole)

Per tutti gli elaborati di indagine relativi ai valori architettonici ed ambientali si fa riferimento allo studio redatto in occasione della stesura del P.R.G.I. del Biellese Orientale approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 11-10571 del 13.01.1987, successivamente oggetto di Variante generale approvata in data 07.07.1997 con deliberazione G.R. n. 40-20715.

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

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

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

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

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

La L.R. 41/97 modificativa dell'art.17 della L.R. 56/1977, all'art. 1 definisce contenuti, modalità di formazione, di approvazione e di adozione delle varianti parziali e strutturali al PRGI.

Art. 4 – Trasformazione urbanistica ed edilizia

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

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

Art. 5 - Tutela generale dell'ambiente

L'ambiente, sia nel suo aspetto naturale, che in quello derivato dalle successive trasformazioni storiche operate dall'uomo, è di interesse pubblico.

Il Comune cura la conservazione, lo sviluppo, l'utilizzazione sociale, al fine di garantire il benessere igienico e culturale della popolazione ed, in generale, di tutti gli utenti.

Pertanto qualsiasi intervento comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio deve adeguarsi agli indirizzi sopra enunciati.

In particolare:

Le zone boscate interessate da incendio non cambiano la loro destinazione e su di esse vi è assoluto divieto di compiere qualsiasi opera al di fuori del rimboschimento, del ripristino vegetazionale e di costruzione di recinzioni e/o ricostruzione di fabbricati preesistenti.

Nelle aree agricole esterne agli abitati è vietato, di norma, procedere a movimenti di terreno, a lavori di terrazzamento, ad alterazione di corsi d'acqua e di sentieri. Tutte le tracce della presenza e dell'operosità dell'uomo, legate alla tradizione costruttiva e di lavoro dovranno essere salvaguardate; dovranno altresì essere adottati tutti i provvedimenti necessari al miglioramento dello stato idrogeologico del terreno.

E' vietato dar corso a depositi di rifiuti di qualunque genere, compresi i depositi di rottami e scaricare liquami di fognatura non depurati totalmente.

Oltre a quanto specificatamente espresso negli articoli 30 e 32 delle presenti norme, tutti i segni e le testimonianze del lavoro dell'uomo e della sua cultura in coerenza formale con l'ambiente, di valore tradizionale, storico, documentario, e, che sono espresse nelle tecniche costruttive, negli elementi di arredo urbano, nell'impianto urbanistico degli agglomerati, nella composizione degli edifici, andranno tutelati e valorizzati dal Comune e dai privati, nel caso in cui fossero interessati da interventi sia di modifica che di manutenzione.

CAPO II - PARAMETRI URBANISTICI E EDILIZI

Art. 6 - Indici e parametri urbanistici ed edilizi

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

Parametri urbanistici:

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

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

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

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

Umi = Unità minima di intervento (mq)
E' la porzione minima di area o di fabbricato esistente da assoggettare ad interventi di attuazione del PRGI

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

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

Parametri edilizi:

Sul = Superficie utile lorda della costruzione (mq)
E' la somma delle superfici utili lorde di tutti i piani – entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso – delimitate dal perimetro esterno di ciascun piano.

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

- a) ai "bow window" ed alle verande;
- b) ai piani di calpestio dei soppalchi;

sono escluse le superfici relative:

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

- d) ai porticati, ai "pilotis", alle logge, ai balconi, ai terrazzi;
- e) agli spazi compresi nel corpo principale o a quelli coperti ad esso esterni adibiti al ricovero ed alla manovra dei veicoli, per uso esclusivo dei residenti o comunque pertinenziali;
- f) ai locali cantina, alle soffitte ed ai locali sottotetto non abitabili o agibili;
- g) ai cavedi.

Sun = Superficie utile netta della costruzione (mq)

E' la somma delle superfici utili nette di tutti i piani, entro e fuori terra, sottotetto abitabile o agibile compreso, ricavate deducendo dalla superficie utile lorda tutte le superfici non destinate al calpestio.

Le soglie di passaggio da un vano all'altro e gli sguinci di porte e finestre sono convenzionalmente considerate superfici non destinate al calpestio fino ad una profondità massima di 0,50 m e, come tali, sono dedotte dalle superfici lorde; soglie e sguinci di profondità maggiore saranno invece computati per intero come superfici destinate al calpestio.

Sc = Superficie coperta della costruzione (mq)

E' l'area della proiezione orizzontale dell'intero corpo della costruzione emergente dal terreno comprese le tettoie, le logge, i "bow window", i vani scala, i vani degli ascensori, i porticati e le altre analoghe strutture.

Sono esclusi dal computo della superficie coperta gli elementi decorativi, i cornicioni, le pensiline ed i balconi aperti a sbalzo, aggettanti per non più di 1,50 m dal filo di fabbricazione.

Rc = Rapporto di copertura (%)

E' il quoziente espresso in percentuale tra la superficie coperta della costruzione edificata e/o edificabile e la superficie fondiaria pertinente ($Rc = Sc/Sf$) e rappresenta la superficie coperta edificata e/o edificabile sulla superficie fondiaria.

Hf = Altezza dei fronti di un fabbricato (mt)

Si definiscono fronti le proiezioni ortogonali delle singole facciate della costruzione, compresi gli elementi aggettanti o arretrati e la copertura.

Si assume come altezza di ciascun fronte della costruzione la differenza di quota, misurata in metri, tra l'estradosso dell'ultimo solaio - ovvero tra il filo di gronda della copertura se a quota più elevata rispetto ad esso - ed il punto più basso della linea di spiccato; parapetti chiusi o semiaperti realizzati con qualsiasi tipo di materiale, non rientrano nel computo se di altezza inferiore o uguale a mt. 1,10.

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.

Il filo di gronda è dato dall'intersezione della superficie della facciata con il piano orizzontale tangente al punto più basso della parte aggettante della copertura; nel caso in cui la facciata e la copertura siano raccordati con elementi curvilinei od altro, l'intersezione di cui sopra è rappresentata da una linea virtuale.

La linea di 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.

Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale o presenti andamento complesso con parti a diverse sezioni verticali, l'altezza virtuale della linea di estradosso rispetto al piano di calpestio sottostante, è convenzionalmente ricavata dividendo il volume dell'ultimo spazio di cui al comma 3 (comprensivo degli spessori dei tamponamenti laterali e dell'ultimo solaio) per la superficie utile lorda corrispondente, al netto di eventuali soppalchi; l'altezza virtuale di cui sopra sommata alla differenza di quota tra il piano di calpestio citato ed il punto più basso della linea di spiccato è l'altezza di ciascun fronte.

Dal computo dell'altezza dei fronti sono escluse le opere di natura tecnica che è necessario collocare al di sopra dell'ultimo solaio, quali torrioni dei macchinari degli ascensori, torrioni delle scale, camini di esalazione, ciminiera, antenne, impianti per il riscaldamento e/o la refrigerazione, impianti per l'utilizzo di fonti energetiche alternative.

- H =** Altezza della costruzione (mt)
E' la massima altezza tra quella delle fronti come determinata nella definizione relativa ai fronti (Hf).
- V =** Volume della costruzione (mc)
E' la somma dei prodotti della superficie utile lorda di ciascun piano (Sul), al netto di eventuali soppalchi, per l'altezza misurata tra i livelli di calpestio del piano medesimo e del piano superiore
Per l'ultimo piano, sottotetto abitabile o agibile compreso, l'altezza di cui sopra è quella tra il livello di calpestio e l'estradosso dell'ultimo solaio o in sua assenza l'estradosso della superficie di copertura.
Nel caso in cui l'ultimo solaio non presenti andamento orizzontale, si ricava convenzionalmente l'altezza virtuale alla quale è situata la linea di estradosso rispetto al piano di calpestio, seguendo il procedimento descritto per l'altezza dei fronti della costruzione.
Il riporto di terreno a sistemazione avvenuta non dovrà risultare superiore a mt 1,20 rispetto al livello naturale originario.
Per il calcolo convenzionale del Volume, ai fini autorizzativi, si fa riferimento all'art. 8 della L.R. 13/2007.
- Dc =** Distanza della costruzione dal confine (mt)
E' la distanza misurata a raggio tra il filo di fabbricazione di una costruzione e la linea di confine della proprietà.
- D =** Distanza tra le costruzioni (mt)
E' la distanza intercorrente tra il filo di fabbricazione di due fabbricati che si fronteggiano.
- Ds =** Distanza della costruzione dai cigli stradali (mt)
E' la distanza intercorrente tra il perimetro del fabbricato e delle recinzioni ed il ciglio della strada, incluse banchine, argini, cunette e simili, come definito dall'art. 2 del D.M. 01.04.1968 n. 1404.
- DI =** Visuale libera (mt)
E' definita dalla normale libera rispetto ad ogni parete con finestre costituenti vedute di locali abitabili; la norma si applica anche quando di due edifici prospettanti una sola parete sia finestrata. Per quanto non specificato, si richiamano i disposti di cui all'art.9 del D.M. 02.04.1968 n. 1444.
- Np =** Numero dei piani della costruzione
Il numero dei piani della costruzione è il numero dei piani abitabili o agibili compresi quelli formati da soffitte e da spazi sottotetto che posseggano i requisiti tecnico-funzionali per essere considerati tali - e di quelli seminterrati il cui livello di calpestio sia, anche solo in parte, fuori terra rispetto ad uno qualunque dei fronti dell'edificio, con esclusione di rampe, scale e viabilità privata di accesso ai piani interrati.
Dal computo del numero dei piani sono esclusi quelli il cui livello di calpestio risulti interamente interrato e che non emergano dal suolo per più di 1,20 m, misurati dal più alto dei punti dell'intradosso del soffitto al più basso dei punti delle linee di spiccatto perimetrali (definite ex art. 15, comma 5, del Regolamento Edilizio Comunale), nonché gli eventuali soppalchi.

Art. 7 – Altre definizioni edilizie

Destinazione d'uso degli edifici

E' quella indicata nella richiesta del permesso di costruire o nella presentazione di denuncia di inizio di attività e nei relativi elaborati tecnico progettuali. Per gli edifici già costruiti la destinazione è quella indicata nel permesso di costruire, e in assenza o indeterminazione di tali atti dalla classificazione catastale attribuita in sede di primo accatastamento o da altri documenti probanti. Le costruzioni realizzate in epoche nelle quali non erano richieste autorizzazioni hanno come destinazione quella riscontrabile di fatto o di diritto (atti notarili, ecc.)

Edifici esistenti costituenti volume

Sono quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati che presentano requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni e sovrastante copertura. Sono escluse costruzioni non autorizzate costruite dopo l'entrata in vigore della Legge 765/1967 e non oggetto di successiva concessione in sanatoria.

Unità Immobiliari

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

Unità locale

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

Nucleo familiare

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

Abitante insediabile

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

Pertinenze

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

Filo di fabbricazione

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

CAPO III - VINCOLI

Art. 8 - Vincoli territoriali e fasce di rispetto

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

a) Aree riservate alla viabilità.

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

Per le costruzioni eventualmente ricadenti in tali fasce di rispetto sono consentiti esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria e ristrutturazione edilizia RE1.

b) Aree cimiteriali.

Nelle aree di rispetto delimitate nelle tavole di piano non sono ammessi nuovi edifici, né l'ampliamento di quelli esistenti; per questi ultimi è tuttavia ammessa la manutenzione ordinaria e straordinaria, oltre che la realizzazione di parcheggi e parchi pubblici attrezzati comunque computabili ai fini della verifica degli standards urbanistici e di recinzioni di tipo aperto.

La profondità della fascia di rispetto, salvo indicazione grafica diversa, deve intendersi di norma di mt. 150 dalla recinzione del cimitero, misurata a raggio.

c) Torrenti, corsi d'acqua.

Qualsiasi costruzione è vietata lungo i corsi d'acqua definiti acque pubbliche ed inseriti nell'apposito elenco, per una profondità minima di mt. 15,00 dal ciglio alluvionale effettivo e rilevabile sul posto, salvo distanza maggiore prevista ed indicata nelle tavole di PRGI

Entro i perimetri dei centri edificati, come definiti dal titolo III delle presenti norme ed individuabili in cartografia, valgono per le eventuali nuove costruzioni e per gli ampliamenti di quelle esistenti le prescrizioni indicate all'art. 29, 4° comma della L.R. 56/1977. Sono ammesse recinzioni a giorno di fondi.

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

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

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

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

Si precisa inoltre con riferimento all'allegato tecnico di indagine della serie 2, e più specificamente alla normativa geologica che ogni intervento edilizio e di costruzione di strade nelle aree delle classi 1 e 2 è vietato, mentre nelle aree della classe 3 a vincolo geologico relativo e nelle aree esterne ai nuclei abitati la possibilità degli interventi deve essere dimostrata con indagine geologica particolareggiata, che in caso di esito positivo indichi le prescrizioni necessarie e le eventuali opere di sistemazione.

Le tavole della normativa geologica comprese nell'allegato tecnico di indagine 2 costituiscono pertanto riferimento vincolante ai fini del rilascio degli atti autorizzativi, e del diniego dei Permessi di Costruire. A tal fine devono intendersi qui richiamate tutte le prescrizioni evidenziate nelle analisi geomorfologiche e geologico-tecniche adottate a supporto delle scelte di piano.

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

Le aree comprese nelle fasce o aree di rispetto dei cimiteri, impianti di depurazione, pubbliche discariche e opere di presa degli acquedotti non sono invece computabili ai fini della edificabilità.

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

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

Le distanze minime da rispettare per le nuove edificazioni sono le seguenti:

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

Per quanto attiene le zone di rispetto dalle opere di presa degli acquedotti valgono le disposizioni di cui al D.P.R. 24.05.1988, n. 236 ed in particolare sono vietate le attività e destinazioni previste all'art. 6, punti 2 e 3 del citato decreto.

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

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

CAPO I - NORME GENERALI

Art. 9 - Modalità di attuazione del P.R.G.I

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

Gli strumenti di attuazione devono rispettare tutte le destinazioni e prescrizioni di P.R.G.I previste nelle presenti norme e precisate nelle tavole grafiche.

Art. 10 – Programma Pluriennale di Attuazione

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

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

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

Art. 11 - Strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

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

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

Per i casi previsti negli articoli sopra citati, i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art.45 della L.R. 56/77, nella quale la cessione gratuita di aree SP all'interno del piano esecutivo può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove tra quelle già indicate dal PRGI, oppure, in via subordinata e per riscontrate condizioni di non convenienza, dalla sua monetizzazione normata da apposito atto deliberativo.

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

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

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

CAPO II - INTERVENTI DI CARATTERE EDILIZIO

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

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

I tipi di intervento precisati agli articoli seguenti potranno riguardare (secondo quanto indicato nel testo) sia edifici, sia manufatti quali ad esempio: reti infrastrutturali, recinzioni, pavimentazioni, fontane, monumenti, edicole, cabine, insegne ed elementi assimilabili. Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per singoli edifici è esposta al successivo Titolo III - Classificazione degli usi del suolo.

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

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

- deturpare o eliminare gli elementi architettonici caratterizzanti: quali portali, logge, archi, volte, stipiti in pietra, cornicioni, affreschi o altre pitture murali;
- eliminare manufatti di arredo ambientale quali pozzi, fontane, recinzioni tipiche e quanto altro sia testimonianza della tradizione locale.

Le parti eventualmente compromesse andranno ripristinate, in conformità alle esigenze di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito dei successivi interventi di recupero o manutenzione.

Per quanto riguarda il patrimonio edilizio esistente di recente formazione, ogni ulteriore intervento è sottoposto alla preliminare condizione di:

- sostituire nell'ambito dell'intervento quei materiali di finitura che risultino in contrasto con materiali predominanti all'intorno;
- eliminare manufatti che costituiscano elemento di forte antagonismo con gli aspetti ambientali del contesto.

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

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

- Manutenzione ordinaria;
- Manutenzione straordinaria;
- Restauro conservativo;
- Risanamento conservativo;
- Ristrutturazione edilizia di tipo RE1 (senza incremento di superficie e/o volume);
- Ristrutturazione edilizia di tipo RE2 (con incremento di superficie e/o volume);
- Demolizione e demolizione con ricostruzione;
- Nuova edificazione: ampliamento, sopraelevazione mutamento destinazione d'uso.
- Nuova costruzione.

Per ogni tipo di intervento vengono precisati gli aspetti specifici nei seguenti articoli, in conformità a quanto in merito prevede l'art. 13 della L. R. 56/77 ed a quanto precisa la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n. 5/SG/URB. del 27.4.1984; a tale circolare si fa riferimento per gli aspetti particolareggiati delle modalità di intervento.

Le opere necessarie ad adeguare impianti ed edifici a specifici obblighi di legge (particolarmente in materia di sicurezza, prevenzione degli incendi, accessibilità per i portatori di handicap) sono sempre ammesse, purché realizzate con soluzioni e tecniche coerenti con i caratteri degli edifici e dell'ambiente.

Art. 13 - Manutenzione ordinaria (MO)

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

Tra gli interventi di manutenzione ordinaria sono compresi:

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

Art. 14 - Manutenzione straordinaria (MS)

Si intendono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche della destinazione d'uso.

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

- il rifacimento e la nuova formazione di elementi esterni quali intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, davanzali, ecc. con materiali e tecniche d'uso coerenti alla tradizione costruttiva locale;
- la demolizione e la costruzione di strutture verticali non portanti e di tavolati e il consolidamento di quelle portanti anche con il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni degradati;
- la sostituzione di porzioni di solai, scale e balconi, con elementi costruttivi diversi da quelli originari, senza dare luogo a spostamenti e a modifiche delle altezze interne dei locali e del dislivello tra i piani e modifica dei prospetti;
- il rifacimento dei tetti, anche con modifica delle forme atipiche al contesto, senza alterazioni delle caratteristiche estetiche dei manti di copertura originari
- la formazione e l'integrazione dei servizi igienico-sanitari all'interno delle abitazioni che ne sono prive, o necessitano di un adeguamento;
- l'installazione e l'adeguamento degli impianti tecnologici.

Art. 15 - Restauro e risanamento conservativo (RC)

Si intendono gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso anche parzialmente o totalmente nuove con essi compatibili. Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio (L.R. n.56/77 art. 13).

Gli interventi di restauro e risanamento conservativo sono volti principalmente alla conservazione e alla valorizzazione degli edifici dei quali si intende operare il recupero degli elementi tipologici, architettonici ed artistici, ovvero un adeguamento funzionale, compatibile con i caratteri degli organismi edilizi.

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

- . RC1: restauro conservativo
- . RC2: risanamento conservativo.

I contenuti delle due sottocategorie sono:

RC1 - restauro conservativo:

Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale, ed alla conservazione dei caratteri tipologici, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

RC2 - risanamento conservativo:

Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico interno, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

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

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

Art. 16 - Ristrutturazione edilizia (RE)

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

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

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

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

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

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

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

RE1 – ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica e di superficie utile;

RE2 – ristrutturazione edilizia con incremento delle superfici utili, di riutilizzo volumi esistenti destinati ad usi diversi, modeste modificazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture, ampliamenti a "bilancio zero".

RE1 – Ristrutturazione edilizia senza modificazione volumetrica e di superficie utile

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

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

Opere ammesse:

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

Opere non ammesse:

- realizzazione di nuovi orizzontamenti qualora ciò comporti aumento della superficie utile;
- modificazione delle quote di imposta e di colmo delle coperture non strettamente legate a esigenze tecniche-funzionali.

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

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

Le opere edilizie attinenti questa categoria sono le seguenti:

- tutte quelle già elencate tra le opere ammesse per la ristrutturazione RE1;
- realizzazione di nuovi elementi strutturali anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili;
- recupero, con mutamento della destinazione d'uso, di fabbricati (o parti di essi), di spazi coperti a carattere permanente quali: sottotetti, fienili, depositi e simili, anche con la chiusura di detti spazi;
- lievi modifiche delle quote di gronda e di colmo strettamente legate a esigenze tecnico-funzionali.

Nella tavola P4 (nuclei di antica formazione, edifici e monumenti isolati di rilevante valore storico-ambientale, scala 1:1000) sono puntualmente individuate le modalità d'intervento previste per ciascun fabbricato. Le modalità di intervento sono meglio precisate negli articoli delle presenti Norme.

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

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

Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti di fabbricato.

Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento di demolizione e nuova costruzione, che deve essere valutato in modo unitario.

L'intervento di demolizione con ricostruzione è ammesso al di fuori dei nuclei residenziali di antica formazione. All'interno di quest'area la demolizione con ricostruzione è ammessa, solo in via eccezionale, limitatamente ai casi di dimostrata irrecuperabilità dell'edificio; in tal caso l'intervento è subordinato ad un permesso di costruire convenzionato, o, a seconda dell'entità dell'intervento, alla formazione di uno strumento urbanistico esecutivo esteso ad un'area di dimensioni significative individuata di volta in volta dal Comune.

Art. 18 – Nuova edificazione in ampliamento e in sopraelevazione di edifici esistenti

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

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

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

Art. 19 - Nuova costruzione

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

Art. 20 - Disciplina dei fabbricati accessori

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

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

- nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme, pendenza delle falde di copertura e materiali, coerenti al contesto con esclusione dei prefabbricati in lamiera o altri materiali incompatibili, sulle superfici esterne visibili;
- nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare debbano essere coerenti con essi;
- nei casi di costruzioni interrate, siano coperte da uno strato di terra vegetale dello spessore minimo di cm.25.

I parametri generali da rispettare sono i seguenti:

Sc:	superficie coperta della pertinenza	=	1/2 della Sf residua purchè sia verificato rapporto di copertura di ogni zona urbanistica con un massimo di mq 50.
H:	altezza massima	=	mt. 3,00 all'intradosso di gronda della copertura.
Dc:	distanza minima dai confini	=	a) mt. 0,00 nel caso di pareti cieche o di confine ineditato, purchè in quest'ultimo caso lo sviluppo sul confine stesso del nuovo fabbricato non superi la dimensione di mt 6,00 in lunghezza e mt 3,00 in altezza b) mt. 3,00 negli altri casi.
DI:	Visuale libera	=	ml 5,00. Tale valore può scendere a ml.3,00 solo nei nuclei di antica formazione e solo nel caso di pareti cieche.
Ds:	Distanza minima dai cigli di strade pubbliche o di uso pubblico	=	ml. 4,50. In tutte le zone ove sussistano allineamenti preesistenti, a giudizio della Amministrazione Comunale, potrà essere mantenuto l'allineamento preesistente.

Nel caso di costruzione a confine con lotti ineditati è sempre necessario il consenso della proprietà confinante, il cui accordo dovrà essere registrato e trascritto a favore del Comune. Costruzioni in aderenza a fabbricati preesistenti sul confine sono sempre consentiti.

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

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

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

CAPO III - INTERVENTI DI CARATTERE URBANISTICO

Art. 21 - Ristrutturazione urbanistica

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

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

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

Art. 22 - Interventi di completamento urbanistico

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

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

Tale tipo di intervento è effettuabile mediante intervento edilizio diretto oppure mediante Strumento Urbanistico Esecutivo secondo le prescrizioni del P.R. G. I.

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

Art. 23 - Nuovo impianto

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

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

Condizione perché siano ammessi gli interventi di nuovo impianto è che le aree siano dotate di opere di urbanizzazione primaria, o vi siano impegni di dotazione in modo connaturato agli interventi edilizi, ai sensi delle vigenti leggi, ai sensi all'art.61 della L.R. 56/1977 e s.m.i.

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

Tale tipo di intervento è effettuabile tramite intervento edilizio diretto o strumento urbanistico esecutivo secondo le prescrizioni contenute nel P. R. G. I. o dettate in sede di P.P.A.

CAPO IV - INTERVENTI CON MODIFICA DELL'AMBIENTE

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

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

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

Negli interventi di carattere edilizio è vietato eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo con riporti, che eccedano l'altezza massima di ml. 1,00, rispetto all'originale piano di campagna. Eventuali deroghe potranno essere concesse nel caso di conformazioni particolari del terreno e comunque previa presentazione di adeguata documentazione progettuale a dimostrazione dello stato dei luoghi.

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

Il Comune può richiedere che a determinate scadenze i concessionari presentino il progetto di coltivazione con l'esatto rilievo topografico in scala 1/200 delle escavazioni operate, nonché delle modifiche planimetriche ed altimetriche apportate allo stato iniziale dei luoghi. A seguito di ulteriori e motivate esigenze di interesse pubblico e/o ambientale le prescrizioni autorizzative previste possono essere modificate secondo le procedure della L.R. 69/78 e s.m.i.

Art. 25 - Recinzioni e muri di contenimento

a) recinzioni

- sono effettuabili, tramite provvedimento autorizzativo, su tutto il territorio comunale, con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli di intervento specifici di cui all'articolo 8;

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

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

- nel territorio destinato alla residenza le recinzioni non potranno superare l'altezza di ml. 2,00 potranno essere costituite da cordolo continuo per una emergenza massima di ml. 0,60 e la barriera superiore potrà essere in rete metallica oppure in cancellata di semplice fattura, a giorno, anche con pilastrature in muratura di disegno tradizionale.

Il Comune, per esigenze ambientali, può imporre schemi standard per aree di particolare pregio. Le recinzioni esistenti non conformi alle presenti norme possono essere oggetto solo di ordinaria manutenzione (compreso il completamento di parti mancanti in uniformità con le parti preesistenti); nel caso di rifacimento è fatto obbligo di adeguarsi alle presenti norme;

- nell'ambito dei nuclei di antica formazione non sono ammesse nuove recinzioni nelle aree che risultano, indipendentemente dal regime proprietario, avere funzioni cortilizie o comunque di spazio unitario o di passaggio; è fatto divieto di sostituire muri in pietrame con recinzioni del tipo in cordolo e barriera in ferro; le recinzioni ammesse sono costituite da semplice rete metallica oppure da muri non più alti di ml. 2,00, e su specifico giudizio di compatibilità ambientale da parte della C.I.E. e comunque in coerenza stilistica con le preesistenze riconoscibili all'intorno;

- nei casi di strade con muri di contenimento del terreno a monte dell'altezza media superiore a mt. 0,60, la recinzione può essere collocata (in deroga agli arretramenti sopra descritti) sulla sommità del muro, del tipo a giorno, con una altezza massima di mt. 1,20;

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

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

b) muri di contenimento:

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

- nel caso della nuova costruzione di muri controterra, è fatto obbligo di utilizzare rivestimento della faccia a vista in materiale lapideo.

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

- i muri di contenimento possono essere impiegati in terreni a pendenza naturale, con esclusione cioè dei rilevati modificativi dell'andamento del terreno.

TITOLO III - CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 26 - Divisione in aree a carattere urbanistico

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

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

Le aree urbanistiche sono così suddivise:

1. Aree pubbliche e di interesse generale

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

2. Aree per insediamenti a prevalenza residenziale

- a) nuclei residenziali di antica formazione;
- b) aree edificate residenziali;
- c) aree di completamento;
- d) aree di nuovo impianto;

3. Aree per insediamenti produttivi

- a) aree con attività produttive esistenti da confermare,
- b) aree con attività produttive da riordinare;
- c) aree con attività produttive di nuovo impianto;
- d) aree con impianti produttivi in sede impropria da rilocalizzare.

4. Aree per gli usi terziari

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

5. Aree per destinazioni speciali

- a) aree di cava e di concessione mineraria
- b) aree di rilevante interesse paesistico, ambientale
- c) aree di discarica di rifiuti solidi urbani
- d) aree con insediamenti militari.

6. Aree agricole

- a) area agricola di produzione intensiva e specializzata
- b) area agricola generica.

CAPO I - USI PUBBLICI

Art. 27 - Aree per servizi di interesse generale comunale

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

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

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

a) per gli insediamenti residenziali

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

- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle eventuali apposite leggi; in mancanza di esse, la superficie coperta non potrà essere superiore ad 1/3 della superficie di competenza e l'altezza dei fabbricati non superiore a ml.10,50 e l'indice di densità fondiario massimo di 2,5 mc/mq; la distanza dai confini dovrà essere almeno pari al doppio dell'altezza del fabbricato in progetto, con un minimo di ml.5,00. Nei nuclei di antica formazione, per gli interventi sull'esistente è ammessa l'applicazione del codice civile con l'osservanza di una altezza massima pari alla media delle altezze massime degli edifici contigui con un indice di densità edilizio fondiario massimo di 4 mc/mq;

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

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

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

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

b) per gli insediamenti produttivi:

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

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

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

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

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

c) per gli insediamenti terziari

- la dotazione minima di aree per attrezzature a servizio degli insediamenti direzionali e commerciali dovrà essere calcolata, area per area, con riferimento all'art. 21 della L.R. 56/1977 e s.m.i. e all'art. 42 delle presenti Norme, oltre alla L.R. 12.11.1999 n. 28;

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

Art. 28 - Aree di interesse paesistico-ambientale

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

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

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

Le delimitazioni territoriali e le norme specifiche definite dalla L.R. n. 20/1985 e dal D.Lgs n. 42 del 22.01.2004, oltre che dalla successiva legislazione modificativa o integrativa in materia di beni ambientali, prevalgono sulla presente normativa e sulle indicazioni cartografiche del presente Piano.

Si evidenzia infine che porzioni dei territori di Roasio sono comprese nella Riserva Naturale delle Baragge; in detti ambiti ogni attività di trasformazione è subordinata al rispetto di quanto stabilito dalla L.R. 25.03.1985, n. 24 di istituzione della Riserva Naturale Speciale nonché dei relativi strumenti di pianificazione territoriale.

Art. 29 - Aree per la viabilità

Il PRGI individua le aree destinate alla viabilità esistente ed in progetto secondo la classificazione del nuovo codice della strada (D.Lgs 30.04.1992 n. 285) e del Regolamento di Esecuzione e di attuazione (D.P.R. 16.12.1992 n. 495 modificato e integrato dal D.P.R. 16.09.1996 n. 610), come segue::

STRADA DI TIPO B – extraurbana principale a carreggiate indipendenti o separate da spartitraffico invalicabile (larghezza teorica della carreggiata m 14,50).

STRADA DI TIPO C – extraurbana secondaria ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia (larghezza teorica della carreggiata m 7,50).

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

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

STRADA DI TIPO F – locale.

STRADA DI TIPO F1 – vicinale d'uso pubblico.

STRADA DI TIPO F2 – interpodereale o campestre.

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

Il Piano considera di tipo B la prevista strada pedemontana Rollino-Ghemme, di tipo C la regionale 142, la prevista circonvallazione est di San Maurizio verso Villa del Bosco e Sostegno e la provinciale Rovasenda-San Maurizio; tutte le altre s'intendono di tipo E con la sola eccezione delle strade di tipo F1 e F2 definite dallo stradario comunale, dall'uso per il quale storicamente sono state realizzate e dalle funzioni che attualmente svolgono.

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

Le aree di arretramento delle recinzioni dovranno essere disposte a verde e/o con marciapiede, a cura del proprietario frontista che sarà obbligato a curarne la manutenzione e il decoro; l'impegno è connaturato alla richiesta del permesso di costruire per l'esecuzione delle recinzioni o per il loro rifacimento. In tali aree sono vietati depositi di materiale e l'esecuzione di manufatti stabili.

PROSPETTO DELLA CLASSIFICAZIONE DELLE STRADE

Classificazione	N. delle corsie	Allineamento in arretramento dal ciglio stradale all'interno dei centri abitati							
		N.A.F.		A.E.R.		A.C. A.E. I.P. I.T.		A.A.	
		E	R	E	R	E	R	E	R
B	4	-	-	20,00	6,00	20,00	6,00	40,00	7,50
C	2	-	-	10,00	5,00	10,00	5,00	30,00	7,50
E	2	-	-	5,00	3,00	5,00	3,00	20,00	5,00
F	2	-	-	5,00	3,00	5,00	3,00	20,00	3,50
F1	2	-	-	5,00	3,00	5,00	3,00	20,00	3,50
F2	1	-	-	6,50 *	3,50 *	6,00 *	3,50 *	20,00 *	3,50 *

* Distanze dall'asse stradale e non dal ciglio

Nota: le lettere in codice sono le seguenti:

- N.A.F. = nuclei di antica formazione, nuclei esterni minori e aree di ristrutturazione urbana
- A.E.R. = aree edificate residenziali (risultanti dallo stato di fatto)
- A.C. = aree di completamento
- A.E. = aree di nuovo impianto
- I.P. = insediamenti produttivi
- I.T. = insediamenti terziari
- A.A. = aree agricole
- E = arretramenti per la edificazione
- R = arretramenti per la recinzione

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

Nel caso di preesistenza di edifici in area agricola a distanza inferiore a quelle della tabella precedente dal ciglio stradale è ammesso l'ampliamento delle costruzioni sul filo esistente, purché la distanza minima dal ciglio stesso non risulti inferiore a m. 6,00 e il fronte lungo strada in ampliamento non superi i m 10,00.

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

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

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

Art. 30 - Aree per impianti urbani e servizi tecnologici

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

In tali aree il PRGI si attua per intervento diretto.

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

Rc:	rapporto massimo di copertura	=	33% di Sf
Dc:	distanza minima dai confini	=	ml 5,00
DI:	visuale libera	=	ml 10,00
Ds:	distanza dalle strade	=	ved. Tabella art. 29
H:	altezza delle costruzioni	=	mt 10,00

Uf:	Indice di utilizzazione fondiario	=	mq/mq 0,40
------------	-----------------------------------	---	------------

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

H:	altezza delle costruzioni	=	mt 3,50 max alla gronda
Dc:	distanza minima dai confini	=	mt. 3,00
Ds:	distanza dalle strade	=	mt 5,00 minima

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

Eventuali interventi edilizi all'interno dei nuclei di antica formazione, e nella fascia della larghezza di m 30,00 da essi, relativi ad installazioni di impianti per iniziativa di soggetti erogatori di pubblico servizio, dovranno essere realizzati con forme compositive, strutture e materiali analoghi al contesto nel quale sono inseriti.

CAPO II - USI RESIDENZIALI

Art. 31 - Nuclei residenziali di antica formazione

a. Definizioni ed obiettivi.

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

La loro identificazione è stata operata ai sensi della L.R. 56/1977 e sue successive modifiche ed integrazioni.

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

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

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

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

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

c. Tipi di intervento ammessi:

In tali aree sono ammessi: i tipi di intervento indicati per ogni edificio nella tavole P4, anche con modifiche dell'attuale destinazione d'uso. I tipi di intervento rappresentati nelle tavole citate P4 non escludono la possibilità di livello inferiore a quello consentito; in altri termini ogni intervento prescritto è sempre il massimo consentito e ammette sempre quelli di livello inferiore.

Non è comunque mai ammessa la costruzione fuori terra di nuovi fabbricati accessori sulle aree libere.

Tutti gli interventi ammessi in tali aree o nuclei, ad eccezione della manutenzione ordinaria e straordinaria, del restauro e del risanamento conservativo, devono comportare anche la sistemazione degli spazi di pertinenza dell'unità immobiliare oggetto di intervento, con recupero prioritario delle superfici a parcheggio privato nella misura di mq 25 per alloggio.

Il rilascio del permesso di costruire per le operazioni di cui agli artt. 14, 15, 16 e 18 delle presenti norme, è subordinato alla demolizione di quegli elementi aggiuntivi degradati in contrasto con l'impianto originario dell'edificio e delle sue pertinenze.

d. Parametri:

In tali aree la densità fondiaria è pari all'esistente con eventuali incrementi da concedere "una tantum" unicamente per le tipologie residenziali secondo le indicazioni riportate nella tav. P4 e contenuti nel 20% del volume originario computato, in parziale deroga a quanto definito all'art. 6 delle presenti norme, tenendo conto della cubatura effettiva dell'organismo edilizio, compreso sotto le falde del tetto. In ogni caso la densità fondiaria non potrà superare il valore di 5,00 mc/mq.

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

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

Dc:	Distanza dal confine	=	nel rispetto dei limiti del Codice Civile e della visuale libera.
Ds:	Distanza dalle strade	=	vedasi tabella art. 29 delle presenti N.A. Nel caso di allineamenti consolidati nei quali le opere in progetto costituiscono tratto minoritario, è ammessa, in deroga all'art. 29, l'edificazione a confine con la strada.
DI:	Visuale libera verso gli spazi pubblici	=	gli affacci verso siti pubblici dovranno essere mantenuti sui fili di fabbricazione esistenti.
DI:	Visuale libera minima verso gli altri edifici	=	Se le confrontanze hanno valore \geq mt 6,00 è ammessa la vicendevole sopraelevazione con il mantenimento della distanza esistente.
Rc:	Rapporto di copertura	=	66%

e. Altre disposizioni:

Eventuali recinzioni di siti liberi e pertinenze di fabbricati esistenti dovranno avere caratteristiche tipologiche, forma e decorazioni affini a quelle preesistenti di fattura originaria, presenti in lotti vicini.

L'arretramento delle eventuali nuove recinzioni dal ciglio della strada dovrà essere di almeno mt 3,00, salvo che esistano allineamenti stradali consolidati; in tale caso l'autorità comunale potrà consentire od imporre l'allineamento alle recinzioni esistenti, con un minimo di m.4,50 dall'asse stradale. Per eventuali cancelli carrai ricavati lungo la recinzione, l'arretramento minimo dovrà essere di almeno m.4,50 dal ciglio della strada.

Il parere vincolante dell'apposita sezione provinciale decentrata per la tutela e la valorizzazione dei beni culturali e ambientali di cui al comma 15 dell'art. 49 della L.R. 56/1977 e s.m.i. dovrà essere richiesto per tutti quegli edifici di pregio storico - artistico documentario, indicati sulla tavola di piano P4, anche se esterni ai nuclei di antica formazione, per i quali viene richiesto un intervento di restauro o risanamento conservativo dei tipi RC1 e RC2.

Per tutti gli edifici vincolati dal D.Lgs 42/2004, già oggetto di tutela della legge 1089/1939, integrati da quelli di proprietà pubblica aventi più di cinquant'anni, qualora siano sottoposti ad intervento edilizio, si rende obbligatoria la richiesta autorizzativa da parte della Soprintendenza per i Beni Architettonici e il Paesaggio del Piemonte.

Art. 32 - Aree edificate residenziali**a. Definizione e obiettivi:**

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

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

Sono da considerare destinazioni proprie: le residenze e le relative pertinenze funzionali di cui all'art. 20, i servizi sociali ed attrezzature pubbliche e private di interesse collettivo, le attività culturali e sociali, il commercio al dettaglio, gli esercizi pubblici, gli uffici, le attrezzature turistiche e ricettive, oltre all'artigianato di servizio alla residenza e quello con questa compatibile purché non eccedente i mq 150 per ogni edificio.

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

c. Tipi di intervento ammessi:

Sono consentite le seguenti operazioni :

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

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

d. Parametri:

It:	Indice di densità territoriale	=	mc/mq 2,00 max.
If:	Indice di densità edilizia fondiaria	=	mc/mq 2,50 max.
Rc:	Rapporto di copertura	=	40% max.
H:	Altezza della costruzione	=	mt 10,50
Dc:	Distanza dal confine	=	mt. 5,00 min.
D:	Distanza tra le costruzioni	=	mt. 10,00 min.
Ds	Distanza dalle strade	=	vedasi tabella art. 28 delle presenti N.A.
DI:	Visuale libera	=	mt. 10,00 min. fra pareti finestrate.
Np:	Numero dei piani fuori terra	=	3 max.

È ammessa l'edificazione a confine, solo ove esistano altre costruzioni con parete cieca, ed entro la sagoma dell'edificio esistente, salvo che per i bassi fabbricati normati dall'art. 20.

Art. 33 - Aree di completamento residenziale

Definizioni e obiettivi.

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

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

a. Destinazione d'uso proprie e ammesse:

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

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

b. Tipi di intervento:

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

c. Parametri:

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

Rc:	rapporto di copertura massimo =	30%
H:	Altezza massima fuori terra =	mt. 10,50 con un massimo di tre piani
Dc:	Distanza minima dai confini =	ml. 5,00
DI:	Visuale libera minima =	ml. 10,00
Ds:	Distanza minima dai cigli stradali =	ved. tab. art. 28.

Per eventuali attività artigianali e terziarie la dotazione minima di aree per servizi è quella prevista all'art. 26, punti b) e c) delle presenti norme.

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

Art. 34 - Aree di nuovo impianto per insediamenti residenziali

a. Definizioni ed obiettivi:

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

b. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

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

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

c. Tipi di intervento ammessi:

I tipi di intervento ammessi sono la nuova costruzione di fabbricati a destinazione residenziale con i relativi accessori come definiti dall'art. 19 delle presenti N.A.

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

d. Parametri:

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

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

Per quanto riguarda infine gli standards urbanistici dovranno essere rispettati:

- parcheggi e/o autorimesse	=	1,00 mq ogni 10,00 mc
- verde privato	=	1 mq ogni 4 mq di superficie utile lorda

Nelle porzioni di territorio assoggettato a SUE le aree per servizi pubblici potranno essere reperite nella misura stabilita dall'art. 21, primo comma, punto 1) della L.R. 56/1977 e s.m.i., di norma all'interno dell'area e solo per giustificati motivi anche nell'ambito degli spazi appositamente vincolati dal PRGI o ad usi residenziali, purché questi non si trovino ad una distanza superiore a mt 100.

Come precisato al precedente art. 11 nell'ambito delle aree soggette a strumento urbanistico esecutivo, la indicazione grafica delle parti di aree SP (per servizi pubblici a copertura degli standard) non è prescrittiva; pertanto tali aree SP potranno, nel piano esecutivo, assumere forma e localizzazione diversa, ma sempre nel rispetto degli standard di legge..

CAPO III - USI PRODUTTIVI

Art. 35 - Aree con impianti produttivi esistenti da confermare

a. Definizione

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

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

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

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

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

c. Tipi di intervento ammessi:

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

d. Parametri:

Ut:	Indice di utilizzazione territoriale =	mq/mq 1,00 max
Uf:	Indice di utilizzazione fondiario =	mq/mq 1,10 max
Rc:	Rapporto di copertura =	66% max
H	Altezza degli edifici =	mt. 10,00 max (salvo altezze maggiori derivanti da situazioni preesistenti o da parti tecnologicamente indispensabili)
Dc:	Distanza dal confine =	mt. 6,00 min. o pari all'altezza dell'edificio
D:	Distanza tra le costruzioni =	mt. 12,00 min. o 8 se della stessa proprietà
Ds:	Distanza dalle strade =	vedasi tabella art. 29
Np:	Numero dei piani fuori terra =	2 max.

E' ammessa una sola abitazione per ciascun impianto, purché di superficie utile produttiva non inferiore a mq 500, per una superficie utile lorda non superiore a mq. 200 ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purché collocata in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste, quali scarichi, fumi e rumori. Quando la superficie utile produttiva supera i mq 1.000 sono consentite due abitazioni, ciascuna di superficie utile lorda non superiore a mq 150 ad uso del custode e del titolare dell'azienda.

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

Art. 36 - Aree con attività produttive da riordinare**a. Definizione**

Trattasi di aree industriali o artigianali in parte attrezzate, che per ubicazione, dimensione e caratteristiche del sito si prestano, previa una azione di riordino e di organizzazione dell'intera area, ad ospitare nuovi insediamenti prevalentemente artigianali.

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

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

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

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

c. Tipi di intervento ammessi:

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

Con intervento edilizio diretto, in attesa della formazione dello strumento urbanistico esecutivo sono ammessi incrementi della superficie coperta degli impianti esistenti fino al 50% della superficie coperta con un massimo di mq 1.000 nel rispetto dei seguenti parametri.

a. Parametri:

Ut:	Indice di utilizzazione territoriale =	mq/mq 1,00 max.
Uf:	Indice di utilizzazione fondiario =	mq/mq 1,10 max
Rc:	Rapporto di copertura =	66% max
H:	Altezza degli edifici =	mt. 10,00 max (salvo altezze maggiori derivanti da situazioni preesistenti o da parti tecnologicamente indispensabili)
Dc:	Distanza dal confine =	mt. 6,00 min. o pari all'altezza dell'edificio
D:	Distanza tra le costruzioni =	mt. 12,00 min. o 8 se tra edifici di proprietà
Ds:	Distanza dalle strade =	vedasi tabella art. 29
Np:	Numero dei piani fuori terra =	2 max.

E' ammessa una sola abitazione per ciascun impianto, purché di superficie utile produttiva non inferiore a mq. 500, per una superficie utile lorda non superiore a mq. 200, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purché collocata in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste, quali scarichi, fumi e rumori. Quando la superficie utile produttiva supera i mq. 1.000 sono consentite due abitazioni, ciascuna di superficie utile lorda non superiore a mq. 150 ad uso del custode e del titolare dell'azienda.

Per gli standards urbanistici, oltre a quanto esplicitato all'art.26/b, quando l'area da asservire risulti inferiore a mq.200, l'amministrazione potrà consentire, in alternativa, al reperimento l'equivalente monetizzazione.

Sono ammessi con intervento edilizio diretto nuovi insediamenti produttivi purché di superficie coperta inferiore a mq. 500 nel rispetto dei parametri sopra indicati, salvo che per il rapporto di copertura che non potrà superare il 50% di Sf.

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

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

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

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

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

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

c. Tipi di intervento ammessi:

Per aree territoriali di dimensione superiore ai mq 4.000 il Piano si attua solo con strumento urbanistico esecutivo.

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

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

d. Parametri:

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

Ut:	Indice di utilizzazione territoriale =	mq/mq 1,00 max.
Uf:	Indice di utilizzazione fondiario =	mq/mq 1,10 max
Rc:	Rapporto di copertura =	50% max
H:	Altezza degli edifici =	mt. 10,00 max (salvo altezze maggiori derivanti da situazioni preesistenti o da parti tecnologicamente indispensabili)
Dc:	Distanza dal confine =	mt. 6,00 min. o pari all'altezza dell'edificio
D:	Distanza tra le costruzioni =	mt. 12,00 min. o 8 se tra edifici di proprietà
Ds:	Distanza dalle strade =	vedasi tabella art. 29
Np:	Numero dei piani fuori terra =	2 max.

E' ammessa una sola abitazione per ciascun impianto, purché di superficie utile produttiva non inferiore a mq. 500, per una superficie utile lorda non superiore a mq. 200, ad uso del custode o del titolare dell'azienda, purché collocata in modo da garantire le migliori condizioni di abitabilità rispetto a fonti moleste, quali scarichi, fumi e rumori. Quando la superficie utile produttiva supera i mq. 1.000 sono consentite due abitazioni, ciascuna di superficie utile lorda non superiore a mq. 150 ad uso del custode e del titolare dell'azienda.

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

Art. 38 - Aree per impianti produttivi in sede impropria**a. Definizione**

Trattasi di impianti non compatibili ed in conflitto di destinazione con il tessuto urbano in cui sono collocati, che devono essere rilocalizzati in aree di riordino o trasformati con destinazioni più consone all'intorno.

b. Tipi di intervento ammessi

Su tali immobili sono consentiti tutti quegli interventi volti alla conservazione dell'esistente, compresi l'adeguamento igienico ed alle norme di sicurezza, con esclusione di tutte quelle opere che modifichino la sagoma, la superficie utile, il volume e la destinazione.

Gli immobili dismessi possono essere riconvertiti in aree commerciali sia all'ingrosso che al dettaglio, previa formazione di strumento urbanistico esecutivo e stipula di convenzione con il Comune ai sensi dell'art.53 della L.R. 56/1977 e sue successive modifiche ed integrazioni, nel rispetto degli standards di cui al precedente art. 27/c, nonché ai parametri di cui al successivo art. 43 delle presenti N.A..

CAPO IV - USI TERZIARI

Art. 39 - Aree per gli usi terziari - Generalità

Si intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistiche, oppure per impianti privati per il tempo libero o per attrezzature e servizi privati di interesse collettivo; nei casi in cui tali attività siano inserite in immobili con prevalente destinazione di uso di altra natura (residenziale - produttiva) ogni intervento è regolato dalle norme relative a tale attività prevalente.

Ogni intervento per attrezzature commerciali nuove o esistenti deve, prima di ogni esame di natura urbanistica, essere sottoposto a verifica di conformità o compatibilità con il "Piano di adeguamento e sviluppo della rete di vendita" di cui alla Legge n. 426/1971 e successive modificazioni e integrazioni, anche per quanto riguarda l'ambulantato e gli esercizi pubblici.

Gli usi direzionali, contemplati al presente capo, riguardano le sedi per il credito, le assicurazioni, le imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali, attività culturali, associative, ricreative e per lo spettacolo.

Il comune di Roasio ai sensi della programmazione commerciale di cui all'allegato "A" della DCR 29.10.1999 modificata con DCR n. 59-10831 del 24.03.2006 è considerato Comune minore della rete secondaria di cui Vercelli è qualificato polo e comune attrattore.

Nell'attuazione degli insediamenti commerciali e direzionali la dismissione delle aree a standard avverrà nel rispetto delle indicazioni di cui all'art. 21, comma 1, punto 3 e commi 2,3, e 4 della L.R. 56/1977. Più in particolare:

- a) Le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e commerciali al dettaglio non soggetti alle prescrizioni di cui all'art. 21, comma 2 sopra citato della L.R. 56/1977 nel caso di interventi all'interno delle aree di cui agli artt. 31, 32, 33, 34, 35, 41 e 43 delle presenti norme, dovranno osservare una dotazione minima nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento. Nei casi di intervento di nuovo impianto, sempre se compatibili con la destinazione urbanistica, nelle aree di cui agli artt. 36, 38, 39, 40, 44 e 45 delle presenti norme, per il nuovo impianto la dotazione minima è stabilita nella misura del 100% della superficie lorda di pavimento. La superficie minima di aree destinate a parcheggio pubblico non dovrà essere inferiore al 50% delle sopra indicate dotazioni. Qualora in una zona di insediamento commerciale, o in un immobile che ospita una o più attività di vendita al dettaglio siano presenti altre attività, la loro superficie utile lorda genera lo standard specifico stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/1977, da reperire e da considerare separatamente dal fabbisogno e dallo standard calcolato per le superfici commerciali e assimilate.
- b) Per le attività commerciali al dettaglio di cui all'art. 4 del D.Lgs. 114/1998 che fornisce le definizioni e gli ambiti di applicazione di tale decreto, oltre al dimensionamento dei vari tipi di esercizio (di vicinato, per medie strutture di vendita, per grandi strutture di vendita, centro commerciale), con superficie di vendita superiore a mq 400 devono essere osservati gli standard relativi al fabbisogno di parcheggi pubblici stabiliti dagli indirizzi e dai criteri di cui all'art. 3 della L.R. 12.11.1999 n. 28 applicando il maggiore tra quelli indicati al precedente punto a) e quelli previsti al comma 2 dell'art. 21 della L.R. 56/1977. Nel caso di interventi all'interno dei soli nuclei di antica formazione la dotazione di parcheggi pubblici è stabilita nella misura dell'80% degli standard previsti dai citati indirizzi e criteri, che potrà essere reperita anche nel sottosuolo, purché non pregiudichi le aree sovrastanti, se piantumate o destinate a piantumazione.

Nelle aree di ristrutturazione urbana tale dotazione potrà essere reperita anche in attrezzature multipiano, nonché nella struttura stessa degli edifici e loro copertura.

Ai fini degli standard sono computabili, oltre alle superfici delle quali è prevista la cessione al Comune, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico disciplinato da apposita convenzione, ma che non potranno superare il 50% dell'intera consistenza.

La monetizzazione degli standard, consentita solo all'interno dei nuclei residenziali di antica formazione, è ammessa solo per strutture di vendita inferiori a mq 150 e nel caso di ampliamento di strutture esistenti, in tutte le aree residenziali, quando la superficie da cedere risulti inferiore a mq 80.

Con la presente il comune di Roasio si adegua al D.Lgs 114/98, alla L.R. 28/99 e alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999 e alla DCR 59-10831 del 24.03.2006 (che in seguito sarà indicata "indirizzi e criteri"), sia nei contenuti, sia nelle definizioni utilizzate, cui si rimanda.

Nell'ambito del territorio comunale si individuano ai sensi degli artt. 13 e 14 della D.C.R. "indirizzi e criteri" gli addensamenti e le localizzazioni commerciali riportate sulla tavola P2 in scala 1/5.000 e le tipologie distributive con tali zone compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d'uso di "commercio al dettaglio" ed opera nel rispetto degli indici e parametri indicati nella presente normativa, della delibera di "indirizzi e criteri" e della L.R. 56/1977 e s.m.i..

Le tipologie delle strutture distributive potenzialmente compatibili, sulla base della successiva tabella, con gli addensamenti individuati sul territorio urbano di Roasio sono da verificare con le prescrizioni e limitazioni relative alla tabella stessa e con le prescrizioni normative delle diverse aree urbanistiche, cui si rimanda.

Si sono individuati i seguenti addensamenti e localizzazioni:

- 1) A1 – addensamento storico rilevante. È evidenziato sulla tavola P2 e comprende la frazione San Maurizio.
- 2) L1 – localizzazioni urbane non addensate. Sono individuate sulla tavola P2 due localizzazioni (Conad e Zanardi) in applicazione dei parametri di cui all'art. 14, comma 4, lettera a) della delibera "indirizzi e criteri".
Il riconoscimento di eventuali altre localizzazioni avviene per iniziativa di chiunque ne abbia interesse attraverso i parametri e i criteri indicati all'art. 14 della delibera "indirizzi e criteri".
L'ordine di grandezza dei parametri di cui all'art. 14 della delibera "indirizzi e criteri" si intende rispettato se la misura rilevata non si discosta più del 20% dalla soglia stabilita.
- 3) Compatibilità delle tipologie distributive con le zone di insediamento commerciale.
La destinazione di commercio al dettaglio è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive.
La tabella delle compatibilità qui di seguito riportata stabilisce, per settore merceologico e per dimensione, le tipologie compatibili per ciascuna zona.
La compatibilità territoriale dello sviluppo è vincolo inderogabile in sede di nuova apertura, di variazione di superficie di vendita, di trasferimento di esercizi commerciali, di modifica o aggiunta di settore merceologico e di rilascio di permesso di costruire relativa agli insediamenti commerciali.

Per tutto quanto non espressamente citato nelle presenti norme si rimanda agli indirizzi generali per l'insediamento delle attività commerciali e ai criteri di programmazione urbanistica riferiti al settore commerciale di cui alla citata DCR n. 59-10831 del 24.03.2006.

Tutte le aree commerciali e terziarie esistenti e di nuovo impianto, individuate sulle tavole del PRGI, sono da considerarsi "localizzazioni urbane non addensate" e ad esse si attribuiscono i dimensionamenti massimi di cui alla tabella della compatibilità tipologica che segue:

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

Tipologia strutture distributive	Superficie di vendita Mq	Addensamenti A1	Localizzazioni L1
Vicinato	Fino a 150	Si	Si
M-SAM1	151-250	Si	Si
M-SAM2	251-900	Si	Si
M-SAM3	901-1500	No	Si
M-SE1	151-400	Si	Si
M-SE2	401-900	Si	Si
M-SE3	901-1500	No	Si
M-CC	151-1500	Si	Si

Riferimento alle sigle:

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

Ai sensi dell'art. 17, comma 3, lettera a) della delibera "indirizzi e criteri" si è adattata alla situazione locale la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo proposto dalla Regione Piemonte

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

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

Art. 40 - Aree con attività terziarie esistenti da confermare

a. Definizione:

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

b. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

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

Sono considerate destinazioni ammesse le residenze esistenti e le attività produttive non nocive e moleste collegate all'attività commerciale.

c. Tipi di intervento ammessi:

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

d. Parametri:

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

Gli standard urbanistici sono quelli indicati all'art. 39 delle presenti norme.

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

Art. 41 - Aree per nuove attività terziarie**a. Definizione:**

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

b. Destinazioni d'uso proprie e ammesse:

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

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

c. Tipi di intervento ammessi:

E' consentita la nuova costruzione.

d. Parametri:

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

Per gli standard urbanistici e per l'eventuale residenza funzionale all'attività valgono le disposizioni di cui al precedente art. 40.

Art. 42 - Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo

a. Definizioni

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

b. Destinazioni d'uso ammesse

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

c. Tipi di intervento ammessi

Sugli edifici esistenti nelle suddette porzioni di territorio indicate nelle tavole di piano sono ammessi, con intervento diretto, le operazioni di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di demolizione con o senza, ampliamento, sopraelevazione, ristrutturazione edilizia con ampliamento volumetrico "una tantum" fino ad un massimo del 20% dell'esistente, riuso di eventuali edifici rurali esistenti, nuove costruzioni compatibili con le strutture esistenti e con le funzioni da esse svolte, il tutto nel rispetto dei parametri edilizi e urbanistici di cui all'art.26/c e di quelli qui sotto riportati.

d. Parametri:

If:	Indice di densità edilizia fondiaria =	mc/mq 2,00 max
Uf:	Indice di utilizzazione fondiario =	mq/mq 0,70 max
Rc:	Rapporto di copertura =	33% max
H:	Altezza degli edifici =	mt. 10,00 max
Dc:	Distanza dal confine =	mt. 6,00 min.
D:	Distanza tra le costruzioni =	mt. 12,00 min., oppure 10,00 se tra edifici della stessa proprietà
Ds:	Distanza dalle strade =	vedasi tabella art. 29
DI:	Visuale libera =	mt. 10,00 min.
Np:	Numero dei piani fuori terra =	2 max.

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

Gli standard urbanistici e per l'eventuale residenza funzionale all'attività valgono le disposizioni di cui al precedente art. 40.

CAPO V - USI AGRICOLI

Art. 43 - Divisione del territorio agricolo e norme generali

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

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

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

Il territorio agricolo è suddiviso dal PRGI nelle seguenti zone omogenee:

- **Aree agricole di produzione intensiva e specializzata**, comprendente quelle porzioni di territorio agricolo che per caratteristiche di giacitura, ubicazione, irrigabilità, lavorabilità, fertilità agronomica sono suscettibili di una razionale e proficua coltivazione intensiva. Comprendono le aree a risaia situate nella parte meridionale del territorio comunale e le aree a vigneto poste nella parte settentrionale.
- **Aree agricole generiche**, comprendente quelle porzioni di territorio agricolo che per caratteristiche di giacitura, normalmente acclive, difficoltà di irrigazione e di lavorazione, presenza estesa del manto forestale, non consentono un alto grado di attività agricolo - produttiva. Appartengono a questa zona anche le superfici forestali, eccezion fatta per quelle occupate da coltivazioni legnose a rapido accrescimento, ubicate su superfici pianeggianti, facenti parte della zona di produzione intensiva. Sono altresì comprese quelle porzioni di territorio agricolo in frangia a nuclei abitati di antica e certa formazione rurale ed in cui ancora oggi permane un discreto livello di attività agricola; oltre a quelle porzioni di territorio prevalentemente ubicate al margine di zone territoriali omogenee destinate alla residenza, ai servizi sociali ed attrezzature di livello comunale e di interesse globale ed a attività commerciali, direzionali, turistiche e ricettive;

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

Art. 44 – Edifici residenziali in zona agricola non attinenti tale attività**a. Definizioni**

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

b. Tipi di intervento ammessi

Su tali edifici residenziali sono ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, la ristrutturazione edilizia, l'ampliamento, e i fabbricati accessori di cui all'art. 20, il tutto nei limiti previsti dall'art. 32.

c. Parametri

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

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

Nel rispetto dell'indice di densità fondiario per gli edifici aventi destinazione residenziale, di cubatura inferiore ai 600 mc è ammesso un incremento una-tantum di mc 250.

Art. 45 - Interventi edilizi e urbanistici nel territorio agricolo

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

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

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

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

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

Le aree agricole poste ai margini delle zone che il PRGI destina ad usi residenziali, produttivi, terziari e pubblici sono da considerarsi aree di rispetto delle predette zone ed inedificabili per una profondità di m 50,00; in tali aree sono ammesse solo recinzioni a rete, con paletti metallici o in legno.

Nelle aree agricole, purché coltivate, è consentita anche a soggetti diversi da quelli elencati nel presente articolo, purché proprietari e conduttori dei fondi utilizzati a seminativo e di quei siti dove tradizionalmente i depositi costituiscono una esigenza necessaria ad una corretta coltivazione, la realizzazione di bassi fabbricati accessori e funzionali all'attività agricola nel rispetto delle seguenti caratteristiche:

- tipologie costruttive, forme compositive e materiali coerenti alla tradizione locale;
- superficie utile netta massima: mq 15, quando l'appezzamento da coltivare risulta di superficie superiore a mq 1.000; ,
- superficie utile netta massima: mq 25, quando l'appezzamento da coltivare risulta di superficie superiore a mq 5.000;
- altezza massima in gronda: mt 3,00, con un massimo di m 3,80 al colmo;
- distanza dai confini: mt 6,00;
- distanza da altri fabbricati: mt 12,00;
- distanza dalle strade: ved. tab. art. 29.

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

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

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

Per la strutture agricole e le attrezzature per la produzione la conservazione, la lavorazione, la trasformazione e la commercializzazione di prodotti agricoli, consentite in tutte le aree agricole ad eccezione che nella zona agricola di salvaguardia, nelle zone e fasce di rispetto di cui all'art. 8, nelle aree a bosco, si dovranno rispettare i seguenti parametri edilizi:

H:	Altezza massima	=	mt.7,50 salvo attrezzature tecnologiche particolari
Rc:	Rapporto di copertura massimo	=	10% dell'area asservita
Dc:	Distanza dai confini	=	mt. 6,00
Ds:	Distanza dalle strade	=	vedi tabella art. 29
D:	Distanza tra le costruzioni	=	mt 8,00
DI:	Visuale libera	=	mt 10,00

Distanza delle strutture di allevamento da ogni più vicina area residenziale o industriale, o terziaria (come da definizioni del PRGI)	=	mt. 300, per i suini
	=	mt.100 per bovini, ovini, caprini, equini
	=	mt. 50 per ogni altro animale

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

È consentita l'apertura di piste taglia fuoco e di strade di servizio nel rispetto e nei limiti di cui alla L.R. 56/1977.

In tutte le aree agricole con le eccezioni previste dal primo comma del presente articolo è inoltre consentito il cambiamento di destinazione d'uso a fini residenziali, anche con operazioni di ristrutturazione edilizia RE2 di edifici rurali esistenti, purché dismessi dall'attività agricola da almeno cinque anni, subordinatamente alla realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria di captazione idrica e di depurazione e smaltimento delle acque di scarico, o, attraverso alle reti comunali, o, consortili, o, con la realizzazione di impianti tecnologici ed igienici, prescritti, da caso a caso dalle competenti autorità sanitarie.

Eventuali strutture costituite da pali infissi nel terreno, reti di recinzione e di copertura, utilizzate per allevamento di volatili dovranno rispettare le distanze di almeno m 10,00 da qualunque tipo di strada pubblica o di uso pubblico e dai confini di proprietà e non dovranno superare l'altezza complessiva di m. 7,00.

Art. 47 - Aziende agricole in zona impropria

a. Definizioni:

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

b. Tipi di intervento ammessi e parametri:

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

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

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

TITOLO IV - NORME TRANSITORIE E PARTICOLARI

Art. 48 - Decadenza delle norme in contrasto

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

Art. 49 - Misure di salvaguardia

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

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

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

Art. 51 - Utilizzazione degli indici

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

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

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

Art. 52 – Norme contro l'inquinamento

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

Suolo e versanti collinari.

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

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

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

Inquinamento del suolo.

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

Scavi e reinterri

Prima dell'inizio dei lavori di sbancamento devono essere individuati il sito di discarica e i modi di riutilizzo del materiale scavato.

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

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

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

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

Costruzioni interrato.

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

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

Inquinamento acustico.

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

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

Art. 53 - Deroghe alla normativa per le opere pubbliche e di interesse pubblico.

Per gli edifici e gli impianti pubblici o di pubblico interesse, si procederà secondo i disposti di cui all'art. 14 del Testo Unico per l'Edilizia - D.P.R. 380 del 06.06.2001 e successive modifiche e integrazioni.