

**REGIONE PIEMONTE
 PROVINCIA DEL V.C.O.
 COMUNITA' MONTANA VALLE OSSOLA**

**COMUNE DI PIEDIMULERA
 PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE**

ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
 e contestuale adeguamento al Piano di assetto idrogeologico Bacino Fiume Po'

elaborato <h1 style="font-size: 4em;">1a</h1>	titolo <h2 style="font-size: 1.5em;">NORME DI ATTUAZIONE</h2> Modificate ed integrate con le prescrizioni introdotte "ex officio" ai sensi dell'11° comma dell'art. 15 alla L.R. n. 56/77 e s.m.i. dal provvedimento di approvazione con D.G.R. n. 19-496 del 18/07/2005		
progetto preliminare adozione D.C. n° 50 del 08.11.1996 pubblicazione dal 21.11 al 21.12	progetto definitivo adozione D.C. n° 28 del 30.09.1997 approvazione Regione	progetto preliminare adozione D.C. n° 23 del 24/06/2003 pubblicazione dal 03/07/03 al 02/08/03 osservazioni dal 03/08/03 al 02/09/03 stesura 06/2003 aggiornamento cartografico 05/2003	progetto definitivo adozione D.C. n° del approvazione Regione D.G.R. n. 19-496 del 18/07/2005 stesura 10/2003 aggiornamento 08/2005
IL SINDACO		IL SEGRETARIO	

parte urbanistica

	G.1 SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA DI ARCHITETTURA, URBANISTICA, STUDI ECONOMICI E SOCIALI Novara, Piazzale Lombardia 8 tel. 0321 455090, fax 457548 e-mail: glarch@glarch.it Verbania, Via Olanda 31 tel. e Fax. 0323-401155 e-mail: g1verbania@g1vb.191.it	PROGETTISTA AR / HI ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE NV / O DI NOVARA VERBANO - CUSIO - OSSOLA ARCHITETTO Fontana Astello n° 164
---	--	---

parte geologica

dott. geol. ITALO ISOLI	VERBANIA Via Cartiera Possaccio, 52a tel. 0323 552007	PROGETTISTA
-----------------------------------	---	-------------

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DEL V.C.O.
COMUNITA' MONTANA VALLE OSSOLA

RETTIFICATO CON DELIBERA CC
 N. 9 del 08/04/2004

COMUNE DI PIEDIMULERA
PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

ai sensi della L.R. n. 56/77 e s.m.i.
 e contestuale adeguamento al Piano di assetto idrogeologico Bacino Fiume Po'

elaborato <h1 style="font-size: 4em;">1a</h1>	titolo <h2 style="font-size: 2em;">NORME DI ATTUAZIONE</h2> progetto definitivo
--	--

REGIONE PIEMONTE
 ASSESSORATO URBANISTICA
 COPIA DEL DOCUMENTO
 FIRMATO DAL DIRETTORE

- 5 SET. 2005

Approvato con Delibera
 IL DIRIGENTE
 Arch. Andrea MARINI

18 - 496

Modificato con l'accoglimento delle osservazioni e proposte di modifica della Regione Piemonte del 01.12.98

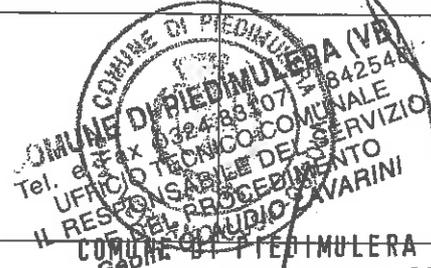
progetto preliminare adozione D.C. n° 50 del 08.11.1996 pubblicazione dal 21.11 al 21.12	progetto definitivo adozione D.C. n° 28 del 30.09.1997 approvazione Regione	progetto preliminare adozione D.C. n° 23 del 24/06/2003 pubblicazione dal 03/07/03 al 02/08/03 osservazioni dal 03/08/03 al 02/09/03 stesura 06/2003 aggiornamento cartografico 05/2003	progetto definitivo adozione D.C. n° 34 del <u>29/10/2003</u> approvazione Regione stesura 10/2003
--	---	--	--

IL SINDACO



IL SEGRETARIO







parte urbanistica



G.I SOCIETA' COOPERATIVA
 A RESPONSABILITA' LIMITATA DI
 ARCHITETTURA, URBANISTICA,
 STUDI ECONOMICI E SOCIALI
 Novara, Piazzale Lombardia 8
 tel. 0321 455090, fax 457548
 e-mail: glarch@glarch.it
 Verbania, Via Olanda 31
 tel. e Fax. 0323-401155
 e-mail: giunovb@tin.it

4 DIC. 2003
98159/9
 PROT. GEN. N.

PROGETTISTA	
AR / H	ORDINE DEGLI ARCHITETTI PIANIFICATORI, PAESAGGISTI E CONSERVATORI PROVINCE DI NOVARA E VERBANO - CUSIO - OSSOLA
NV / O	ARCHITETTO
sezione A/a	Fonico Asterio n° 164

parte geologica

dott. geol. ITALO ISOLI	VERBANIA Via Cartiera Possaccio, 52a tel. 0323 552007
-----------------------------------	---

PROGETTISTA

TITOLO I - DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I - NORME GENERALI

ARTICOLO 1 - ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.

Sono elementi costitutivi del Piano Regolatore Generale ai sensi dell' Art. 14 della L.R. 5-12-1977 n° 56 e s.m.i. gli elaborati e le tavole indicate qui di seguito:

A.0 Deliberazione Programmatica

1a - Norme di Attuazione

1b - Schede di normativa

2a - Azzonamento aree urbane 1:2.000 (zona centro)

2b - Azzonamento aree urbane 1:2.000 (zona frazioni)

3 - Sviluppo di P.R.G.: categorie di intervento sugli edifici compresi nelle aree di interesse storico-artistico e ambientale-documentario 1:1.000

4 - Azzonamento aree extraurbane 1:5.000

5a - Carta dei vincoli legali ed ambientali 1:2.000 (zona centro)

5b - Carta dei vincoli legali ed ambientali 1:2.000 (zona frazioni)

5c - Carta dei vincoli legali ed ambientali 1:2.000 (zona sponda destra torrente Anza)

6 - Planimetria sintetica del Piano con previsioni urbanistiche delle fasce dei Comuni contermini.

A1 Relazione finale - Controdeduzioni alle osservazioni e proposte presentate - Scheda Quantitativa dei Dati di Piano

A.2.1. Stato di fatto uso del suolo Urbano (frazioni) 1:2.000

A.2.2. Stato di fatto uso del suolo Urbano (centro) 1:2.000

A.3.1. Stato di fatto uso del suolo extraurbano 1:2.000

A.3.2. Stato di fatto uso del suolo extraurbano 1:2.000

A.4.a.1. Stato di fatto destinazioni d'uso edifici per piani (piano terra) 1:2.000

A.4.a.2. Stato di fatto destinazioni d'uso edifici per piani (piano primo) 1:2.000

A.4.a.3. Stato di fatto destinazioni d'uso edifici per piani (piano secondo) 1:2.000

A.4.b. Condizioni igienico-edilizie prevalenti 1:1.000

A.5. Classificazioni tipologico formali stato di fatto 1:1.000

A.6.a.1. Stato di fatto urbanizzazioni primarie:rete fognaria 1:2.000 (zona frazioni)

A.6.a.2. Stato di fatto urbanizzazioni primarie:rete fognaria 1:2.000 (zona centro)

A.6.b.1. Stato di fatto urbanizzazioni primarie:rete ill.pubb. 1:2.000 (zona frazioni)

A.6.b.2. Stato di fatto urbanizzazioni primarie:rete ill.pubb. 1:2.000 (zona centro)

A.6.c.1. Stato di fatto urbanizzazioni primarie: rete metano 1:2.000 (zona frazioni)

A.6.c.2. Stato di fatto urbanizzazioni primarie: rete metano 1:2.000 (zona centro)

A.6.d.1. Stato di fatto urbanizzazioni primarie: rete acquedotto 1:2.000 (zona frazioni)

A.6.d.2. Stato di fatto urbanizzazioni primarie: rete acquedotto 1:2.000 (zona centro)

A.7.1 - Stato di fatto urbanizzazioni secondarie: 1:2.000 (zona frazioni)

A.7.2 - Stato di fatto urbanizzazioni secondarie: 1:2.000 (zona centro)

A.8. Grafico delle Osservazioni

GEO 1 Relazione Geologica

GEO 2 Carta di inquadramento geologico del territorio comunale 1:10.000

- GEO 3A Carta geologica dell'area urbanizzata (tav. A) 1:2.000
- GEO 3B Carta geologica dell'area urbanizzata (tav. B) 1:2.000
- GEO 4A Carta geomorfologica e del dissesto dell'area urbanizzata (tav. A) 1:2.000
- GEO 4B Carta geomorfologica e del dissesto dell'area urbanizzata (tav. B) 1:2.000
- GEO 5 Carta geoidrologica 1:10.000
- GEO 6 Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica del territorio comunale 1:5.000
- GEO 7A Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica (tav. A) 1:2.000
- GEO 7B Carta di sintesi della pericolosità geologica e dell'idoneità alla utilizzazione urbanistica (tav. B) 1:2.000
- GEO 8 Schede geologico-tecniche relative alle aree di nuovo insediamento (ai sensi dell'art. 14,2b della L.R. N. 56177 e s.m.i.)

Elaborati corretti e modificati a seguito delle Osservazioni e Proposte di modifica della Regione Piemonte.

- A1 - Relazione al progetto preliminare ripubblicato
 - Relazione di compatibilità ambientale ai sensi dell'art. 20 della L.R. n. 40/98
 - Controdeduzioni alle osservazioni e proposte di modifica della regione Piemonte in data 1.12.98.
- 1a - Norme di Attuazione
- 1b - Schede di normativa
- 2a - Azzonamento aree urbane 1:2.000 (zona centro)
- 2b - Azzonamento aree urbane 1:2.000 (zona frazioni)
- 3 - Sviluppo di P.R.G.: categorie di intervento sugli edifici compresi nelle aree di interesse storico-artistico e ambientale-documentario 1:1.000
- 4 - Azzonamento aree extraurbane 1:5.000
- 5a - Carta dei vincoli legali ed ambientali 1:2.000 (zona centro)
- 5b - Carta dei vincoli legali ed ambientali 1:2.000 (zona frazioni)
- 5c - Carta dei vincoli legali ed ambientali 1:2.000 (zona sponda destra torrente Anza)

ELABORATI GEOLOGICI

ELABORATI DI TESTO

- G1 Relazione geologica Stesura: Giugno 2000/Ottobre
Aggiornamento: 2001 Dicembre 2002/Giugno 2003
- G1bis Relazione geologico-technica relativa alle aree interessate da nuovi insediamenti o da opere pubbliche di particolare importanza
Stesura: Giugno 2000
Aggiornamento: Giugno 2003

ELABORATI DI 1° FASE – TEMATISMI (punto 4.4. Circ. P.G.R. n.7/LAP)

- G2 Carta geologica e geologico-strutturale
Scala: 1:5.000
Stesura: Giugno 2000

Aggiorn.: Dicembre 2002/Giugno 2003

- G3 Carta geomorfologica e del dissesto
Scala: 1:5.000
Stesura: Giugno 2000
Aggiorn.: Ottobre 2001/Dicembre 2002/Giugno 2003
- G3bis Carta geomorfologica e del dissesto su base CTR
Scala: 1:10.000
Stesura: Giugno 2000
Aggiorn.: Ottobre 2001/Dicembre 2002/Giugno 2003
- G4 Carta geoidrologica
Giugno 2000
Aggiorn.: Dicembre 2002/Giugno 2003
- G5 Carta dell'acclività
Scala: 1:10.000
Stesura: Giugno 2000
- G6 Carta schede SICOD e opere su versante
Scala: 1:5.000
Stesura: Dicembre 2002

ELABORATI DI 2° FASE – CARTOGRAFIA DI SINTESI (punto 4.5. Circ. P.G.R. n.7/LAP)

- G7 Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica
Scala: 1:5.000
Stesura: Giugno 2000
Aggiorn.: Ottobre 2001/Dicembre 2002/Giugno 2003
- G7bis Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica su base CTR
Scala: 1:10.000
Stesura: Giugno 2000
Aggiorn.: Ottobre 2001/Dicembre 2002/Giugno 2003

ELABORATI DI 3° FASE – INTEGRAZIONI CARTOGRAFICHE ALLA SCALA DI PIANO (punto 4.6. circ.)

- G8A Carta geologica e geologico-strutturale – Zona centro
Scala: 1:2.000
Stesura: Dicembre 2002
Aggiorn.: Giugno 2003
- G8B Carta geologica e geologico-strutturale – Zona frazioni
Scala: 1:2.000
Stesura: Dicembre 2002
Aggiorn.: Giugno 2003

- G9A Carta geomorfologica e del dissesto – Zona centro

Scala: 1:2.000

Stesura: Dicembre 2002

Aggiorn.: Giugno 2003

- G9B Carta geomorfologica e del dissesto – Zona frazioni

Scala: 1:2.000

Stesura: Dicembre 2002

Aggiorn.: Giugno 2003

- G10A Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Zona centro

Scala: 1:2.000

Stesura: Dicembre 2002

Aggiorn.: Giugno 2003

- G10B Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica – Zona frazioni

Scala: 1:2.000

Stesura: Dicembre 2002

Aggiorn.: Giugno 2003

ARTICOLO 2 - APPLICAZIONE DEL P.R.G.

Ai sensi della Legge 17-8-1942 n° 1150 e successive modificazioni, della Legge 28-1-1977 n.10 e della L.R. 5-12-1977 n.56 e s.m.i., gli interventi di conservazione, trasformazione ed uso del suolo, i processi insediativi, su tutto il territorio del Comune sono regolati secondo le disposizioni delle presenti Norme di Attuazione che costituiscono parte integrante delle previsioni ed indicazioni contenute nelle tavole di Piano e di cui posseggono medesima efficacia obbligatoria anche agli effetti delle misure di salvaguardia di cui alla Legge 3-11-1952 n.1902 e successive modificazioni e della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Le presenti Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino all'approvazione di un nuovo P.R.G.

ARTICOLO 3 - TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale previsto dal P.R.G. partecipa agli oneri ad essa relativi e la esecuzione delle opere è subordinata a concessione da parte del Sindaco.

ARTICOLO 4 - DEROGHE

Sono ammesse deroghe alle prescrizioni del presente Piano limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o d'interesse pubblico, ai sensi dell'art.41 quater della legge n.1150 del 17/8/1942 e s.m.i.

CAPO II - INDICI URBANISTICI EDILIZI - TERMINOLOGIE, DEFINIZIONI, METODI DI MISURAZIONE - DISTANZE ED ALTEZZE

ARTICOLO 5 - INDICI URBANISTICI ED EDILIZI

1. St = Superficie territoriale

Un'area a destinazione omogenea di zona comprensiva delle aree per l'urbanizzazione primaria e di quelle per l'urbanizzazione secondaria anche non indicate nelle Tavole di Piano che fosse necessario reperire nel corso dell'attuazione.

2. Sf = Superficie fondiaria

Un'area a destinazione omogenea che risulta dalla St deducendo le zone per opere di urbanizzazione primaria e secondaria, comprensiva di quelle aree per l'urbanizzazione primaria non indicate dalle Tavole di Piano, ma previste parametricamente dalle norme.

3. Uf = Indice di utilizzazione fondiaria

La massima superficie lorda Sl, espressa in metri quadrati, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

4. Df = Densità fondiaria

Il volume massimo, espresso in metri cubi, costruibile per ogni metro quadrato di superficie fondiaria Sf.

5. Sl = Superficie lorda

Ai fini dei conteggi relativi a tutti gli indici e densità la Sl è data dalla somma di tutte le superfici di calpestio dei piani fuori terra misurate:

- 0) al lordo delle murature e tramezzature e della proiezione orizzontale su ogni piano degli elementi distributivi o funzionali verticali (vani degli impianti, degli ascensori, delle scale, ecc.);
- 1) - al netto delle logge e dei balconi; dei porticati, delle tettoie, pensiline e strutture aperte (a condizione che queste siano contenute entro il 40% della superficie di cui al comma precedente), delle sovrastrutture tecniche ed altresì al netto di:
- a) per edifici o porzioni di edifici a destinazione residenziale, al netto delle superficie, ove esistano, destinate ad autorimesse, a deposito e a impianti nelle seguenti misure massime:
- b) nella tipologia edilizia plurifamiliare: 20 mq. ogni unità alloggio;
- c) 1.2. nella tipologia edilizia uni-bifamiliare o schiera: 25 mq. per destinazioni accessorie, per unità alloggio.
- d) per costruzioni al servizio dell'attività agricola: al netto delle costruzioni accessorie alla conduzione dei fondi e all'allevamento, oltrechè delle superfici di cui al precedente p.to 1 ove ricorra il caso;
- e) per costruzioni a destinazione produttiva (artigianale, industriale e commerciale) al netto di tutte le superfici di manufatti non soggette a concessione.

Nel caso di piani interrati vanno computate le superfici adibite a laboratori, uffici, sale di riunione, palestre, esercizi pubblici comunque agibili con permanenza anche discontinua di persone; sono invece escluse quelle adibite a cantine, ripostigli o magazzini al servizio delle singole unità immobiliari. ,

Sono altresì esclusi i sottotetti non abitabili ed i servizi tecnici dei fabbricati.

6. Sc = Superficie coperta

L'area rappresentata dalla proiezione orizzontale di tutte le parti edificate fuori terra compresi i corpi a sbalzo che siano computabili come volume, i corpi porticati (con esclusione delle parti aggettanti come balconi e sporti di gronda quando inferiori a ml.1,50) e tutte le tettoie, pensiline e corpi bassi.

7. Rc = Rapporto di copertura = Sc/Sf

La percentuale della superficie coperta rispetto la superficie fondiaria.

8. Ve = Volume edificabile = $Sf \times Df$

Il volume edificabile è dato dal prodotto della superficie fondiaria determinato come al punto 2) del presente articolo con la densità fondiaria Df assegnata per ogni zona.

Nelle aree per l'attività agricola il volume viene considerato al netto delle costruzioni di attrezzature ed infrastrutture quali: stalla, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti originali in funzione della conduzione del fondo.

Vanno computati ai fini della verifica del rispetto degli indici volumetrici, i volumi di piani interrati destinati a laboratori, uffici, sale di riunioni, palestre, esercizi pubblici comunque agibili con permanenza anche discontinua di persone.

9. = Applicazione degli indici urbanistici

La densità fondiaria e l'indice di utilizzazione fondiaria si applicano in caso di intervento diretto, successivo 0 meno a pianificazione esecutiva.

Quando sia prescritto sia la densità che l'indice di utilizzazione va sempre applicato quello che risulta più restrittivo.

La densità territoriale e l'indice di utilizzazione territoriale si applicano in caso di intervento con Piano Esecutivo o nei casi in cui è prevista la cessione di aree per servizi.

10. = Capacità insediativa residenziale teorica

Si definisce capacità insediativa teorica la quantità di popolazione teorica insediabile nell'edificio oggetto dell'intervento in ragione delle sue caratteristiche quantitative, tipologiche e di destinazione d'uso.

Ai fini del calcolo della capacità insediativa teorica, nel rispetto delle prescrizioni di cui all'art.20 della L.R. n.56/77, per ogni unità di popolazione corrispondono mediamente le seguenti dotazioni di volume e di superficie utile:

- a) per interventi ad esclusiva destinazione residenziale mc. 75/ab. 0 25 mq/ab.;
- b) per interventi a destinazione mista in aree residenziali mc. 90/ab. o 30 mq./ab.

Le dotazioni medie stabilite sono così precisate in relazione al tipo di intervento ed alle caratteristiche tipologiche per destinazioni esclusivamente residenziali:

- a) interventi di nuova costruzione:
 - b) casa pluripiano plurifamiliare: mc. 100/ab. mq. 33/ab.
 - c) casa isolata mono-bifamiliare: mc. 120/ab. mq. 33/ab. 3-
 - d) casa in linea o a schiera: mc. 120/ab. mq. 33/ab. b)
- e) interventi di ampliamento: mc. 120/ab. mq. 40/ab. c)
- f) intervento di restauro,risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia: mc. 130/ab. mq. 43/ab.

Dette superfici e volumi sono utilizzati per il calcolo della CIRT all'interno delle schede di normativa del presente P.R.G.

ARTICOLO 6 - TERMINOLOGIA CORRENTE - METODI DI MISURAZIONE

Accesso carrabile.

Si considera accesso ogni entrata carrabile ad un lotto od edificio da una strada pubblica o privata aperta al pubblico transito.

Tutti gli edifici di nuova costruzione devono essere dotati di accesso carraio singolo o collettivo, di larghezza minima di ml. 2,00, con arretramento minimo dalla strada e in piano di ml. 4,00, salvo casi particolari e da valutarsi di volta in volta da parte della C.E.

Nel caso in cui l' accesso carraio attraversi un corpo di fabbrica, la sua altezza utile non deve essere inferiore a ml. 3,00 e potrà essere dotato di serramenti che si aprono internamente a tutta altezza.

Gli accessi carrai esistenti, ancorchè di dimensioni o con arretramento inferiori, potranno essere conservati.

Nei casi di radicale trasformazione degli edifici potrà essere richiesto l'adeguamento delle dimensioni alle misure regolamentari.

Le rampe eventualmente necessarie a superare dislivelli tra il piano stradale e quello interno degli edifici, dovranno garantire nel tratto terminale verso l'accesso carraio, una zona in piano lunga non meno di ml. 4,50, salvo quando tale accesso sia delimitato da serramenti di chiusura con movimentazione automatizzata e fatto salvo le particolari situazioni determinate dalla morfologia del terreno.

Allineamento preesistente.

E' la linea di congiunzione delle fronti o delle testate degli edifici limitrofi al lotto di edificazione.

In caso di costruzione, ricostruzione o notevole trasformazione di edifici esistenti, il Sindaco sentita la Commissione Edilizia, potrà accogliere o imporre, anche in assenza di

Piano Urbanistico Esecutivo, la rettifica di allineamenti tortuosi, sino alla profondità di ml. 3,00.

Fronte di un edificio.

Si considera "fronte" il tratto appariscente di un edificio rispetto ad un punto di osservazione normale alla linea di congiunzione fra i due punti estremi, cioè il suo "ingombro visuale" indipendentemente dall'andamento planimetrico delle pareti che lo delimitano.

Lo sviluppo di una "fronte" e la distanza in metri fra i due punti estremi dell'edificio che sono visibili da parte dell'osservatore.

Parete finestrata.

Si intende il lato dell'edificio in cui prospettano locali di abitazione con aperture finestrate da cui è possibile l'affaccio.

Si considerano pareti finestrate ai fini delle distanze anche balconi e terrazzi con una profondità superiore a ml. 1,50.

Ciglio della strada.

E' la linea limite della sede stradale e comprende tutte le sedi viabili, sia veicolari che pedonali, comprese le banchine od altre strutture laterali transitabili nonché strutture di delimitazione non transitabili (parapetti, arginelle e simili).

Distanza.

E' la distanza minima, misurata in proiezione orizzontale lungo la linea perpendicolare agli allineamenti stradali od ai confini di proprietà o di area edificabile od alle fronti degli edifici antistanti.

Altezza dell'edificio - Altezza massima di costruzione.

Ai fini della verifica dell'altezza massima di costruzione ammessa dalle N.T.A. del P.R.G. vigente, per altezza di un edificio si intende la lunghezza del segmento verticale avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente il piano di spiccatto dal terreno e l'estradosso del solaio dell'ultimo piano abitabile e, nel caso di edificio gradonato, del piano abitabile più alto.

Nel caso di solaio di copertura inclinato si considera l'altezza media dello stesso solaio di copertura.

Su vie o terreni in pendenza costante l'altezza si misura in corrispondenza del punto mediano di facciata.

Su vie o terreni in pendenza o con andamento variabile, l'altezza si misura sul punto mediano di facciata per ogni porzione di fabbricato su terreno a pendenza o con andamento costante.

In ogni caso dovrà essere rispettato il numero dei piani abitabili previsto dal P.R.G. vigente per le diverse aree di intervento, consentendosi le utilizzazioni dello spazio rimanente sottostante il primo piano abitabile, esclusivamente per i servizi tecnologici ed accessori dell'edificio.

Le fronti interne dei fabbricati potranno anche raggiungere un'altezza maggiore di quella prescritta unicamente quando ciò avvenga a causa di una depressione naturale del terreno ed il fabbricato costituisce un blocco unico su quello in fregio alla strada.

Altezza dell'edificio - Calcolo del volume

Ai fini delle verifiche delle volumetrie ammesse o edificate, per altezza di un edificio si intende la lunghezza del segmento verticale avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente la quota più bassa fra la quota della strada o del terreno (piano di spiccatto) e la quota di calpestio del primo piano abitabile (anche se ricavato al di sotto della quota del

marciapiede o del terreno, purché agibile e destinato a permanenza anche temporanea di persone) e l'estradosso dell'ultimo piano abitabile.

Nel caso di solaio di copertura inclinato o di edificazione su vie o terreni a pendenza costante o variabile valgono le disposizioni del punto precedente.

Altezza di un edificio per attività produttive in zona propria.

Lunghezza del segmento verticale avente per estremi inferiore e superiore rispettivamente il piano di spiccato del terreno (misurato come al punto 3) e l'estradosso della struttura di copertura (misurata nel punto medio se in pendenza).

Altezza netta interna.

Segmento verticale avente per estremi inferiori e superiori rispettivamente il piano di calpestio e l'intradosso del solaio di copertura, misurato nel punto medio quando inclinato.

Nella nuova costruzione l'altezza netta interna minima delle abitazioni dovrà essere pari a mt. 2,70; per i vani accessori e ammessa un'altezza interna non inferiore a mt. 2,40.

Negli interventi di recupero (ristrutturazione ed ampliamento di edifici residenziali o con mutamento di destinazioni d'uso in residenza) sono ammesse ove preesistenti, altezze nette interne minori, purché non inferiori a mt. 2,40 per i vani abitativi ed a mt. 2,20 per i vani accessori. Nel caso di coperture inclinate l'altezza minima ammessa misurata all'imposta del solaio di copertura, e pari a ml. 1,50 con altezza media interna dei singoli vani conforme al presente Regolamento.

Altezza netta interna per edifici o porzioni di edifici destinati ad usi diversi dalla residenza.

Nelle nuove costruzioni, ove sono ammesse destinazioni ed attività extraresidenziali, per le sole attività artigianali, commerciali e terziarie e prescritta un'altezza netta interna minima di ml. 2,70.

Negli edifici esistenti l'altezza netta interna minima ammessa per le attività artigianali, commerciali e terziarie di nuova formazione e fissata in ml. 2,70 o pari all'esistente.

L'altezza minima netta dei vani accessori, compresi i magazzini e fissata in ml. 2,40, salvo prescrizioni diverse e particolari in applicazioni di leggi vigenti.

Nelle aree di carattere ambientale e documentario le altezze di cui sopra sono rispettivamente ridotte a ml. 2,50 e ml. 2,20; l'altezza interna delle autorimesse non deve essere inferiore a ml. 2,00.

Volume delle costruzioni.

E' la cubatura totale compresa tra la superficie esterna delle murature di tutte le parti emergenti dal terreno, la quota di spiccato della costruzione e la quota di estradosso della soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile sia orizzontale che inclinata (in questo ultimo caso calcolata nel punto medio).

Dovranno essere computate anche le eventuali parti edificate ed abitabili al di sotto della quota di spiccato o al di sopra della soletta di copertura se agibili con permanenza anche temporanea di persone (laboratori, magazzini, mense, sale di riunioni, locali aperti al pubblico, ecc.)

Vanno esclusi dal calcolo i portici aperti ricavati al piano terreno degli edifici, i loggiati o le parti rientranti; i volumi tecnici per la parte emergente la soletta di copertura dell'ultimo piano abitabile dell'edificio (vano scala, vano macchine, ascensori, sottotetto, ecc.), gli androni carrai, ed i volumi di cui al punto 5) dell'Art. 5 delle presenti N. di A.

Qualora vi siano muri in comune con i fabbricati contigui il volume lordo si misura dalla linea mediana di tali muri.

Costituiscono volume edificato i bassi fabbricati e le costruzioni accessorie chiuse su almeno tre lati.

Volume - Ampliamento

Per gli interventi di ampliamento di edifici esistenti il volume cui fare riferimento nella determinazione della percentuale ammessa e da realizzare e quello lordo esistente sulle aree di proprietà e di pertinenza, comprensivo quindi delle volumetrie di eventuali costruzioni accessorie, vincolate al suolo e permanenti.

Altezza virtuale

Rapporto tra i metri cubi totali, vuoto per pieno, di un edificio e la somma delle superfici utili di tutti i piani abitabili.

Piani fuori terra.

E' il numero totale dei piani interamente fuori terra.

Si conta sul prospetto più alto dell'edificio, se il terreno è in pendio non si computa il seminterrato abitabile verso valle, purché sotto di esso non si ricavano altri locali abitabili.

Negli edifici su pilotis, in quelli con uno o due piani fuori terra e negli edifici su terreni in pendio non si computa l'eventuale piano dei pilotis oppure il piano di servizio a livello di terra o verso valle, purché la quota di calpestio del 1° piano abitabile non superi 2,80 ml.

Piano abitabile.

Si considera piano abitabile, anche se di altezza inferiore a quella regolamentare ed anche se parzialmente o totalmente interrato, il piano la cui utilizzazione parziale o totale non sia esclusivamente destinata a servizi accessori dell'edificio, autorimesse, ripostiglio e locali per servizi tecnologici.

Area coperta.

E' la proiezione orizzontale sul lotto di tutti gli edifici, principali ed accessori, edificati fuori terra, compresi corpi a sbalzo che siano computabili come volumetria e corpi porticati.

Sono esclusi dal computo dell'area coperta i balconi, i cornicioni e le gronde quando hanno sporgenza non superiori a ml. 1,50 e le autorimesse interrate per almeno i 3/4 della loro altezza lorda, purché non emergenti per più di ml. 1,00 ed interamente coperte da uno strato di almeno cm. 30 di terra coltivabile a prato ed adeguatamente inserite nella sistemazione delle aree libere.

Non sono computabili nelle aree coperte le concimaie e le serre di coltura nelle zone agricole ed i piani caricatori nelle zone industriali.

Area edificabile.

L'area o la porzione di area che è suscettibile di utilizzazione edilizia secondo prescrizioni ed indici urbanistici definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione del P.R.G. vigente.

Non sono computabili nelle aree fabbricabili le superfici destinate a parcheggio o verde attrezzato di cui si prevede il solo assoggettamento all'uso pubblico e conteggiati ai fini degli standards urbanistici di cui all'Art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Non sono computabili nelle aree fabbricabili le aree o porzioni d'area che per vincoli di legge o previsioni dello strumento urbanistico generale o esecutivo, hanno destinazioni d'uso o previsioni diverse e le porzioni di area di pertinenza di altri edifici esistenti sul lotto e che si intendono mantenere.

Quando un lotto mappale è solo parzialmente definito area edificabile dal P.R.G. vigente, il calcolo e la verifica degli indici urbanistici vanno effettuati sulla base delle indicazioni di Piano illustrate alla scala più ampia e, ove opportuno, previa determinazione dei confini da parte dell'Ufficio Tecnico Comunale.

Area di pertinenza di un edificio esistente.

Nelle aree caratterizzate da edifici esistenti ed oggetto di frazionamento catastale, l'area di pertinenza e quella maggiore compresa, nelle aree di intervento di P.R.G. derivante dall'applicazione del rapporto di copertura o della densità fondiaria al volume esistente o alla superficie coperta.

Per gli edifici oggetto di intervento edilizio l'area di pertinenza e quella indicata dalle planimetrie di P.R.G., la cui superficie viene insindacabilmente definita dall'U.T. Comunale.

La demolizione parziale o totale del fabbricato riduce o annulla la pertinenza urbanistica ad esso corrispondente mentre non incidono su questa eventuali compravendite o frazionamenti successivi alla costituzione della pertinenza stessa.

Cavedi e chiostrine.

Al fine di garantire luce ed aria a scale, corridoi, ripostigli, dispense e servizi igienici, e ammessa la realizzazione di cavedi.

Al fine di garantire aria e luce agli ambienti di servizio di cui sopra nonché alle cucine di superficie non superiore a mq. 8, e ammessa la realizzazione di chiostrini.

Ogni cavedio deve avere un'area libera uguale almeno a un diciottesimo (1/18) della somma delle superfici dei muri che lo delimitano e il lato minimo non dovrà essere inferiore a ml. 4,00.

Ogni chiostrina deve avere un'area libera uguale almeno a un decimo (1/10) della somma delle superfici dei muri che la delimitano ed il lato minimo non potrà essere inferiore a ml. 8,00.

Cavedi e chiostrine dovranno risultare facilmente accessibili per la pulizia e in comunicazione diretta con spazi liberi a mezzo di corridoi e passaggi.

Il piano di fondo dovrà essere accuratamente pavimentato.

Non sono ammesse sporgenze di balconi e la gronda non dovrà sporgere più di cm. 30.

Deve essere previsto lo smaltimento delle acque meteoriche.

Cortile regolamentare.

E' tale un cortile la cui area non sia inferiore a un quinto (1/5) dell'area complessiva delle parti che la delimitano.

Ai fini di detta verifica lungo i confini con altre proprietà, si devono considerare presenti pareti di delimitazione teoriche con la maggiore delle altezze tra l'altezza effettiva delle pareti eventualmente esistenti e l'altezza massima che esse potrebbero raggiungere secondo la specifica normativa dell'area, prevista dal P.R.G. vigente o da eventuali strumenti urbanistici esecutivi. L'area del cortile, ai fini della verifica di regolamentarietà, si considera al netto delle superfici coperte determinate da sporti volumetrici e da balconi, cornicioni e gronde quando hanno sporgenza superiore a ml. 1,50 o superficie totale, in proiezione, maggiore di mq. 1,20 per ml. di fronte, per la sola parte eccedente ai sensi dell'art. 110 del presente Regolamento.

Nel calcolo della superficie delle pareti delimitanti non si terra conto di quella dei fianchi delle rientranze e degli avancorpi sporgenti non oltre ml. 1,50, considerando perciò la fronte come rettilinea.

Non potranno altresì essere computate nelle aree libere del cortile le superfici di rientranze aventi profondità uguale o superiore alla loro larghezza e la parete teorica della relativa fronte rettilinea avrà un'altezza equivalente alla altezza media delle pareti effettive che costituiscono il perimetro di dette rientranze.

Eventuali costruzioni al cortile concorrono alla determinazione dell'area complessiva delle pareti su cui verificare il rapporto del quinto, anche quando trattasi di porticati aperti su tutti i lati.

L'altezza delle pareti reali o teoriche sarà misurata dal piano di spiccato del terreno sino alla più alta fra le quote dell'estradosso del solaio di copertura dell'ultimo piano abitabile e dell'imposta delle falde di copertura.

Cortili composti da proprietà diverse.

Quando l'area del cortile è costituita da spazi appartenenti a proprietà diverse tra loro confinanti, il calcolo della regolamentarietà può essere sviluppato sulla totalità dell'area e senza il conteggio delle pareti teoriche di delimitazione, purchè venga stipulata una specifica convenzione tra le parti con regolare atto pubblico, da trascrivere, stipulato con intervento del Comune.

Sui confini di proprietà interni agli spazi convenzionati potrà essere autorizzata la costruzione di recinzioni in conformità, ove ammesse, alle N.T.A. del P.R.G. vigente.

Cortili preesistenti.

Nel caso di cortili preesistenti non regolamentari, non saranno ammessi interventi di ampliamento degli edifici esistenti tanto con riferimento alle singole proprietà quanto in riferimento a proprietà diverse.

Qualora le proprietà prospicienti siano diverse e in mancanza di convenzioni tra le parti, determinato il rapporto regolamentare delle superfici del cortile, si assegnerà a ciascuna proprietà la porzione di superficie di quote ad essa spettante in proporzione alla lunghezza delle sue fronti sul cortile.

Ciascuna proprietà avrà diritto di edificare, nel rispetto degli altri indici urbanistici, per una superficie uguale alla differenza fra quella che così gli spetta e quella che avesse già costruito.

Cortili aperti verso la pubblica via.

Si potrà prescindere dal relativo calcolo e quindi ammettere come regolamentari i cortili aperti da un lato verso la pubblica via quando esistano i seguenti requisiti:

- a) Che l'ampiezza del lato aperto non sia inferiore alla larghezza massima del cortile e comunque non inferiore a ml.10,00;
- b) b) che l'altezza massima ammissibile delle pareti prospettanti detti cortili o spazi liberi aperti non superi le altezze che competono alle fronti stradali, determinate in base al presente regolamento.

Cortina edilizia

Si ha quando l'edificazione si allinea, senza soluzione di continuità e per uno sviluppo non irrilevante, lungo una linea di confine su spazio pubblico o privato aperto al pubblico o lungo una qualsiasi linea di edificazione interna al lotto od a più lotti contigui.

Lavori iniziati.

Per inizio lavori si intende la realizzazione di consistenti opere, che non si riducono all'impianto di cantiere alla esecuzione di scavi o di sistemazione del terreno o di singole opere di fondazione.

Lavori ultimati.

I lavori si intendono ultimati con il completamento integrale di ogni parte del progetto confermato con la presentazione della domanda per l'autorizzazione di abitabilità o di usabilità.

Unità immobiliare

Edificio o porzione di edificio che possiede autonoma capacità reddituale.

Edificio residenziale.

Quando non è diversamente specificato, per edificio residenziale si intende quel fabbricato destinato per la maggior parte della cubatura ad uso di abitazione e censito come tale nel catasto edilizio urbano.

Edificio unifamiliare.

Trattasi di fabbricato non già abitato, di fatto, da una sola famiglia, bensì di fabbricato che, nella sua interezza, è stato progettato e costruito, per volume, superficie, numero e funzione di vani, in relazione alle esigenze di un solo nucleo familiare.

Può essere caratterizzato da tipologia edilizia isolata o di tipo aperto, o a schiera, con cortina edilizia continua, con una specifica area di pertinenza.

Edificio plurifamiliare.

Trattasi di edificio tipologicamente composto da due o più alloggi disposti su due o più piani, isolato o anche contiguo o raggruppato insieme ad altri.

Costruzioni accessorie.

Si dicono accessorie le costruzioni non abitabili che siano destinate al servizio di un fabbricato residenziale, produttivo, commerciale, quali autorimesse, magazzini, legnaie, ecc.

Vano

Per vano si intende lo spazio coperto delimitato da ogni lato da pareti (in muratura, legno, vetro, ecc.) anche se qualcuna non raggiunga il soffitto, con una superficie di pavimento di almeno 8 mq.

Stanza o vano utile.

Per stanza o vano utile si intendono: le camere da letto, le camere da pranzo, da studio, da soggiorno, le soffitte abitabili, le cucine e gli altri spazi destinati alle abitazioni, separati da pareti che vadano di norma dal pavimento al soffitto, che abbiano luce ed aria dirette ad un'ampiezza sufficiente a contenere un letto da adulto (almeno mq. 8) ed il cui soffitto si trovi ad un'altezza almeno di mt. 2,70 dal pavimento.

Vani accessori.

Per vani accessori si intendono i vani compresi nelle abitazioni, destinate ai servizi, ai disimpegni, ecc.; nonché le piccole cucine che non abbiano i requisiti per essere considerate stanze.

ARTICOLO 7 - DISTANZE ED ALTEZZE

Distanze tra i fabbricati.

Vengono misurate ortogonalmente dal punto più vicino all'edificio compreso ogni volume ed ogni corpo sporgente che possa consentire la permanenza anche temporanea di persone, quali porticati e balconi sporgenti oltre ml. 1,50 e bow-window.

Le distanze fra i fabbricati sono regolate dall'art. 9 del D.I. 2-4-68 n.1444 ed in particolare:

a) Aree di cui all'art. 24 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti fra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico artistico od ambientale.

Per gli ampliamenti concessi nelle aree degli insediamenti di carattere storico artistico ed ambientale-documentario valgono le distanze stabilite dalle Norme del Codice Civile.

b) Nuovi edifici ricadenti in altre zone: è prescritta in tutti i casi la distanza minima assoluta di mt. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti; su tutti gli edifici esistenti a

distanze non conformi alle presenti norme sono ammessi ampliamenti e sopraelevazione in allineamento alla distanza preesistente purché limitati agli interventi di cui all'Art. 33, comma 7° della L.R. n. 56/77 e s.m.i. ed all'Art. 9 della legge n. 10177.

c) Zone di espansione: e altresì prescritta, tra pareti finestrate di edifici antistanti, la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata.

Qualora le distanze tra i fabbricati, come sopra computate, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa. Sono ammesse distanze inferiori a quelle indicate nei precedenti commi, specificamente motivate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di piani particolareggiati o esecutivi con previsioni planovolumetriche.

In caso di pareti cieche ai confini del lotto oggetto di intervento edilizio che abbia una larghezza di fronte superiore a 7 metri lineari, o una altezza superiore a metri 5, è obbligatorio l'accostamento del nuovo edificio. È comunque obbligatorio l'accostamento in caso di presenza di edifici in linea e a schiera che presentino pareti cieche.

Al fine di consentire la migliore utilizzazione delle disponibilità edificatorie del Piano, il Comune può procedere con propria deliberazione alla delimitazione di comparti costituenti unità di intervento per la edificazione a distanza inferiore di cui ai commi precedenti soprattutto quando il rispetto delle distanze del presente articolo rendesse alcuni lotti inedificabili o sottoutilizzati.

Distanza dai confini.

Le distanze dai confini misurate a raggio sono quelle minime stabilite nelle norme per ogni singola zona omogenea di intervento fatte salve le norme del presente articolo.

Tali minimi sono riducibili in presenza di pianificazione esecutiva con previsione planovolumetrica o qualora si stipuli con il Comune un atto di vincolo fra i confinanti che mantenga inalterata la distanza fra i fabbricati; nel rispetto del punto precedente del presente articolo, con un minimo di mt.10.

È comunque ammessa la costruzione a confine quando siano rispettate le seguenti condizioni:

- vincolo legale tra i confinanti che sancisca l'impegno del proprietario del fondo concedente alla eventuale edificazione accostata o ad una distanza di ml.10,00 0 a costruire secondo modalità contenute in un unico progetto da attuarsi anche in tempi diversi; la parte del progetto da attuarsi successivamente e di cui dovrà richiedere regolare concessione, assume carattere di vincolo e di prescrizione;
- accostarsi a preesistenti costruzioni sul confine, limitatamente alla sagoma della costruzione preesistente, salvo che, per parti eventualmente eccedenti la sagoma stessa, intervenga l'accordo di cui al punto precedente.

Nelle zone territoriali omogenee di cui all'art.24 della L.R. n.56/77 e s.m.i., la distanza minima dai confini è quella in atto per le operazioni di risanamento conservativo; in assenza di volumi edificati preesistenti e per le eventuali nuove costruzioni, la distanza minima dai confini è indicata **nella tavola di sviluppo di P.R.G.C. delle aree degli insediamenti di carattere storico artistico ed ambientale documentario** nelle tabelle allegate alle presenti norme di attuazione; per gli ampliamenti consentiti valgono le distanze stabilite dal Codice Civile.

Sugli edifici esistenti a distanze non conformi alle presenti norme, sono ammessi ampliamenti o sopraelevazioni in allineamento alla distanza preesistente purché limitati agli interventi di cui all'art. 33 comma 7°, L.R. n. 56/77 e s.m.i. e all'art. 9 Legge 28/1/77 n.10 e comunque nel rispetto di cui al punto 1) del presente articolo.

Gli edifici di nuova costruzione, se compresi un'altezza di ml.2,50 all'estradosso dell'ultima soletta se con copertura piana del colmo e con copertura a capanna, possono essere comunque a confine, con l'obbligo di accostarsi ad eventuali altri edifici a confine.

La sagoma del fabbricato a confine non può comunque ed in ogni caso superare mt 2,50 di altezza misurata dal piano campagna del fondo confinante. Le distanze di cui al presente punto devono trovare applicazione anche nei confini di area diversa indicata dal P.R.G.C. 3) Distanze dalle strade.

Le distanze dalle strade vengono misurate dai cigli stradali secondo i disposti del D.I. 1-4-68 n. 1404, del D.I. 2-4-68 n. 1444 e dell'art.27 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Le distanze dalle strade misurate a raggio sono stabilite per ogni singola zona omogenea di intervento, fatte salve le norme del presente articolo.

Per gli interventi concessi nelle aree di cui all'art. 24 della L.R. n. 56177 e s.m.i. valgono le distanze stabilite dal Codice Civile e quelle preesistenti.

Nelle aree oggetto di pianificazione esecutiva con previsioni planovolumetriche, valgono le distanze dalle strade previste nei rispettivi elaborati.

Per gli interventi su edifici esistenti si applicano le norme di cui al 5° comma del precedente punto 2) del presente articolo.

Tutti gli interventi edificatori ai lati della viabilità esistente e di progetto dovranno comunque ed in ogni caso rispettare le distanze dai cigli stradali stabiliti dal Nuovo Codice della Strada di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, integrato con D.L. 10.09.1993 n. 360 e con D.P.R. 16.12.1992 n. 495 integrato con D.P.R. 26.04.1993 n. 147, nonché alle limitazioni di cui al D.M. 1.04.1968 n. 1404.

TITOLO II - ATTUAZIONE DEL P.R.G.
CAPO I - STRUMENTI DI ATTUAZIONE

ARTICOLO 8 - MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G. .

Il Piano Regolatore Generale si attua mediante:

- a) Programma Pluriennale di Attuazione
- b) Strumento Urbanistico Esecutivo
- c) Intervento diretto.

ARTICOLO 9 - PROGRAMMA PLURIENNALE di ATTUAZIONE

E' facoltà del Comune attuare il Piano Regolatore o sue parti organiche attraverso la redazione di un Piano Pluriennale di Attuazione.

Il P.P.A. viene redatto ai sensi dell'art.13 della Legge 28/1/1977 n. 10 ed in conformità alle prescrizioni degli artt. 33-34-35-36-37 della L.R. n.56/77 e s.m.i. ed ha il compito di promuovere e coordinare gli interventi pubblici e privati in coerenza con la programmazione ed il bilancio comunale.

Il contenuto del P.P.A. é stabilito dall'art.34 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Il P.P.A. fissa inoltre i tempi e termini entro i quali i proprietari, singolarmente o riuniti in Consorzio devono presentare l'istanza di concessione agli effetti dell'Art.13, comma b), della Legge 28-1-1977 n. 10.

La concessione relativa agli interventi non subordinati all'approvazione del P.P.A., sempre che non in contrasto con le prescrizioni di Piano Regolatore Generale, sono quelli descritti all'art. 33 e 91 quinquies della Legge Regionale n. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 9 della Legge 28/1/77 n.10.

ARTICOLO 10 - STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO

Gli strumenti urbanistici esecutivi sono quelli definiti dall'art.32 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Quelli di iniziativa comunale sono:

- a) i piani particolareggiati di cui agli artt.13 e seguenti della legge 17-8-1942 n.1150 e s.m.i. ed agli artt. 36-39-40 della L.R. n.56/77 e s.m.i.; b)
- b) i piani delle aree da destinare ad insediamenti produttivi di cui all'art.27 della Legge 22-10-1971 n. 865 e all'art. 42 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.; c)
- c) i piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare di cui alla legge 18.4.1962 n. 167 e s.m.i. e all'art. 41 della L. R. n. 56/77 e s.m.i.; d)
- d) i piani di recupero di cui all'art. 28 della Legge 5-8-1978 n.457 nei casi stabiliti al comma 5° dello stesso e all'art. 41 bis della L. R. n. 56/77 e s.m.i.; e)
- e) i piani tecnici di opere ed attrezzature di cui all'art.47 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

Gli strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata sono:

- a) i piani esecutivi convenzionati obbligatori o di libera iniziativa di cui agli artt. 43-44-45 della L.R. n.56/77 e s.m.i. b)
- b) i piani di recupero di cui all'art.28 e 30 della Legge 5-3-1978 n.457.

Ogni variazione introdotta dalla legislazione Regionale e Nazionale riguardante le caratteristiche e natura degli strumenti urbanistici esecutivi, gli elaborati, le procedure e le modalità di gestione, verrà automaticamente recepita dalle presenti N. di A.

In sede di elaborazione dei Piani Esecutivi, pur rimanendo invariata la delimitazione esterna, devono essere verificati e corretti i seguenti elementi senza che ciò costituisca variante di P.R.G.:

- esatta conformazione dell'area correggendo eventuali errori di assemblaggio dei fogli catastali;
- in caso di diversa conformazione dell'area, prevale quella più corretta anche nelle dimensioni e quindi nelle quantità edificatorie utilizzando gli stessi indici e standards unitari utilizzati nelle schede di normativa.

Tutti gli strumenti urbanistici esecutivi approvati precedentemente alla adozione del presente P.R.G.C., rimangono in vigore fino alla loro attuazione e comunque non oltre i limiti temporali di legge e contenuti nelle relative norme di attuazione; anche successivamente alla adozione ed approvazione del presente P.R.G.C., fatto salvo il rispetto di leggi nel frattempo entrate in vigore (vedi Nuovo Codice della Strada); tutti gli interventi edilizi rimasti incompiuti vengono realizzati sulla base delle Norme di Attuazione dei piani esecutivi e del P.R.G.C. al cui interno sono stati previsti ed approvati.

ARTICOLO 11 - INTERVENTO DIRETTO

Ogni intervento diretto é subordinato al rilascio di specifica concessione o autorizzazione.

In tutte le zone del territorio dove il rilascio della concessione non é subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi si applica l'intervento diretto.

Nelle zone dove il rilascio della concessione é subordinato all'approvazione degli strumenti urbanistici esecutivi, l'intervento diretto si applica successivamente all'approvazione di questo.

E' subordinata a concessione da parte del Sindaco ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale (art. 1 legge 28-1-1977 n.10).

L'intervento diretto può essere attuato da operatori pubblici, Comune incluso e da privati alle condizioni previste dalle seguenti norme.

Sono interventi diretti:

- a) gli interventi di ordinaria manutenzione e per le opere interne regolamentate dall'art. 26 della legge 28-2-1985 n.47 con relazione asseverata al Sindaco sulle opere da compiersi;
- b) autorizzazione ai sensi dell'art.56 della L.R. n.56/77;
- c) concessione semplice ai sensi dell'art.3 della legge 10/77;
- d) concessione convenzionata ai sensi dell'art.7 della Legge 10/77.
- e) concessione gratuita ai sensi dell'art. 9 della Legge 10/77.

CAPO II - MODALITA' DEGLI STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI

ARTICOLO 12 - PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E.)

Il contenuto del P.P.E. é fissato dall'art.38 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Gli elaborati sono quelli previsti all'art.39 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Le modalità di formazione, approvazione ed efficacia del P.P.E. sono indicate all'art.40 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

ARTICOLO 13 - PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI

Il piano é formato ai sensi dell'art.27 della Legge 22-10-71 n.865 e dell'art.42 della L.R. n.56/77 e s.m.i. ed ha per oggetto aree destinate ad insediamenti produttivi.

Gli elaborati ed il procedimento di formazione, approvazione ed efficacia sono indicati rispettivamente agli artt. 39 e 40 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

ARTICOLO 14 - PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE

I piani delle aree da destinare ad edilizia economica e popolare sono formati ai sensi della Legge 18/4/1962 n.167 e 22/10/1971 n.865 e possono essere soggetti tutti gli immobili, aree ed edifici compresi nel territorio comunale nel rispetto del dimensionamento fissato dall'art.2 della Legge 28/1/1977, n.10.

Per il contenuto ed il procedimento di formazione e di approvazione del piano si applicano le norme di cui agli artt.38-39-40-41 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Le norme specifiche di gestione ed attuazione degli interventi di cui al presente articolo sono indicate nelle leggi 167/62 e 865/71 e da tutte le altre leggi che regolano la materia dell'edilizia pubblica.

ARTICOLO 15 - PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA

I Piani di Recupero sono regolati dagli artt. 27 e 28 della Legge 5.8.1978 n.457 e dall'att.41 bis della L.R. n.56/77 e s.m.i., sono delimitati all'interno delle zone di degrado individuate dal P.R.G.

ARTICOLO 16 - PIANO TECNICO ESECUTIVO di OPERE PUBBLICHE

Il Piano tecnico esecutivo di opere pubbliche sono formati ai sensi dell'art.47 della L.R. n.56/77 e s.m.i. e consistono nella progettazione coordinata, integrata e unitaria ed anche al fine di una ordinata attuazione di opere di varia natura e funzione per consentite vantaggi economici e funzionali.

Il Comune può anche promuovere un Piano Tecnico Esecutivo di Riassetto idrogeologico comprendente opere idrauliche di quinta categoria ai sensi del R.D. 25 luglio 1904 n.523.

Il Comune, d'intesa con gli Enti pubblici cui compete istituzionalmente la progettazione ed esecuzione delle singole opere, forma a tal fine un piano d'insieme contenente i progetti di massima delle varie opere e ne redige il programma esecutivo, anche al fine di una ordinata attuazione.

Il Piano Tecnico Esecutivo comprensivo delle opere e delle aree di pertinenza, é approvato con deliberazione del Consiglio Comunale ed é vincolante nei confronti delle Pubbliche Amministrazioni interessate, fatte salve le competenze delle Amministrazioni Statali.

ARTICOLO 17 - PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO E DI LIBERA INIZIATIVA

La formazione ed il contenuto, ed i meccanismi di presentazione ed approvazione dei Piani Esecutivi Convenzionati Obbligati e di libera iniziativa sono normati rispettivamente dall'Art. 43, 44 e 45 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Il progetto di Piano Esecutivo comprende gli elaborati di cui all' art. 39 relativi ai P.P.E. della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

ARTICOLO 18 - PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA

Il contenuto e la formazione dei Piani di Recupero sono normati dagli artt. 27-28 della Legge 51811978 n. 457.

In particolare i Piani di Recupero di iniziativa privata ai sensi dell'att. 30 della Legge n. 457/78 possono essere presentati dai proprietari di immobili e di aree compresi nelle zone di recupero (di cui all'att.27 della stessa), che rappresentano in base all'imponibile catastale, almeno i tre quarti del valore degli immobili interessati.

ARTICOLO 19 - CONVENZIONI DEI PIANI ESECUTIVI

Il contenuto della convenzione da stipulare nella formazione dei Piani Esecutivi delle presenti Norme di Attuazione e stabilito dall'art.45 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

ARTICOLO 20 - UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI

Le aree utilizzate per il calcolo dei volumi e superfici secondo gli indici di progetto, non possono essere utilizzate nuovamente per successive richieste di altre concessioni ad edificare

sulle stesse, salvo il caso di demolizione e ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà.

Non é ammesso il trasferimento di volume edificabile o di superficie fra aree a diversa destinazione di zona o di uso, nonché fra aree non contermini, ad eccezione delle aree destinate ad attività agricola o all'interno di aree assoggettate a pianificazione esecutiva o a specificazione planovolumetrica.

ARTICOLO 21 - CONVENZIONE DI CUI AGLI INTERVENTI DIRETTI

Le convenzioni da stipulare ai fini dell' applicazione degli artt. 7 e 8 della Legge 28.1.1977 n.10 in sede di rilascio della concessione deve adeguarsi alla convenzione-tipo predisposta dalla Regione di cui all'art. 49 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.

CAPO III - URBANIZZAZIONI

ARTICOLO 22 - OPERE DI URBANIZZAZIONE

Le opere di urbanizzazione primaria, secondaria e indotta sono quelle indicate all'art. 51 della L.R. n. 56177 e s.m.i.

Sono considerate opere di urbanizzazione anche le opere necessarie ad allacciare una zona ai pubblici servizi.

ARTICOLO 23 - ONERI DI URBANIZZAZIONE E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE

Nell'ambito dei piani esecutivi i contributi per le opere di urbanizzazione primaria e secondaria sono computati di norma sulla base di stime analitiche, tenendo conto che gli oneri per le opere di urbanizzazione indotta vanno in ogni caso aggiunte alle stime precedenti.

Nel caso di Piani Esecutivi estesi a porzioni di territorio di modesta entità e/o parzialmente urbanizzati, il contributo può essere conteggiato sulla base dei valori unitati teorici contenuti nelle tabelle allegate alla specifica delibera di Consiglio Comunale.

Dovendosi comunque sempre rispettare il principio della equivalenza tra la monetizzazione del contributo e la realizzazione diretta delle opere da parte del concessionario, nel caso di Piani esecutivi di modesta entità e su aree parzialmente urbanizzate in sede di convenzione si dovrà provvedere, di norma, la realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione ed in particolare di quelle necessarie al completamento urbanizzativo primario dell'area.

ARTICOLO 24 - ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LA REALIZZAZIONE PARZIALE DELLE POSSIBILITA' EDIFICATORIE DELL'AREA

Considerato che tutte le opere di urbanizzazione primaria debbono essere dimensionate e realizzate in funzione della capacità insediativa teorica massima di Piano e quindi delle possibilità edificatorie delle singole aree, il contributo per dette opere, di cui alla specifica delibera del Consiglio Comunale o definito analiticamente nelle aree nuovo impianto, va corrisposto in funzione della superficie utilizzata e della relativa massima potenzialità edificatoria sulla base di criteri di applicazione specificamente individuati all'interno della citata Delibera.

La norma di cui sopra non si applica agli interventi di completamento in aree già dotate di tutte le opere di urbanizzazione di cui al punto b) dell'Art. 91 quinquies della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

Per i successivi interventi di ampliamento a saturazione delle volumetrie edificabili, sempre che non vengano aumentati gli indici di edificazione in sede di variante del P.R.G. vigente all'atto del rilascio della concessione, il contributo relativo alle opere di urbanizzazione primaria non sarà più corrisposto.

Allo scopo di meglio definire procedure, modalità di gestione ed applicazione dei contributi per oneri di urbanizzazione, il Comune si doterà di un Regolamento per la applicazione di detti contributi.

CAPO IV - NORME GENERALI

ARTICOLO 25 - DESTINAZIONE D'USO

Le destinazioni d'uso dei suoli e degli edifici, nonché di parte dei medesimi, deve essere indicato dagli strumenti urbanistici esecutivi e negli atti di ogni singola concessione e deve rispettare tutte le prescrizioni delle presenti norme.

L'impegno a rispettare le destinazioni d'uso è incluso in tutte le convenzioni e negli atti d'obbligo a cui è subordinata la concessione.

Non può essere rilasciata licenza d'uso per le costruzioni utilizzate con destinazione d'uso diversa da quella prevista dalla concessione.

In caso di abusivo mutamento della destinazione viene revocata la licenza d'uso, salvo le ulteriori sanzioni amministrative e penali previste dalle leggi.

Non può essere rilasciata licenza di esercizio per quelle attività da insediare in locali che avessero ottenuto licenza edilizia o concessione per una diversa destinazione d'uso.

In caso di abusivo mutamento delle destinazioni d'uso saranno revocate le relative licenze d'esercizio commerciale.

ARTICOLO 26 - FABBRICATI ACCESSORI ALLA RESIDENZA

I fabbricati accessori alla residenza hanno la funzione di assolvere a fabbisogni ed esigenze connesse alla residenza aventi le seguenti principali destinazioni d'uso:

- autorimesse
- deposito e ricovero attrezzi vari
- ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile.

La loro realizzazione attraverso corpi di fabbrica autonomi, può essere autorizzata su tutte le aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree assoggettate a vincoli di destinazione pubblica, fatto salvo il rispetto delle prescrizioni contenute all'art. 16 del Nuovo Codice della Strada (D.L. 30/04/1992 n. 285) ed all'art. 26 del Regolamento (D.P.R. 16/12/1992 n. 495 come modificato dal D.P.R. 26/04/1993 n. 147).

All'interno dello stesso lotto non è consentita la realizzazione separata della autorimessa ed il deposito e ricovero attrezzi vari.

Tali fabbricati pur concorrendo alla formazione di superficie coperta non costituiscono volume, né superficie lorda alle seguenti condizioni:

- essere al servizio di residenze sprovviste di autorimesse all'interno dello stesso lotto di pertinenza o esistente nelle immediate vicinanza;

- non superare il numero di due autorimesse per alloggio;
- essere contenute nei limiti dimensionali sotto riportati;
- distanza minima dalle strade: dalle strade classificate di tipo C ai sensi del Nuovo Codice della Strada:
 - . nelle aree a monte del centro abitato di Piedimulera (Cimamulera e frazioni) : ml. 1,50.
 - . nelle aree della piana del centro abitato di Piedimulera: mt 5,00;
 - . dalle strade classificate di tipo E ai sensi del Nuovo Codice della Strada:
 - . nelle aree a monte del centro abitato di Piedimulera (Cimamulera e frazioni). mt 0,50;
 - . nelle aree della piana del centro abitato di Piedimulera: ml 1,50; tale distanza è riducibile a mt. 0,50 in presenza di comprovata e documentata impossibilità al rispetto della distanza ordinaria.
- distanza dai confini mt. 5,00 salvo i casi di cui al punto 2) dell'Art. 7 delle presenti N. di A.

Le prescrizioni da osservare nella realizzazione dei fabbricati di cui al presente articolo sono:

Autorimesse:

- la dimensione di ciascuna autorimessa non può eccedere 20 mq. lordi con una altezza massima all'estradosso del colmo di copertura di mt 3,00 se con copertura a falde inclinate e mt 2,75 all'estradosso se con copertura piana;
- realizzazione in muratura con esclusione prefabbricati in lamiera e cls, quelle già esistenti in aree compatibili con le indicazioni del secondo comma del presente articolo e conformi a tutte le altre prescrizioni, possono subire interventi di adeguamento alle presenti norme;
- nel caso in cui siano al servizio di edifici esistenti la loro realizzazione dovrà prioritariamente avvenire addossata all'edificio principale con adeguata copertura di raccordo a quella dell'edificio preesistente;
- eliminare ogni altro corpo basso o volume staccato dal corpo principale;
- se previsti all'interno di interventi diretti di nuova costruzione devono essere posti in parti organicamente inserite;
- in caso di costruzione di due autorimesse, le stesse dovranno essere realizzate in unico corpo di fabbricato con superficie lorda massima di 36 mq
- quelle realizzati a monte del centro abitato di Piedimulera (zone di Cimamulera e frazioni), di norma dovranno essere realizzate a monte della strada, completamente interrato, raccordate con il terreno e ricoperte di manto erboso, rivestimento della basculante in doghe di legno naturale o similare; in caso di realizzazione a valle dovranno prevedere il tetto a capanna con zoccolo interamente rivestito in pietra fino alla quota di pavimento e come da schemi tipologici allegati.

Il Comune in caso di interventi sul fabbricato principale esistente sul lotto, può chiedere l'adeguamento delle caratteristiche dimensionali e tipologiche di cui alla presente norma, dei fabbricati accessori esistenti sul lotto stesso.

Depositi e ricovero attrezzi vari, ricoveri per l'allevamento di animali domestici e da cortile:

- non superare il numero di uno eliminandone altri eventualmente esistenti;

- essere accostato all'edificio principale (se non destinato all'allevamento di animali domestici e da cortile) o ad altri esistenti a confine;
- non superare la dimensione di 18 mq. lordi con un'altezza all'estradosso del colmo del tetto di ml. 3,00; - nelle aree agricole dovrà essere al servizio di colture o attività zootecniche attive o in progetto con l'impegno unilaterale a rimuoverlo in caso di cessazione dell'attività;
- nelle aree a monte dell'abitato di Piedimulera dovranno essere realizzati in pietra del posto o interamente in legno naturale, copertura in beola o in lastre grecate di lamiera zincata tinteggiata di grigio scuro o tegole canadesi.

Per tali fabbricati è richiesta autorizzazione di cui all'art. 56 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

ARTICOLO 27 - AREE PER PARCHEGGI ED AUTORIMESSE

Aree per parcheggi.

Le aree per parcheggi sono ricavate:

- a) nelle aree per parcheggi pubblici specificamente indicati nelle tavole di P.R.G.;
- b) nelle aree per la viabilità, anche se non indicati espressamente dalle planimetrie, in base al progetto esecutivo dei singoli tronchi stradali, comprese le sistemazioni delle banchine laterali nelle aree urbane;
- c) in tutte le aree pubbliche e private in base ai parametri e criteri indicati dalle presenti norme.

I parcheggi di cui ai punti a) e b) sono esclusivamente pubblici, quelli di cui al comma c) sono di uso pubblico e privato.

In tutti i parcheggi a livello stradale saranno messe a dimora piante di alto fusto, nei modi e nelle quantità prescritte.

Tutti gli interventi di ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e nuova costruzione, in tutte le aree del territorio comunale sono tenuti a garantire i seguenti standard minimi in relazione alle diverse destinazioni d'uso ed in relazione alla parte oggetto dell'intervento.

- edifici pubblici: 50% della Sl. da destinare a parcheggio pubblico;
- edifici direzionali e commerciali: 20% e 30% della Sl. da destinare a parcheggio privato d'uso pubblico rispettivamente:
 - 20% per gli interventi di cui ai punti d), f) dell'art.13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i
 - 30% per gli interventi di cui ai punti e), g) dello stesso;
- edifici per lo svago (teatri, cinema, dancing ed altri) ed il ristoro (ristoranti, bar ed altri): 40% della Sl. da destinare a parcheggio privato d'uso pubblico;
- alberghi: 20% della Sl. totale da destinare a parcheggio privato d'uso pubblico e 1 posto macchina privato per ogni camera prevista;
- edifici residenziali: 1 posto macchina privato d'uso pubblico e 1 posto macchina privato per ogni alloggio previsto;
- edifici industriali/artigianali: 10% della Sl. da destinare a parcheggio privato d'uso pubblico;
- aree per lo svago e lo sport all'aperto con carattere di esercizio pubblico: 10% della superficie fondiaria asservita da destinare a parcheggio privato d'uso pubblico.

Gli interventi che ricadono all'interno della delimitazione dei centri storici e degli insediamenti di carattere storico-artistico ed ambientale-documentario sono esclusi dagli obblighi di cui al presente articolo.

Dette aree sono utilizzabili ai fini dell'applicazione degli indici e parametri edilizi di ogni singola area di intervento.

Le diverse destinazioni d'uso contenute in un unico intervento edilizio devono garantire gli standard di cui sopra ad eccezione delle destinazioni direzionali e terziarie al servizio delle attività artigianali-industriali che devono sottrarsi dello standard di cui al punto f).

Tutte le aree da destinare a parcheggio privato d'uso pubblico devono essere liberamente accessibili dalla viabilità pubblica, adeguatamente sistemate e pavimentate, organicamente integrate ad altre aree adiacenti con la stessa destinazione d'uso.

Il Comune sentito il parere della C.E., del tecnico comunale e di ogni altro organismo competente in ordine alle opportunità ambientali, urbanistiche ed alle difficoltà tecniche di realizzazione, ha la facoltà di monetizzare le aree per parcheggi privati d'uso pubblico sulla base di costi unitari per mq. definiti all'interno della D.C. relativa ai contributi di cui all'art. 3 della legge n.10/77, comprendente la quota di indennizzo d'esproprio e dei costi di una corretta realizzazione del parcheggio.

Nelle aree di nuovo impianto le aree private d'uso pubblico da destinare a parcheggio, se non sono previste nelle tavole di piano, devono essere reperite in sede di presentazione della relativa Concessione Edilizia fatto salvo il comma precedente.

Le aree di cui al presente articolo devono essere sommate a quelle previste dalle norme per le singole aree di intervento secondo le diverse destinazioni d'uso, individuate ai sensi dell'Art. 21 della L.R. n. 56177 e s.m.i., mentre comprendono quelle prescritte dalla legge n. 122/81.

Autorimesse.

Le aree indicate nelle tavole di Piano destinate specificamente ad accogliere autorimesse sono soggette alle seguenti norme:

- non vengono poste limitazioni di utilizzo in profondità ed in superficie nell'ambito dell'area indicata;
- il progetto deve essere unitario ed esteso alla intera area indicata dal Piano;
- le modalità edilizie di esecuzione dovranno rispettare le prescrizioni indicate all'articolo relativo ai "Fabbricati accessori alla residenza".

Gli interventi su dette aree possono essere realizzati da soggetti singoli o riuniti in cooperative, da imprese, consorzi di imprese che provvedono alla acquisizione diretta delle aree medesime. In caso contrario il Comune può attivare una procedura espropriativa sulle stesse aree; in tal caso gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione ai sensi degli Artt. 7 e 8 della legge n. 10/77.

E' facoltà del Comune consentire la realizzazione di autorimesse private anche all'interno di aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali (1° comma, punto 1, art. 21 della L.R. n. 56/77 e s.m.i.), con particolare riferimento alle aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport e per spazi di sosta e parcheggio .

Dette autorimesse possono essere realizzate alle seguenti condizioni:

- essere realizzate su aree cedute in proprietà al Comune con diritto di superficie per il sottosuolo all'attuatore;
- essere realizzate completamente interrato e comunque in modo tale da non interferire e compromettere la fruizione pubblica in superficie;
- in caso di più richieste sulla stessa area, viene assegnato il diritto di prelazione a quella proveniente dalla proprietà;
- comunicare al Comune entro la fine dei lavori il prezzo di cessione;

- qualora l'area sia stata acquisita con procedura espropriativa, l'intervento é subordinato alla stipula di una convenzione ai sensi degli artt. 7 e 8 della legge n. 10/77.

ARTICOLO 28 - DECORO DEGLI SPAZI

Gli spazi con destinazione urbanistica diversa da quella agricola devono rispettare nel loro aspetto il decoro urbano: devono pertanto avere una specifica destinazione, essere convenientemente sistemati e, ove possibile, arborati.

A tal riguardo il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la manutenzione e la conservazione del verde, dei fossati, delle siepi, ecc., e la rimozione di oggetti, depositi e materiali, insegne e quant'altro possa deturpare l'ambiente o costituire pregiudizio per la pubblica incolumità. Il Sindaco, sentita la Commissione Edilizia, ha la facoltà di imporre la recinzione e la manutenzione dei terreni non coltivati, privi di specifica destinazione, indecorosi o pericolosi.

Il Sindaco può, ingiungendo l'esecuzione delle opere di cui ai commi precedenti, indicare le modalità di esecuzione e fissare i termini dell'inizio e della ultimazione dei lavori, riservandosi l'intervento sostitutivo ai sensi della legislazione vigente.

I proprietari sono responsabili ad ogni effetto degli scarichi e degli accumuli di materiali avvenuti nei loro fondi anche senza il loro consenso.

ARTICOLO 29 - MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI PARCHI. GIARDINI. AREE AGRICOLE E BOSCADE

Per i parchi e giardini che si trovano in stato di abbandono può essere imposta la manutenzione straordinaria. Nell'interesse pubblico e del pubblico decoro il Comune ha facoltà di obbligare a provvedere alla manutenzione anche ordinaria delle aree boscate e dei terreni agricoli, nonché dei relativi terrazzamenti e muri di sostegno, nel territorio a monte dell'abitato di Piedimulera; ciò con particolare riferimento alle aree che contribuiscono a formare il tipico paesaggio agrario pedemontano ed alle eventuali condizioni di pericolo per la pubblica incolumità che vengono a crearsi con l'abbandono dei terrazzamenti realizzati con pietrame a secco.

ARTICOLO 30 - RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI

Le recinzioni sono ammesse sull'intero territorio comunale con eccezione delle aree ove sono presenti vincoli specifici d'intervento e delle aree boscate, con le prescrizioni di cui alle presenti Norme.

Gli arretramenti dal ciglio di strade pubbliche o d'uso pubblico sono così determinati:

- dalle strade statali o provinciali di tipo "C" dell'art. 2 del D. L. 30.04.1992 n. 985 (N.C.d.S.): ml 3,00 con accessi carrai a ml 5,00;
- dalle strade comunali o private d'uso pubblico ml 1,50 con accessi carrai a ml 5,00; accessi carrai a distanze inferiori a ml 5,00 dai cigli stradali sono ammessi esclusivamente nel caso di edificazione a cortina sul fronte strada o nel caso di edifici esistenti isolati posti a distanza inferiore a ml 5,00 dalla strada e qualora non sia diversamente possibile garantire l'accesso carraio da altro lato;
- nel caso particolare di recinzione che interessa un lotto contiguo a lotti già edificati dotati di recinzione in contrasto con le presenti norme, é ammesso un raccordo sul punto di congiunzione con questa limitatamente per la metà dello sviluppo della

nuova recinzione; sul lato opposto la recinzione dovrà essere realizzata a distanza regolamentare;

- in corrispondenza di incroci e biforcazioni in aree urbane ed extraurbane, gli arretramenti delle recinzioni sopra indicati vengono raddoppiati;
- le aree risultanti dagli arretramenti rimangono private ma di uso pubblico e vengono sistemate e mantenute a cura del proprietario sulla base di indicazioni fornite in sede di rilascio della concessione edilizia, in relazione alle caratteristiche della sistemazione delle aree limitrofe;
- il Sindaco, su parere della Commissione edilizia, ha comunque la facoltà di imporre distanze diverse da quelle sopraindicate sulla base di esigenze di pubblico decoro o di sicurezza dei vari utenti della strada;
- l'arretramento dell'accesso carraio, in particolare ove questo non sia possibile, accertato dalla C.E. su perizia del tecnico comunale, può essere ridotto;
- nelle aree ambientali e documentarie sono ammessi gli allineamenti esistenti; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione o completamento di muri di cinta d'altezza e tipologia pari al preesistente o limitrofo, quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico-ambientale (cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc.).

La realizzazione di nuove recinzioni o la sostituzione di preesistenti è soggetta alle seguenti norme:

- nelle aree residenziali esistenti, di completamento o di nuovo impianto, lungo i confini con la viabilità pubblica non sono ammesse recinzioni di tipo prefabbricato cieco né recinzioni con altezza superiore a ml 1,50 o con basamento in cls o pietra di altezza superiore a ml 0,70; la barriera superiore al basamento potrà essere in rete metallica con paletti in ferro oppure in cancellata di ferro o legno di semplice fattura od anche in muratura piena non continua per uno sviluppo non superiore al 50% dell'intera recinzione; sono comunque preferibili recinzioni realizzate con siepi di altezza non superiore a ml 1,50; lungo il confine con proprietà private sono consentite recinzioni cieche di ml 2,00 realizzate in blocchi di cls a vista, in pietra a vista ed in cls gettato in opera.
- nelle aree degli insediamenti di carattere storico-artistico ed ambientale documentario è fatto divieto di sostituire recinzioni realizzate con muri in pietra posate a secco o altre modalità e tecniche tipiche della tradizione locale;
- nelle aree destinate ad attività produttive le recinzioni lungo altri lotti aventi analoga destinazione devono essere realizzate cieche in cls a vista o in blocchi di cls a vista di altezza ml 2,50; lungo i fronti stradali devono essere realizzate con uguali caratteristiche costruttive delle aree residenziali salvo che per l'altezza;
- nelle aree agricole, fatte salve specifiche esigenze per recinzioni di aree destinate all'allevamento di animali, sono ammesse recinzioni a difesa di colture con altezza massima di ml. 1,50 costituite da elementi semplici ed a giorno in legno naturale che consentano il passaggio degli animali selvatici; attorno alle abitazioni o cascinali, le recinzioni saranno realizzate con muri in pietra a secco o con palizzate in legno naturale di altezza non superiore a ml 1,50 o siepe con rete metallica.

CAPO V - DEFINIZIONE E DESCRIZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Le presenti norme precisano in dettaglio le caratteristiche degli interventi ammessi per ogni tipo di intervento. Per quanto non compreso e precisato nelle presenti norme, il riferimento da assumere è la Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 5/SG./URB del 27.04.1984 pubblicata sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte n. 19 del 9.05.1984 e le definizioni di cui all'Art. 13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i..

ARTICOLO 31 - INTERVENTI MINORI

Si dicono "interventi minori" le piccole opere, le opere di segnaletica ed i distintivi urbani, realizzati su suolo pubblico o privato.

Sono piccole opere ed opere di segnaletica soggette ad autorizzazione:

- le verande ed i chioschi di vendita (di giornali, fiori, tabacchi, bibite, gelati, carburanti, ecc.) in muratura o prefabbricati;
- i fabbricati accessori di deposito, di servizio e di ricovero (automezzi, animali, ecc.);
- le insegne esterne negli esercizi commerciali;
- le tabelle ed i cartelloni pubblicitari, murali od a struttura auto portante;
- le serrande, le tende apposte all'esterno delle finestre e delle vetrine o nelle arcate dei portici, quando siano aggettanti sullo spazio pubblico;
- le cappelle e le edicole funerarie.

Sono piccole opere ed opere di segnaletica soggette a denuncia di inizio di attività:

- gli accessi carrai, i cancelli, i muri di cinta e le recinzioni di qualsiasi tipo, anche provvisorie, da eseguire lungo gli spazi pubblici od all'interno delle proprietà private;
- interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e nuova costruzione di muri esistenti di nuova costruzione di contenimento;
- le targhe professionali;
- la segnaletica stradale d'iniziativa privata;
- le targhe o piastre segnaletiche di servizi urbani;
- le luminarie e le attrezzature per l'illuminazione di spazi pubblici o aperti al pubblico;
- le lapidi e le targhe commemorative;
- le pitture murali e le opere decorative in genere;
- le pavimentazioni di portici o di marciapiedi;
- le pavimentazioni tradizionali (in pietra, ciottoli od altro materiale tipico) e le loro alterazioni;
- le pavimentazioni di spazi privati;
- l'illuminazione diretta od indiretta di edifici.

Sono distintivi urbani gli oggetti di arredo urbano che, per il loro particolare significato figurativo e la loro rilevanza spaziale, concorrono alla formazione dell'ambiente urbano.

Sono soggetti ad autorizzazione:

- i monumenti, le sculture, le fontane e gli specchi d'acqua;
- le cabine telefoniche, le vetrine auto portanti, i vespasiani e le pensiline di attesa dei mezzi pubblici;

- i teloni e le strutture di copertura di spazi pubblici o privati di uso pubblico.

Sono soggetti a denuncia di inizio lavori:

- i fondali, gli scenari, le esedre, le decorazioni e le pitture murali;
- le centraline (telefoniche, semaforiche, di segnalazione e di allarme) e gli apparecchi di manovra o di controllo di servizi interrati od aerei;
- le panchine, i sedili e le sedie stabilmente dislocati su spazi pubblici o privati di uso pubblico.
- le fioriere ed i cestini dei rifiuti installati su spazi pubblici;
- le colonnine, i paracarri, le catenelle ed i muretti di separazione;
- i pali e gli apparecchi d'illuminazione o di supporto di servizi aerei.

Gli interventi minori, quando concernono edifici od ambienti d'interesse storico artistico, vincolati ai sensi delle leggi n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure segnalati e vincolati dal Piano, sono inoltre soggetti all'autorizzazione degli enti competenti.

La posa in opera di linee di trasporto e distribuzione dell'energia elettrica, di linee telefoniche o telegrafiche e simili, se sotterranee, é soggetta a semplice autorizzazione amministrativa; altrimenti é soggetta a concessione come pure la costruzione dei manufatti inerenti tali linee (stazioni elettriche, ecc.).

ARTICOLO 32 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA

Sono soggetti a tempestiva denuncia all'Amministrazione Comunale e concernono le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnologici esistenti.

In quanto imposte dal normale uso dell'immobile e necessarie per mantenerlo in buono stato o migliorarlo qualitativamente, le opere di manutenzione ordinaria sono tali se non mutano le caratteristiche originarie dell'immobile (fabbricato od unita edilizia abitativa o produttiva), non ne alterano la struttura e non ne modificano la disposizione dei locali, ma si limitano a ripristinarne o sostituirne gli elementi danneggiati, usurati od inadeguati alle esigenze del suo normale uso.

ARTICOLO 33 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA

Sono soggetti ad autorizzazione e concernono le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso.

Tali interventi non debbono dunque alterare il taglio e la composizione delle unita edilizie, né incidere sulle loro caratteristiche utilizzative, sul loro aspetto esterno, sull'ambiente circostante.

ARTICOLO 34 - INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN EDIFICI SOGGETTI A TUTELA

Gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria relativi ad edifici o loro parti vincolati ai sensi della legge n.1089/1939 oppure segnalati e vincolati dal P.R.G. al rispetto dei valori storici, artistici o documentati, debbono mantenere e tutelare i valori architettonici, artistici ed ambientali di detti edifici conservandone o ripristinando la distribuzione, le forme ed i materiali, con l'applicazione di modalità esecutive appropriate.

Nel caso di comprovata necessità, indotta da ragioni statiche e di sicurezza documentatamente non affrontabili altrimenti, possono essere consentiti l'uso di tecniche difformi e l'impiego di elementi diversi e riconoscibili.

ARTICOLO 35 - INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO

Sono soggetti ad autorizzazione e sono rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurare la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.

Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio.

Essi sottintendono, quindi, la conservazione dell'edificio nella sua inscindibile unità formale e strutturale.

Il restauro è di tipo conservativo-ambientale se le opere relative concernono edifici (o loro parti) ed ambienti nel tessuto urbano od in zona rurale vincolati ai sensi delle L.L. n.1089/1939 e n.1497/1939 oppure specificamente individuati e vincolati dal Piano Regolatore vigente.

In tal caso le opere debbono tendere a conservarne, a valorizzarne od a restituirne i valori storico-artistici ed i caratteri architettonici e decorativi, se del caso eliminando eventuali superfetazioni o sovrastrutture ed aggiunte, degradanti o che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

In ogni caso le opere di restauro debbono rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale tipologico-architettonico dell'interno e le parti decorative dell'edificio, pur risolvendo i problemi igienici e di abitabilità od agibilità.

La modifica della destinazione d'uso è consentita - nell'ambito del restauro - purché non risultino alterate la forma e la distribuzione e la nuova destinazione non sia in contrasto:

- con la destinazione d'uso fissata dal Piano vigente;
- con il carattere storico-artistico dell'edificio e/o dell'ambiente nel quale esso è inserito;
- con la concezione originaria dell'organismo edilizio.

La modifica delle destinazioni d'uso è comunque soggetta a concessione onerosa ai sensi delle presenti N. di A.

Di norma gli interventi di restauro conservativo devono essere eseguiti con l'impiego di materiali originari e di tecniche specifiche di conservazione e di ricostruzione, secondo i principi e la tecnica del restauro. Possono essere assoggettati ad interventi di restauro anche i manufatti individuati dal P.R.G. ai sensi dell'art.24, come beni culturali ed ambientali da salvaguardare per il loro valore storico-artistico, ambientale o documentario; per gli interventi di restauro e risanamento conservativo riguardanti immobili compresi negli elenchi di cui all'art. 9 della L.R. n.56/77 e s.m.i. o definiti di interesse storico-artistico nelle prescrizioni di P.R.G., trova applicazione l'art. 49, ultimo comma, della stessa legge.

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

ARTICOLO 36 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA

Sono soggetti a concessione e sono rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono anche portare ad un organismo edilizio in tutto od in parte diverso dal precedente.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, nonché l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Vengono definiti due tipi di ristrutturazione edilizia:

- ristrutturazione edilizia di tipo A riferito ad interventi che pur ammettendo modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi tipologici-distributivi ed anche strutturali non configurano aumenti di superfici e di volumi né sostanziali modificazioni dei caratteri compositivi dei prospetti;
- ristrutturazione edilizia di tipo B riferito ad interventi che consente anche variazioni di superficie utile e recupero dei volumi oltreché modificazioni ed integrazioni e valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti (si richiamano i disposti della Circolare P.G.R. n. 5/SG/URB/84).

ARTICOLO 37 - INTERVENTI DI AMPLIAMENTO

Sono soggetti a concessione e concernono gli interventi di nuova edificazione in ampliamento volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati.

Quando l'ampliamento riguarda opere costituenti pertinenze (art. 817 C.C.) ed impianti tecnologici destinati al servizio durevole di edifici già esistenti, gli interventi sono soggetti a semplice autorizzazione gratuita, purché tali opere siano conformi alle prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti e non sottoposte a vincoli previsti dalle leggi 1° giugno 1939 n.1089 e 29 giugno 1939 n.1497.

ARTICOLO 38 - INTERVENTI DI DEMOLIZIONE

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 parte di restanti il fabbricato.

Sono soggetti di norma a specifica autorizzazione gratuita compresi gli interventi di demolizione definitiva effettuati in attuazione di un'esplicita previsione di P.R.G.; per gli interventi di demolizione da eseguite nell'ambito di interventi di manutenzione, restauro, ristrutturazione o nuova costruzione e sufficiente l'autorizzazione o concessione relativa all'intervento di cui fanno parte.

I fabbricati che vengano per qualsiasi motivo demoliti - anche per cause naturali o incidentali - potranno essere ricostruiti solo in conformità alle previsioni del P.R.G. ed alle norme del Regolamento edilizio vigenti al momento della richiesta di edificazione, salvo contraria e prevalente disposizione di legge nei casi di calamita.

ARTICOLO 39 - INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE

Gli interventi di nuova costruzione sono soggetti a concessione e consistono nella realizzazione di nuovi edifici (su aree inedificate) ovvero di nuovi manufatti (anche su aree edificate), da eseguirsi sia fuori terra che interrati, secondo indici, parametri ed indicazioni tipologiche definite dal Piano vigente.

Si considerano nuove costruzioni anche gli interventi di ricostruzione di edifici preesistenti, per i quali è stata richiesta ed ottenuta specifica concessione di demolizione o comunque si assumono nuovi criteri dimensionali, costruttivi ed architettonici rispetto all'edificio preesistente col quale il nuovo edificio ha in comune solo l'area utilizzata.

ARTICOLO 40 - INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE

Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato secondo gli indici e le prescrizioni dello strumento urbanistico.

ARTICOLO 41 - INTERVENTI DI COMPLETAMENTO

Gli interventi di completamento riguardano gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere e costruzioni su porzioni del territorio già parzialmente edificate.

Per le aree comprese negli insediamenti di carattere storico-artistico ed ambientale-documentario riguarda porzioni di tessuto urbano contenenti aree rimaste inedificate o rese libere da demolizioni ed è finalizzato a completare il disegno organico ed omogeneo del tessuto urbano o a ripristinarlo nelle parti mancanti.

Si attua attraverso la costruzione di nuovi volumi edilizi secondo le modalità e criteri delle Norme di Attuazione dello strumento urbanistico.

ARTICOLO 42 - INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA

Sono interventi di ristrutturazione urbanistica quelli rivolti a sostituire l'esistente tessuto urbanistico-edilizio con altro diverso mediante un insieme sistematico di interventi edilizi anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale. L'intervento di ristrutturazione urbanistica in ogni caso è sottoposto a Piano Esecutivo.

ARTICOLO 43 - INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO

Sono gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate disciplinate dallo strumento urbanistico con appositi indici, parametri ed indicazioni specifiche tipologiche. Di norma gli interventi di nuovo impianto sono subordinati alla predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa pubblica o privata.

ARTICOLO 44 - INTERVENTI RELATIVI ALLE AREE SCOPERTE

Sono gli interventi volti alla modifica e formazione di cortili e giardini e comunque alla sistemazione del terreno non utilizzato per l'edificazione.

Tali interventi soggetti a concessione e, quando non sono autonomi, sono assentibili con le procedure stabilite per gli interventi ai quali sono associati. Non sono soggette a concessione le attività indotte dal normale avvicendamento delle colture agricole e la sistemazione del terreno a quest'ultimo strettamente connesse.

ARTICOLO 45 - INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO DI AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE

Qualora venga richiesta concessione edilizia per edificazione dovranno essere verificati eventuali frazionamenti avvenuti dopo l'entrata in vigore del P.R.G. I frazionamenti operati su aree già oggetto di edificazione devono definire porzioni di mappale che rispettino le prescrizioni del P.R.G.C. o dello strumento urbanistico esecutivo.

ARTICOLO 46 - INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE

Sono soggetti a concessione gratuita anche quanto realizzate in attuazione di impegni convenzionali di Piani Esecutivi.

Essi concernono le opere preordinate all'edificazione oppure al servizio di edifici esistenti, di cui all'art. 4 della Legge 29/9/1964 n. 847 (opere d'urbanizzazione primaria) ed all'art. 44 della Legge 22/10/1971 n. 865 (opere d'urbanizzazione secondaria), oltre che all'articolo 51 della L.R. 5/12/77 n. 56 e s.m.i.

TITOLO III - VINCOLI SUL TERRITORIO COMUNALE

CAPO I - VINCOLI DI NATURA GEOLOGICA

ART. 47 - NATURA DELLE CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGIA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Il Piano Regolatore Generale individua le porzioni di territorio in cui, per caratteristiche geologiche, geomorfologiche, idrogeologiche e geotecniche del territorio è presente una omogenea pericolosità, indipendentemente dall'utilizzo antropico.

In relazione alla presenza o all'assenza, in tali zone omogenee, di edificazioni e alle loro caratteristiche, il Piano Regolatore individua, inoltre, il livello di rischio idrogeologico esistente sulle aree urbanizzate e quello potenziale sulle restanti aree.

Sulla base di tali criteri l'intero territorio è suddiviso in zone omogenee, a ciascuna delle quali è stata fatta corrispondere una diversa classe di idoneità all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96, di cui agli articoli seguenti, nei quali vengono dettate le norme inerenti le singole classi individuate.

L'inserimento di una porzione di territorio in una determinata classe di idoneità urbanistica non esime i soggetti attuatori degli interventi ad adeguare gli interventi stessi alle condizioni del suolo anche attraverso provvedimenti non normati.

In ciascuna classe, e per tutte le opere pubbliche e private, permane l'efficacia di tutte le norme vigenti, nazionali e regionali, di carattere geologico, geotecnico, idrogeologico e idraulico; in particolare devono sempre essere osservate:

- le disposizioni di cui al D.M. 11/3/88 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione";

- per le aree soggette a vincolo idrogeologico, di cui al R.D. 30/12/23 n.3267 e al R.D. 13/2/33 n.215, le disposizioni di cui alla L.R. n.45 del 9/8/89 "Nuove norme per interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici";

- tutte le norme di carattere geologico, geotecnico e idrogeologico presenti nella L.R. n.56/77 e sue successive modificazioni e integrazioni e nella Circ. P.G.R. del 18/7/1989, n.16/URE, nella Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/1996;

- la normativa relativa alla regolamentazione dell'attività estrattiva, e in particolare la L.R. 22/11/78 n.69 e il R.D. 29/7/27 n.1443;

- le disposizioni previste dal T.U. sulle acque approvato con R.D. 25/7/04 n.523 e la Circ. P.G.R. n.14/LAP/PET dell'8/10/98;

- le norme per la tutela ambientale delle aree demaniali dei fiumi, dei laghi e delle acque pubbliche disposte dalla L. 5/1/94 n.37;

- le disposizioni di cui al "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il Bacino Idrografico di rilievo nazionale del fiume Po" approvato con D.P.C.M. 24/05/2001, pubblicato su G.U. n.183 del 08/08/2001;

- i disposti di cui agli art.915, 916, 917 del CC e in genere tutte le norme relative al mantenimento del territorio in condizioni di sicurezza nei riguardi della pubblica e privata incolumità;

- le disposizioni riguardanti le aree di salvaguardia delle opere di captazione ad uso idropotabile, ai sensi del D.P.R. n.236 del 24/5/88 "Attuazione della direttiva CEE n.80/778 concernente la qualità delle acque destinate al consumo umano, ai sensi dell'art.15 della legge 16 Aprile 1987, n.183", così come modificato dall'art. 21 del D.Lgs. n.152 dell'11/5/99.

ART. 48 - INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE

I progetti di opere pubbliche e private da realizzarsi sul territorio comunale devono essere corredati già in fase istruttoria da indagini geotecniche e, ove necessario, geologiche, redatte ai sensi del D.M. 11 Marzo 1988, n.47 e delle relative Istruzioni Applicative di cui alla Circ. LL.PP. del 24 Settembre 1988 n.30483.

I risultati delle indagini, degli studi e dei calcoli geotecnici devono essere esposti in una «Relazione geotecnica», che sarà parte integrante degli atti progettuali e firmata da professionisti abilitati.

Nei casi in cui il D.M. 11 Marzo 1988 prescriva anche uno studio geologico, deve essere redatta anche una «Relazione geologica», che farà parte integrante degli atti progettuali e sarà firmata da professionisti abilitati.

Relazione geotecnica e relazione geologica devono essere reciprocamente coerenti; a tale riguardo la relazione geotecnica deve fare esplicito riferimento alla relazione geologica e viceversa.

L'eventuali indicazioni di carattere geologico tecnico comprese nella "Relazione geologica" non possono sostituire la "Relazione geotecnica" vera e propria.

Ai sensi del D.M. 11 Marzo 1988, comma 8 del punto A2 e comma 4 del punto C3, nel caso di costruzioni e opere di modesto rilievo in rapporto alla stabilità dell'insieme operaterreno e ricadenti in aree già note, la caratterizzazione geotecnica del sottosuolo può essere ottenuta anche semplicemente attraverso una raccolta di notizie e dati sui quali possa responsabilmente essere basata la progettazione.

In questo caso i calcoli geotecnici di stabilità e la valutazione degli spostamenti possono essere omessi, ma l'idoneità delle soluzioni progettuali adottate deve essere sempre motivata nell'ambito del progetto, mediante apposita relazione, in cui vengano specificate le fonti dalle quali si è pervenuti alla caratterizzazione fisico-meccanica del sottosuolo.

Per i contenuti della relazione geotecnica e geologica si deve fare riferimento a quelli previsti dal D.M. 11 Marzo 1988, e alle relative istruzioni applicative di cui alla Circ. Min. LL.PP. 24/9/88 n.30483, nonché a quelli esplicitamente previsti dalle presenti norme.

Ai sensi del D.M. 11/3/88, punto B5, commi 3 e 4 la relazione geologica, ove obbligatoria, *“deve sempre comprendere ed illustrare la situazione litostratigrafica locale, con definizione della natura e dell'origine dei litotipi, del loro stato di alterazione e fratturazione e della loro degradabilità, i lineamenti geomorfologici della zona, nonché gli eventuali processi*

geomorfici e i dissesti in atto e potenziali; deve precisare inoltre i caratteri geologico-strutturali generali, la geometria e le caratteristiche delle superfici di discontinuità e fornire lo schema della circolazione idrica superficiale e sotterranea. La relazione geotecnica deve comprendere e illustrare la localizzazione dell'area interessata dalle opere, i criteri di programmazione ed i risultati delle indagini in sito e in laboratorio e le tecniche adottate, nonché le scelte dei parametri geotecnici di progetto, riferiti alle caratteristiche della costruenda opera ed il programma di eventuali ulteriori indagini, che si raccomandano per la eventuale fase esecutiva."

Le relazioni geologiche e geotecniche non possono in nessun caso essere sostituite dalla "Relazione geologico-tecnica delle aree interessate da nuovi insediamenti o opere pubbliche di particolare importanza"; tale relazione, facente parte, ai sensi dell'Art.14, punto 2b della L.R. n.56/77, degli allegati tecnici di Piano, contiene disposizioni prescrittive per le modalità di trasformazione di ciascuna area e costituisce parte integrante degli elaborati di Piano.

Tale relazione non può essere sostitutiva nemmeno delle relazioni geologiche e geotecniche previste dal D.M. 11 Marzo 1988 a corredo dei progetti di opere pubbliche e private, descritte al successivo punto delle presenti Norme di Attuazione.

Per quanto riguarda le indagini sulla stabilità dei versanti e, in particolare, per le zone soggette a vincolo idrogeologico, i contenuti dello studio geologico e geotecnico devono fare riferimento anche a quelli previsti dalla L.R. n.45 del 9/8/89 e relative Circolari esplicative e applicative.

Per quanto riguarda le indagini sui corsi d'acqua esse devono contemplare anche una "Relazione idrologica e idrogeologica" che partendo dai dati meteorologici, da quelli morfometrici, geologici e geomorfologici del bacino, giunga ad una valutazione delle massime piene e del relativo trasporto solido, mentre la relazione tecnica del progetto di regimazione deve essere corredata da "Relazione idraulica" che dimostri la compatibilità delle opere previste con gli episodi di massima piena ipotizzati.

Per quanto concerne le opere di attraversamento dei corsi d'acqua con alveo di proprietà demaniale e relativi rilevati di accesso, le indagini geomorfologiche e idrauliche devono essere condotte in conformità alle prescrizioni della Deliberazione dell'Autorità di Bacino del F.Po n.2/99 dell'11/05/99.

Nelle aree appartenenti alle Classi II e III, nonché in quelle soggette a vincolo idrogeologico ai sensi della L.R.n.45/89, è sempre prescritta la relazione geologica, in ottemperanza al dettato del punto B5, secondo comma, del D.M. 11 Marzo 1988; essa deve confermare esplicitamente la situazione di pericolosità indicata sulla "Carta di Sintesi della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica" e relativa all'area oggetto di trasformazione o, eventualmente, indicare variazioni in aumento o diminuzione di tale pericolosità sopravvenute nel tempo o non individuate a scala di P.R.G.C., valutare le conseguenti situazioni di rischio connesse con l'opera in progetto e l'idoneità della stessa al superamento del rischio.

Inoltre nelle aree appartenenti alle classi II e III, a causa della peculiarità delle problematiche e per la disomogeneità dei terreni, non può essere ammessa la deroga di cui al comma 8 del punto A2 e al comma 4 del punto C3 del D.M. 11 Marzo 1988, salvo che per opere di modestissimo rilievo in rapporto alla stabilità opera-terreno e alle eventuali dinamiche geomorfologiche.

In ogni caso, in aree di qualsiasi classe, non possono essere considerate opere di modesto rilievo geotecnico: le fondazioni indirette e i consolidamenti fondali, gli scavi e le opere di sostegno di altezza superiore ai 2 m, le gallerie e i manufatti sotterranei, le sistemazioni dei pendii in frana o dissestati, le discariche e le colmate, gli emungimenti di falde idriche, il consolidamento di terreni, gli ancoraggi in terreni e rocce, le opere su grandi aree ai sensi del

punto H del D.M. 11 Marzo 1988, comprendendo in esse anche le sistemazioni idrauliche dei corsi d'acqua.

ART. 49 - PROGETTI PUBBLICI DI RIASSETTO IDROGEOLOGICO

Nelle aree del territorio comunale sulle quali il Piano Regolatore ha identificato una elevata pericolosità geologica e un conseguente elevato rischio su aree parzialmente o completamente edificate (Classe IIIb), le presenti norme prevedono Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico mirati all'eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

Tali progetti devono esplicitamente far riferimento agli obiettivi di minimizzazione della pericolosità geomorfologica o della vulnerabilità delle aree urbanizzate, alle caratteristiche e alle modalità di realizzazione delle opere in relazione agli obiettivi, alle modalità di verifica dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione del rischio.

Nei Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico dovrà essere privilegiato per i corsi d'acqua il ripristino delle condizioni ottimali di deflusso, della capacità di laminazione e della possibilità di naturale evoluzione morfogenetica, per i versanti il miglioramento delle condizioni di stabilità, privilegiando ove possibile le opere di difesa attiva e l'utilizzo di tecniche di ingegneria naturalistica.

I Progetti dovranno contenere inoltre il programma dettagliato di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa eseguite.

La completa esecuzione delle opere previste da Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico può trasformare interamente o parzialmente le condizioni di fruibilità urbanistica, con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000), con preciso riferimento alla avvenuta eliminazione o minimizzazione della pericolosità ed esplicitazione di quali settori siano stati messi in sicurezza e quali permangano a rischio.

Qualora l'esecuzione delle opere di Riassetto Idrogeologico renda necessaria una modifica di classificazione delle aree oggetto del Progetto, occorrerà comunque procedere mediante apposita Variante di P.R.G.C. ai sensi della L.R. n.56/77, Art.17, punto 4d, relativa alla nuova classificazione di pericolosità geomorfologica e di idoneità all'utilizzazione urbanistica in coerenza con la Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96, e quindi previo parere della Regione Piemonte.

I Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico potranno seguire l'iter previsto dall'art.47 della L.R. n.56/77 come Piani Tecnici Esecutivi di Opere Pubbliche nelle zone in cui la pericolosità dipenda anche da situazioni esistenti su territori di Comuni limitrofi o comunque quando la progettazione esecutiva comporti un complesso di opere integrate fra di loro, eventualmente di competenza di molteplici Enti, la cui progettazione unitaria comporti vantaggi economici e funzionali.

Anche soggetti privati potranno avanzare proposte di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, e contribuire alle spese per la loro realizzazione, ma tali Progetti dovranno comunque assumere carattere di interesse pubblico, essere recepiti e verificati già in fase progettuale dall'Ente pubblico e approvati dal Consiglio Comunale.

Le sistemazioni idrogeologiche puntuali richieste, concesse ed eseguite da soggetti privati nell'ambito dei singoli lotti di proprietà non possono, pertanto, assumere il carattere di Progetto Pubblico di Riassetto Idrogeologico e modificare le caratteristiche di idoneità all'utilizzazione urbanistica prevista dalla cartografia di Piano.

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico e il Piano di Protezione Civile devono essere reciprocamente coerenti.

Vista l'estensione delle aree dichiarate a rischio in ambito edificato, considerato che i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico prospettano un influsso notevole per quanto riguarda la modifica delle condizioni di pericolosità del territorio, il Piano di Protezione Civile del territorio comunale dovrà essere annualmente verificato, ed eventualmente aggiornato, in funzione delle indicazioni fornite da una apposita relazione annuale redatta da tecnico abilitato e concernente la situazione di pericolosità del territorio comunale, in funzione delle opere eseguite e del loro stato di manutenzione.

Le verifiche positive di opere di difesa esistenti possono assumere effetti urbanistici in ordine al controllo del rischio nei confronti dei beni oggetto di difesa e, di conseguenza, in ordine alla fruibilità del territorio, qualora vengano collaudate ai sensi della Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000).

ART. 50 – NORME GENERALI DI CARATTERE GEOTECNICO E IDROGEOLOGICO

Si richiamano gli adempimenti di cui alla Deliberazione della Giunta Regionale 17 novembre 2003, n. 61-11017 (pubblicata sul B.U.R. n. 48 in data 27.11.2003) in particolare i p.ti 5 e 6 circa gli adempimenti previsti per i comuni compresi negli elenchi dei Comuni sismici, zona 3).

Su tutto il territorio comunale:

- non sono ammessi prelievi non autorizzati di acque superficiali o sotterranee;
- non sono ammessi scarichi non autorizzati di acque o reflui nei corpi idrici superficiali;
- non sono ammesse dispersioni non autorizzate di acque o reflui sul suolo o nel sottosuolo;
- non sono ammessi stoccaggi non autorizzati di rifiuti, ivi compresi i materiali inerti provenienti da demolizioni e scavi;
- non è ammessa la demolizione di edifici e strutture;
- gli innalzamenti artificiali del piano campagna dovranno essere realizzati previa asportazione della vegetazione e recupero dello strato di terreno agrario, in modo tale da consentire il regolare deflusso e drenaggio delle acque anche nelle aree circostanti, e con valutazione degli eventuali cedimenti provocati.

Lungo gli alvei dei corsi d'acqua e sulle fasce spondali, così come classificate nei successivi articoli:

- salvo che per opere di attraversamento viabilistico non è consentita la copertura dei corsi d'acqua; i Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico individuano i tratti tombinati dei corsi d'acqua che devono essere riportati a cielo libero; in ogni caso è vietata l'edificazione al di sopra dei tratti coperti, anche nel caso di pertinenze ed accessori;
- non sono ammesse occlusioni parziali o totali dei corsi d'acqua, incluse le zone di testata, tramite riporti;
- non sono ammessi manufatti in materiali sciolti che non siano sostenuti da adeguate opere di sostegno e protezione, atte anche a sopportare eventi alluvionali e quindi a non essere scalzate al piede o aggirate dall'acqua di piena;
- non sono ammesse difese spondali su una sola sponda o regimazioni di fondo parziali di un corso d'acqua salvo nel caso in cui sia dimostrato che tali opere non peggioreranno la

situazione idraulica o idrogeologica sulla sponda opposta o immediatamente a valle o a monte dell'intervento;

- gli interventi di sistemazione idraulica e di attraversamento dei corsi d'acqua dovranno tener conto di episodi alluvionali a tempi di ritorno di 500 anni per le fasce spondali del T.Anza e di 200 anni per i restanti corsi d'acqua minori, fatte salve le indicazioni dell'Autorità idraulica competente oltre che le eventuali prescrizioni specifiche della normativa vigente;

- le nuove opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua dovranno essere realizzate mediante ponti in maniera tale che la sezione di deflusso ottenuta non vada in alcun modo a ridurre l'ampiezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera;

- non sono ammesse recinzioni, muri di cinta o altri manufatti attraverso e lungo gli alvei e le fasce spondali dei corsi d'acqua che non consentano il regolare deflusso delle acque con portate di massima piena; nel caso di corsi d'acqua demaniali dovranno essere assicurate alle stesse condizioni anche la percorribilità pedonale e possibilmente con mezzi meccanici parallelamente agli alvei e l'accesso alle opere di difesa idraulica;

- sulle fasce spondali dei corsi d'acqua non sono ammessi accumuli neppure temporanei di scarti vegetali provenienti dalle pratiche agrarie e dalla manutenzione di parchi e giardini;

- con riferimento agli obblighi previsti dagli art. 915, 916, 917 del CC, relativi al mantenimento delle condizioni degli alvei e del regolare deflusso delle acque, tali obblighi sono estesi a tutte le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua.

Lungo i versanti e le zone acclivi, così come classificate nei successivi articoli:

- non sono ammesse opere di raccolta e canalizzazione delle acque ruscellanti che producano concentrazioni delle stesse su terreni erodibili;

- non sono ammesse opere per la viabilità che intercettino le acque del versante di controripa e le convogliino nei tratti di sottoscarpa in modo concentrato e tale da produrre erosione e dissesti;

- non sono ammesse opere di dispersione nel sottosuolo di acque piovane o reflui (subirrigazioni) senza uno studio che dimostri la compatibilità delle opere con la stabilità del versante;

- non sono ammessi scavi e riporti che peggiorino la stabilità naturale del pendio;

- qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi dovranno essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;

- nel caso i cui siano presenti scarpate limitrofe a nuovi insediamenti in progetto, dovranno essere garantite adeguate fasce di rispetto dall'orlo delle stesse;

- non sono ammessi nuovi impianti vegetazionali di alto fusto di essenze con apparato radicale non idoneo a garantire sufficiente stabilità; per quelli esistenti si provvederà di norma alla loro sostituzione;

- non sono ammessi tagli vegetazionali generalizzati non autorizzati;

- è fatto obbligo ai proprietari dei fondi di mantenere in buono stato di conservazione le opere di sostegno e presidio, con particolare riguardo ai terrazzamenti sostenuti da muri a secco.

ART. 51 - CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA

Nel territorio comunale sono previste le seguenti classi di idoneità geomorfologica all'utilizzazione urbanistica, ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP dell'8/5/96:

- Classe II e sottoclassi

- Classe IIIa
- Classe IIIb e sottoclassi.

Non è prevista alcuna area in Classe I e in Classe IIIc.

In ciascuna classe sono indicati gli interventi ammessi secondo la tipologia prevista dalla Circ. PGR n.5/SG/URB del 27/04/84, integrata da ulteriori specificazioni in relazione al rischio geologico e con i seguenti simboli abbreviati:

- MO: Manutenzione ordinaria
- MS: Manutenzione straordinaria
- RC: Restauro e risanamento conservativo
- REA: Ristrutturazione edilizia di tipo A
- REB: Ristrutturazione edilizia di tipo B
- REB1: Ristrutturazione edilizia di tipo B senza aumenti di volume e planimetrici di sagoma
- REB2: Ristrutturazione edilizia di tipo B con aumenti di volume e planimetrici di sagoma
- A: Ampliamento in generale
- AI: Ampliamento per adeguamenti igienico-sanitari
- AS: Ampliamento per sopraelevazione
- DS: Demolizione senza ricostruzione
- DR: Demolizione con ricostruzione
- NCr: Nuova costruzione residenziale
- NCp: Nuova costruzione produttiva
- NCa: Nuova costruzione accessoria di tipo privato: garage, tettoia, deposito attrezzi
- OP: Opere pertinenziali ai sensi dell'art.56 lettera f) della L.R.n.56/77 e dell'art.56 lettera g) della L.R.n.56/77 (esclusi i fabbricati accessori definiti come NCa)
- NCs: Nuova costruzione per servizi sociali di interesse comune (scuole, ospedali, ecc)
- NCt: Nuova costruzione per servizi tecnologici di interesse comune (impianti depurazione, cabine elettriche, ecc)
- MDA: Modifica di destinazione d'uso senza aumento del carico antropico
- MDB: Modifica di destinazione d'uso con aumento del carico antropico
- R: Recinzione
- SP: Strada privata
- MU: Manufatti di arredo urbano

ART. 52 - CLASSE II

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe II riguarda «Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione e il rispetto di modesti accorgimenti tecnici esplicitati a livello di Norme di attuazione ispirate al D.M. 11 Marzo 1988 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto. Tali interventi non dovranno in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe, né condizionare la propensione all'edificabilità».

In tutte le zone del territorio comunale soggette a Classe II sono di massima possibili interventi edilizi e infrastrutturali di ogni tipo, ma ogni nuova opera sarà preceduta da

approfondite verifiche locali di carattere geologico e geotecnico che individuino le condizioni esecutive per la realizzazione delle opere stesse, secondo quanto previsto dalle presenti norme, in coerenza con il D.M. 11 Marzo 1988 e, ove presente il vincolo idrogeologico ai sensi R.D. n.3267/23, con i disposti della L.R. n.45/89.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite le seguenti sottoclassi, nelle quali oltre alle norme generali per la classe II sono previste norme specifiche.

Classe IIa

In tale classe sono comprese le aree ad acclività da bassa a media (sempre inferiore a 25°-30°), localizzate in corrispondenza del versante in sinistra idrografica del T.Anza; esse sono costituite prevalentemente da potenze anche elevate di depositi di natura morenica che possono contenere orizzonti a granulometria fine a mediocri o scadenti caratteristiche geotecniche; inoltre possono essere interessati da una falda acquifera, a volte anche sospesa; in tali zone la stabilità naturale è buona o, al limite, discreta ma vi è possibilità di limitati e modesti movimenti gravitativi per interventi non corretti, o erosioni accelerate su superfici denudate ad opera di acque ruscellanti.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità del pendio circostante e quelle determinate dall'intervento, con particolare riferimento alla stabilità dei fronti di scavo, dei riporti, delle opere di sostegno, ecc., soprattutto in relazione alla eventuale presenza di fenomeni di ruscellamento concentrato, di circolazione di acque sotterranee e di terreni geotecnicamente mediocri.

Classe IIb

Le aree ricadenti in tale sottoclasse costituiscono la zona di conoide del T. Anza con progressivo passaggio ai depositi sabbioso-limosi del Fiume Toce.

Si tratta di zone subpianeggianti, caratterizzate da terreni naturali, da ghiaie e sabbie nella porzioni apicali del conoide a sabbie anche fini e limose nelle zone di deposizione del F.Toce, a volte sovrastati da limitati livelli di terreni di riporto; tali zone possono essere interessati da falda periodicamente molto superficiale oppure da difficoltà di deflusso lungo il reticolo idraulico secondario di pianura, con modesti locali allagamenti a bassa o nulla energia.

In tale sottoclasse le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare le condizioni di stabilità del complesso opera-terreno e dei relativi cedimenti, con particolare riferimento alla presenza di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche, alle condizioni di regimazione delle acque di scorrimento superficiale, alla presenza di falda superficiale o subaffiorante e alla possibilità di sommersione.

Gli interventi edilizi prossimi alla fascia di versante compresa in Classe IIIb3f dovranno essere preceduti da una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi.

Qualunque intervento che vada ad eseguirsi in prossimità di rogge e linee di deflusso esistenti dovrà preventivamente definire il percorso e le sezioni idrauliche delle stesse, verificando le caratteristiche costruttive e di possibilità di deflusso regolare delle acque anche in periodi di elevate portate.

Classe IIc

Tale sottoclasse riguarda zone subpianeggianti che costituiscono parte della zona di affioramento dei depositi sabbiosi e sabbioso-limosi del Fiume Toce, spesso sovrastati da limitati livelli di terreni di riporto, con presenza di falda periodicamente molto superficiale e possibilità di parziale sommersione con bassa o nulla energia in occasione di piene fluviali eccezionali (indicativamente a tempo di ritorno uguale o superiore a 100 anni) o difficoltà di drenaggio in locali aree di depressione.

In tale classe le relazioni geologiche e geotecniche dovranno esaminare prioritariamente le condizioni di stabilità del complesso opera-terreno e dei relativi cedimenti, con particolare

riferimento alla presenza di terreni a mediocri caratteristiche geotecniche, alle condizioni di regimazione delle acque di scorrimento superficiale, alla presenza di falda superficiale o subaffiorante e alla possibilità di sommersione.

E' ammessa la riquotatura del terreno, non sono ammessi piani interrati al di sotto dell'originario p.c..

Qualunque intervento che vada ad eseguirsi in prossimità di rogge e linee di deflusso esistenti dovrà preventivamente definire il percorso e le sezioni idrauliche delle stesse, verificando le caratteristiche costruttive e di possibilità di deflusso regolare delle acque anche in periodi di elevate portate.

ART. 53 - CLASSE III

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe III riguarda *«Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, questi ultimi derivanti dalle urbanizzazioni dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo viceversa la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente».*

La classe III è suddivisa nelle sottoclassi IIIa e IIIb, descritte negli specifici articoli delle presenti norme.

ART. 54 - CLASSE IIIA

Ai sensi della Circ. P.G.R. n.7/LAP la Classe IIIa riguarda: *«Porzioni di territorio inedificate che presentano carattere geomorfologici o idrogeologici che le rendano inidonee a nuovi insediamenti (aree dissestate, in frana, potenzialmente dissestabili o soggette a pericolo di valanghe, aree alluvionabili da acque di esondazione ad elevata energia). Per le opere infrastrutturali di interesse pubblico non altrimenti localizzabili (con specifico riferimento ad es. ai parchi fluviali) vale quanto già indicato all'Art.31 della L.R. 56/77».*

Tale classe riguarda

- fasce di pertinenza dei corsi d'acqua torrentizi, e in particolare:
 - zone di alveo e fasce spondali soggette a dinamica attiva attuale o di evoluzione della dinamica naturale;
 - fasce spondali acclivi in condizioni di incisione valliva, comprensive di franco sommitale;
 - fasce spondali da destinarsi in previsione alla realizzazione di nuove opere idrauliche o all'adeguamento e alla manutenzione di quelle esistenti.
- versanti ad elevata acclività o soggetti a rischio elevato di dinamica gravitativa in atto o recente (frane o paleofrane di crollo, possibilità di distacchi di massi o lastre, smottamenti in atto o potenziali, slavine);
- zone di versante caratterizzate da una prevalente copertura d'alto fusto (a volte determinante ai fini della stabilità), con radure a prato erborato o a prato-pascolo, prive di collegamenti veicolari, e in cui interventi non corretti di trasformazione possono turbare la stabilità e determinare elementi di pericolosità.

Nella fascia della profondità di 25 mt. Compresa dal piede esterno dell'argine maestro in sponda sinistra del Torrente Anza, ex classe IIIb2c, ascritta ex officio alla classe "IIIa", si applica la tutela dell'art. 13 comma 7 lettera b) e la tutela prevista dall'art. 29 comma 1 lettera c). Non si applica l'esclusione prevista dal 4° comma del medesimo articolo.

Nella fascia della profondità di 10 metri ex classe IIIb1c compresa dal piede esterno dell'argine maestro sottocorrente al ponte per Pieve Vergante e ascritta ex officio alla classe "IIIa" si applica l'esclusione prevista dal 4° comma dell'art. 29.

Per l'area ex classe IIIb2c evidenziata in Figura 1 e per l'area ex classe IIIb3e in località Meggiana evidenziata in Figura 5 e riclassificata ex officio "IIIa", si applicano le tutele dell'art. 13, comma 7, lett. B) della L.R. 56/77 e s.m.i.

Nelle aree comprese in Classe IIIa sono ammessi solo i seguenti interventi, i cui progetti siano stati redatti sulla base di rigorosi accertamenti geologici, geotecnici, idrogeologici e idraulici che stabiliscano gli accorgimenti tecnici atti a garantire la fattibilità degli interventi stessi nell'ambito di requisiti di sicurezza propria e tali da non aggravare la situazione di pericolosità esistente:

a) le opere previste dal Piano Territoriale e quelle che abbiano conseguito la dichiarazione di pubblica utilità;

b) le opere pubbliche o di interesse pubblico non altrimenti localizzabili attinenti alla viabilità, alla produzione e al trasporto dell'energia, alle reti e agli impianti di depurazione, alle telecomunicazioni o ad altre attrezzature e impianti per l'erogazione di servizi pubblici o di pubblica utilità;

c) le opere attinenti alla regimazione e all'utilizzo delle acque, compresi i pozzi, le captazioni sorgive, le derivazioni e gli attingimenti di acqua purché adeguatamente eseguiti e concessi dagli Enti competenti;

d) le opere attinenti alle sistemazioni idrogeologiche, al contenimento e al consolidamento dei versanti, nonché tutti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria delle opere di difesa esistenti;

e) l'eliminazione dei tratti coperti dei corsi d'acqua e l'ampliamento delle tombature;

f) gli attraversamenti dei rii minori e la viabilità per il necessario collegamento, non altrimenti localizzabile, di zone residenziali o produttive esistenti o previste dal P.R.G.C. e dai P.P.;

g) la formazione di aree di parcheggio a raso e di impianti sportivi ed attrezzature ricreative a cielo libero, purché compatibili con la pericolosità intrinseca dell'area;

h) le strade e piste ad uso agro-silvo-pastorale, regolamentate ai sensi delle normative vigenti;

i) i percorsi pedonali o ciclabili, le aree pedonali attrezzate e i percorsi didattici attrezzati;

l) le attività estrattive autorizzate ai sensi della L.R. 22/11/78 n.69 e del R.D. 29/7/27 n.1443, e relative strade di accesso;

m) le opere antincendio, gli interventi selvicolturali, il mantenimento delle colture agricole, o le loro trasformazioni previe idonee indagini che definiscano la compatibilità idrogeologica nei riguardi delle trasformazioni previste;

n) la recinzione dei terreni, realizzabile unicamente con pali infissi e rete metallica purché le opere non modifichino la stabilità dei versanti e il regolare deflusso delle acque (anche in occasione di piene eccezionali) e permettano lo svolgimento delle operazioni antincendio e di protezione civile;

Nel caso della presenza in aree soggette a Classe IIIa di edifici isolati, per questi si applicano le norme previste alla Classe IIIb3f.

ART. 55 – CLASSE IIIB

Ai sensi della Circ. P.G.R. n. 7/LAP tale classe comprende «*Porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di*

manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc.; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto all'Art.31 della L.R. n.56/77. Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità. Gli strumenti attuativi del riassetto idrogeologico e i Piani Comunali di Protezione Civile dovranno essere reciprocamente coerenti.»

Si tratta di aree edificate o parzialmente edificate, in cui si rende necessaria la presenza di interventi di attenuazione o eliminazione della pericolosità o, nel caso di carenza di opere di protezione, la realizzazione delle stesse attraverso Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico.

Il meccanismo attuativo per la modifica della fruibilità urbanistica per le aree in Classe IIIb, a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, con particolare riferimento alla realizzazione di nuove opere o di nuove edificazioni, sarà soggetta a cronoprogramma.

Sulla base delle tipologie di pericolosità geologica sono state definite le seguenti sottoclassi, di cui è normata la fruibilità urbanistica allo stato attuale e a seguito della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico secondo quanto previsto all'Art.47ter delle presenti norme.

Classe IIIb1c

Tale classe interessa le aree edificate in ambiente di conoide del T.Anza e del Rio Oraccio sufficientemente protette da opere di difesa.

Allo stato attuale nonché a seguito verifica periodica positiva dello stato di efficienza delle opere e della funzionalità delle opere di derivazione idroelettrica vi sono ammessi ampliamenti e completamenti, nonché interventi edilizi di ogni tipo ad eccezione di NCs per le quali si rendano problematiche le operazioni di difesa dell'incolumità di persone o di evacuazione in caso di calamità, come previsto da Piani di Protezione Civile. Tali verifiche dovranno essere effettuate sia in occasione di ogni Variante di P.R.G. sia in occasione delle verifiche periodiche previste dal Piano di Protezione Civile.

Gli interventi edilizi prossimi alla fascia di versante compresa in Classe IIIb3f dovranno essere preceduti da una specifica verifica delle possibili problematiche legate alla caduta massi.

Classe IIIb2c

Tale classe comprende le aree edificate limitrofe agli alvei torrentizi in ambiente di conoide, prive di protezione spondale completa oppure attualmente protette da opere di difesa ma che potrebbero essere interessate da dinamica di elevata energia nell'eventualità di uno scalzamento delle difese esistenti a peggiori caratteristiche.

In tale classe allo stato attuale sono ammessi solo i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi in Classe IIIa;
- per gli insediamenti preesistenti gli interventi del tipo MO, MS, RC, REA, REB1, AI, DS, OP, Nct, MDA, R, SP, MU, sempre nel rispetto delle norme generali di carattere geologico presenti nelle N.A.

Gli interventi ammessi di cui sopra, in carenza di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, non consentiranno la modifica delle condizioni di fruibilità delle aree.

A seguito di verifica positiva delle opere di difesa esistenti, oppure della realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche REB2, DR, A, AS, MDB, Nca, Nct, Ncp purché tali interventi non riducano l'efficienza idraulica dei corsi d'acqua. Tali verifiche dovranno essere effettuate sia in occasione di ogni Variante di P.R.G. sia in occasione delle verifiche periodiche previste dal Piano di Protezione Civile.

Classe IIIb2e

Tale classe comprende le aree edificate, localizzate entro le aree limitrofe alla fascia di pertinenza dei corsi d'acqua minori, in area di ridotta pendenza, soggette a modesta dinamica idraulica, protette da opere di difesa non ancora completamente adeguate.

In tale classe vi sono ammessi solo i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi in Classe IIIa;
- per gli insediamenti preesistenti gli interventi del tipo MO, MS, RC, REA, REB1, AI, AS, DS, DR, NCA, OP, NCT, MDA, R, SP, MU, sempre nel rispetto delle norme generali di carattere geologico presenti nelle N.A.

Gli interventi ammessi di cui sopra, in carenza di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, non consentiranno la modifica delle condizioni di fruibilità delle aree.

A seguito di verifica positiva delle opere di difesa esistenti, oppure della eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi interventi di tipo REB2, A, MDB, purché tali interventi non riducano l'efficienza idraulica dei corsi d'acqua. Tali verifiche dovranno essere effettuate sia in occasione di ogni Variante di P.R.G. sia in occasione delle verifiche periodiche previste dal Piano di Protezione Civile.

Classe IIIb3e

Tale classe interessa le aree edificate comprese entro le fasce di pertinenza dei corsi d'acqua minori, in ambito di versante montano, non completamente o sufficientemente protette da opere di difesa.

In tale classe vi sono ammessi solo i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi in Classe IIIa;
- per gli insediamenti preesistenti gli interventi del tipo MO, MS, RC, REA, REB1, AI, DS, MDA, R, MU, OP, sempre nel rispetto delle norme generali di carattere geologico presenti nelle N.A.

Gli interventi ammessi di cui sopra, in carenza di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, non consentiranno la modifica delle condizioni di fruibilità delle aree.

A seguito della eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, sono ammessi anche interventi del tipo REB2, AS, DR, MDB, purché tali interventi non riducano l'efficienza idraulica dei corsi d'acqua e la stabilità dei versanti e con le modalità e le ulteriori limitazioni eventualmente prescritte dai Progetti specifici; la fruibilità dovrà essere confermata nell'ambito della relazione di collaudo di cui alla Nota degli Assessorati all'Ambiente e all'Urbanistica della Regione Piemonte (prot. 1208/LAP del 29/11/2000). Le verifiche sulle opere esistenti o di nuova realizzazione dovranno essere effettuate sia in occasione di ogni Variante di P.R.G. sia in occasione delle verifiche periodiche previste dal Piano di Protezione Civile.

Classe IIIb3f

Tale classe riguarda le zone edificate alla base di versanti o di conoidi di deiezione, potenzialmente soggette a dinamica gravitativa, non sufficientemente protette da opere di difesa.

In tale classe vi sono ammessi solo i seguenti interventi:

- gli interventi ammessi in Classe IIIa;
- per gli insediamenti preesistenti gli interventi del tipo MO, MS, RC, REA, REB1, AI, DS, MDA, NCT, OP, R, MU, sempre nel rispetto delle norme generali di carattere geologico presenti nelle N.A. e comunque previa verifica puntuale della stabilità del versante retrostante.

A seguito di verifica positiva delle opere di difesa esistenti, oppure della eventuale realizzazione di Progetti Pubblici di Riassetto Idrogeologico, che eliminino o minimizzino la pericolosità esistente, potranno essere ammessi anche interventi di tipo RB2, AS, DR, MDB, NCa. Tali verifiche dovranno essere effettuate sia in occasione di ogni Variante di P.R.G. sia in occasione delle verifiche periodiche previste dal Piano di Protezione Civile.

ART. 56 - AREE SOGGETTE A CLASSIFICAZIONE DI FASCE FLUVIALI

Per le porzioni di territorio comunale soggette a classificazione di Fasce Fluviali (alveo T.Anza) ai sensi del "Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico per il bacino idrografico di rilievo nazionale del fiume Po", approvato con D.P.C.M. 24/05/2001, valgono i disposti previsti agli articoli 29, 30, 38 e 39 delle Norme di Attuazione di tale Piano.

CAPO II - VINCOLI LEGALI ED AMBIENTALI

ARTICOLO 57 - ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO. AREE BOScate. FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLA VIABILITA' EXTRAURBANA. AI CIMITERI. ALLA FERROVIA. LUNGO LE SPONDE DEI FIUMI, TORRENTI E CANALI. AI POZZI AD USO IDROPOTABILE. ALL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Il P.R.G.C. riporta sulle Tav. 5a e 5b la delimitazione delle zone a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30.12.1923 n- 3267 e art. 5 R.D. 13.02.1933 n. 215 per le quali valgono le norme di cui alla L.R. n. 45 del 9.08.1989.

Nelle aree boscate di cui al punto a), 5° comma dell' Art. 30 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. riportate nelle Tav. 5a e 5b sono vietate nuove costruzioni ed opere di urbanizzazioni.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto relative alla viabilità extraurbana, ai cimiteri, alle ferrovie e lungo le sponde dei fiumi, torrenti e canali, ai pozzi ad uso idropotabile, sono individuate ai sensi dell'art. 27 della L.R. n.56/77 e delle vigenti specifiche norme di legge ed indicate cartograficamente, per quanto di competenza, nelle tavole di Piano.

Nelle fasce di rispetto e generalmente fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici ed agricoli; sono unicamente ammesse destinazioni a:

f) percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione allo stato di natura o delle coltivazioni agricole; parcheggi pubblici o d'uso pubblico.

A titolo- precario o temporaneo, nelle fasce di rispetto possono essere rilasciate concessioni per la realizzazione di recinzioni e, nelle fasce di rispetto stradali, per le costruzioni di impianti per la distribuzione del carburante a condizione che risultino opportunamente intervallati (tenendo conto anche di eventuali impianti esistenti lungo la strada ricadente sul territorio dei comuni confinanti) ed a condizione che vengano installati ad una distanza non inferiore a mt. 150 da curve o dossi, se esterni alle aree urbane.

Le aree comprese nelle fasce di rispetto e di protezione possono essere computate ai fini dell'edificabilità delle aree limitrofe, secondo la normativa di dette aree.

Per gli edifici esistenti nelle fasce di rispetto, con esclusione della zona di rispetto cimiteriale, gli interventi di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione ed ampliamento ammessi, dovranno avvenire in allineamento o senza riduzione della distanza preesistente e, preferibilmente, dal lato opposto a quello dell'infrastruttura da salvaguardare.

FASCE DI RISPETTO A PROTEZIONE DEI NASTRI OD INCROCI STRADALI

A protezione dei nastri e degli incroci stradali, all'esterno dei centri edificati e prevista un'adeguata fascia di rispetto nella misura minima disposta dal D.M. 1° Aprile 1968 n.1404 nonché ai disposti del Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento di cui al D.L. 30.04.1992 n. 285, D.P.R. 16.12.1992 n. 495 come modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n. 147, ciò al fine di garantire la visibilità e gli impianti delle corsie.

FASCE DI RISPETTO DALLE FERROVIE

Lungo i tracciati delle linee ferroviarie e fissata una fascia di rispetto di ml. 30,00 dal limite della zona d'occupazione della più vicina rotaia, giusto quanto prescritto dal D.P.R. 11/07/1980 n.753, in particolare dall'art.49 e successivi.

Eventuali deroghe in materia possono essere autorizzate dagli Uffici Lavori Compartimentali delle Ferrovie dello Stato.

FASCE DI RISPETTO DI ELETTRODOTTI DI ALTA TENSIONE

In applicazione al D.P.R. n.1062 del 21/01/1968 le costruzioni di qualsiasi tipo in prossimità dei conduttori di energia elettrica di A.T. dovranno rispettare dagli stessi le distanze prescritte in base a nulla-osta dell'Enel che l'interessato dovrà richiedere.

ZONE DI RISPETTO CIMITERIALE

La profondità delle zone di rispetto dei cimiteri, indipendentemente da quanto indicato sulle cartografie di Piano, è di 150 mt. La riduzione di tale profondità, nel rispetto delle posizioni di cui all'art. 10 della L.R. n. 5 del 13.03.2001, non comporta Variante al P.R.G.C..

Nelle zone di rispetto dei cimiteri, indicate in planimetria, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e le ristrutturazioni, senza aumento di volume, degli edifici esistenti oltre che la realizzazione di parcheggi pubblici, parchi pubblici o di colture arboree industriali.

FASCE DI RISPETTO DEI FIUMI, TORRENTI E CANALI

Le aree comprese nelle fasce di rispetto lungo le sponde dei fiumi, torrenti e canali sono individuate ai sensi dell'art.29 della L.R. n.56/77 e s.m.i. per la cui individuazione si rinvia alla specifica cartografia della serie GEO del presente P.R.G.C..

Nella Carta dei vincoli legali ed ambientali vengono individuate le fasce di rispetto ambientali di cui all'art. 1 della Legge 8 agosto 1985 n.431.

Nelle fasce di rispetto di cui al primo comma del presente articolo é fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali, commerciali, turistici ed agricoli, sono ammesse destinazioni a percorsi pedonali ciclabili, piantumazione e sistemazione a verde, conservazione allo stato di natura e delle coltivazioni agricole; norme più specifiche vengono prescritte nel Titolo 111, Capo I "Vincoli di natura geologica".

Nelle aree comprese nelle fasce di rispetto di cui al secondo comma del presente Articolo, le cui delimitazioni hanno carattere ricognitivo ed indicativo e devono di volta in volta essere specificamente verificate dall'U.T. Comunale, gli interventi che eccedono quelli descritti all'8° comma dell'art. 1 della Legge 431/85 sono subordinati ad autorizzazione di cui all'art. 23 del D.L. 490/99.

FASCE DI RISPETTO DEI POZZI AD USO IDROPOTABILE

Nelle aree comprese nell'area di protezione dei pozzi ad uso idropotabile, definite ai sensi del D.p.R. 24/5/1988, valgono le prescrizioni ed i limiti indicati dal Servizio di igiene e Sanità pubblica con la delimitazione delle aree di protezione dei singoli pozzi, in relazione alla situazione di vulnerabilità e rischio della risorsa; in assenza valgono le prescrizioni ed i limiti più generali del Decreto citato.

FASCIA DI RISPETTO DALL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE

Viene individuata la fascia di rispetto di ml 100 determinata ai sensi della Deliberazione del Comitato dei Ministri del 4.02.1997 All.4 dall'impianto di depurazione di Cimamulera. All'interno di detta fascia di rispetto non sono consentiti interventi residenziali di completamento e di nuovo impianto.

ALTRE FASCE DI RISPETTO

Ai fini della tutela sanitaria ed ambientale si intendono recepite tutte le norme relative a fasce di protezione o di rispetto fissate da leggi vigenti; in particolare si richiama la Legge Regionale n.6 del 23 gennaio 1989 - nuova disciplina in materia di teleradiocomunicazioni-finalizzata alla individuazione di una congrua fascia di rispetto intorno ad impianti ed installazioni.

TITOLO IV - CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN AREE DI INTERVENTO

Il territorio comunale é classificato in aree di intervento previsto o possibile per la trasformazione urbanistica ed edilizia, secondo le prescrizioni di P.R.G. Come risulta dalle specificazioni grafiche contenute nelle tavole di Piano Regolatore le aree di intervento sono così classificate:

a) AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE:

- a) aree per infrastrutture pubbliche;
- b) aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale;
- c) aree per servizi sociali ed attrezzature di interesse generale;

b) AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI:

- a) aree degli insediamenti di carattere storico-artistico;
- b) aree degli insediamenti di carattere ambientale documentario;
- c) aree edificate;
- d) aree residenziali di completamento;
- e) aree residenziali di nuovo impianto;
- f) aree a verde privato vincolato.

c) AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE:

- a) aree produttive artigianali-industriali esistenti e di completamento;
- b) aree produttive artigianali-industriali di nuovo impianto;
- c) aree commerciali esistenti e di completamento;
- d) aree per insediamenti ricettivi alberghieri e di ristoro di nuovo impianto;
- e) aree per attività produttive miste di nuovo impianto;
- f) aree per attività agricola.

CAPO I - AREE PUBBLICHE E DI INTERESSE GENERALE

In tutte le aree pubbliche e di interesse generale, i rispettivi Enti pubblici di competenza sono tenuti a rispettare e a far rispettare tutte le norme relative al superamento delle barriere

architettoniche ai sensi del D.P.R. n. 384 del 27 aprile 1978 e s. m. i. con l'introduzione degli idonei e necessari elementi progettuali, in particolare per quanto attiene l'arredo urbano, l'accessibilità e la fruizione dei servizi pubblici.

Eventuali modifiche di destinazione d'uso nell'ambito dei specifici servizi non costituisce variante di Piano, bensì una sua ulteriore specificazione attuativa da assumere con Deliberazione Consiliare.

ARTICOLO 58 - AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE

Le aree per infrastrutture pubbliche comprendono le aree destinate alla viabilità e trasporti e le aree per servizi tecnologici.

AREE DESTINATE ALLA VIABILITÀ E TRASPORTI

Le aree destinate alla viabilità ed ai trasporti sono destinate allo svolgimento del traffico pedonale, meccanico e sono:

- a) le sedi stradali, le loro pertinenze i singoli ambiti funzionali destinati alla viabilità su gomma, alla pedonalità ed alle piste ciclabili, le fasce di rispetto e i nodi stradali;
- b) il sistema della viabilità pedonale;
- c) le aree della sede ferroviaria.

L'indicazione grafica contenuta nelle tavole di Piano relativa alle strade, ai nodi stradali, ai parcheggi, alle fasce di rispetto, ha valore di massima fino alla redazione del progetto esecutivo delle opere che potranno introdurre modifiche di limitata entità.

Per modifiche di limitata entità si intendono discostamenti dal tracciato indicato nelle tavole di Piano non superiori a ml 5,00 per lato.

In tali aree non sono ammesse nuove costruzioni, ampliamenti o sopraelevazioni di edifici esistenti, salvo quanto consentito dalle presenti Norme all'interno delle fasce di rispetto sugli edifici esistenti.

Le strade presenti sul territorio comunale, in base ad un criterio di gerarchia funzionale ed alle tipologie definite dal D.I. 1-4-1968 n. 1444, dal Nuovo Codice della Strada e del relativo Regolamento (D.L. 30.04.1992 n. 285, D.P.R. 16.12.1992 n. 495 come modificato dal D.P.R. 26.04.1993 n. 147), sono classificate in:

- d) Strade di tipo C): "strada extraurbana secondaria" costituita dalla strada provinciale della Val d'Ossola n.165 e dalla strada statale n. 549 della Valle Anzasca dalle quali è prescritta una fascia di rispetto, a partire dal ciglio della strada e da misurarsi in proiezione orizzontale, pari a ml. 30 e 10 rispettivamente per le aree fuori dai centri abitati destinate ad attività agricola (ml 30) ed per quelle rese edificabili dal Piano all'interno dei centri abitati (ml 10).
- e) Strade di tipo E) : "strada urbana di quartiere" tutte le altre strade comprese nel territorio comunale per le quali non sono prescritte fasce di rispetto.

La delimitazione del centro abitato è quella stabilita dal Comune ai sensi dell'Art. 4 del D.L. n. 285/92 con propria D.C..

In corrispondenza agli incroci esistenti o che potranno essere realizzati con l'urbanizzazione, la fascia di rispetto deve essere incrementata dall'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza a partire dal punto d'intersezione degli allineamenti stessi sia uguale al doppio delle distanze di rispetto afferenti alle rispettive strade ed il terzo lato costituito dalla tetta congiungente i due punti estremi.

Le caratteristiche delle strade urbane ed extraurbane saranno più specificamente definite entro 6 mesi dall'approvazione del P.R.G.C. in apposita planimetria guida, nella quale

verranno precisati i tracciati, gli innesti, le intersezioni, le aree di sosta e parcheggio, la segnaletica, il tipo di pavimentazione, i marciapiedi e le paeti ciclabili, le sezioni tipo.

Per le strade per usi agricoli la larghezza minima viene indicata rispettivamente in ml.1,50.

Per le strade pedonali e ciclabili la larghezza è variabile da ml. 1,50 a mt.3 ad eccezione di quelle esistenti e comunque secondo progetti approvati.

Sono vietate altresì opere di alterazione del suolo e del paesaggio quali spianamento o riporti, muri di sostegno, recinzioni, cartellonistica stradale.

La viabilità di nuova previsione a monte del centro abitato di Piedimulera dovranno essere realizzate avendo massima attenzione agli aspetti ambientali del contesto in cui si collocano ed in particolare:

- f) il tracciato dovrà rispettare, per quanto possibile, i percorsi pedonali già esistenti;
- g) i muri di sostegno a monte ed a valle dovranno essere rigorosamente rivestiti in blocchi di pietra locale con i necessari raccordi con eventuali terrazzamenti a secco compromessi ed interessati dalla nuova opera;
- h) là dove necessario ed opportuno operare con mascheramenti e quinte verdi.

Le perimetrazioni di cui al 4° comma del D.L. 285/92 e s.m.i. indicate nelle Tavole 5a e 5b non hanno carattere vincolante e possono essere modificate con apposita D.C. approvata ai sensi di legge.

LE AREE DELLA RETE FERROVIARIA

Le aree della rete ferroviaria sono quelle della ferrovia Novara-Domodossola che attraversa la parte bassa del territorio comunale.

Ne fanno parte integrante le attrezzature, le infrastrutture ferroviarie e le stazioni.

AREE PER SERVIZI TECNOLOGICI

Riguardano attrezzature tecniche principalmente di Enti eroganti servizi pubblici quali Enel, Sip, Acquedotto Comunale, depuratori, ecc., compresi eventuali uffici o strutture di vario genere (magazzini, capannoni, ecc.).

E' ammessa la presenza di un alloggio ad uso del custode con SI non superiore a 120 mq di superficie lorda.

Gli impianti e le attrezzature di cui al presente articolo possono comunque essere realizzati in tutte le parti del territorio comunale anche se non specificamente indicate graficamente nelle tavole di Piano. Indici e parametri:

- a) $Rc = 70\%$ della Superficie Fondiaria;
- b) $Dc =$ distanza dai confini = 5 ml;
- c) Distanza dalle strade = 6,00 ml.

Le attrezzature di altezza inferiore a ml. 3,00 possono essere edificate a confine e mantenere una distanza dalle strade con marciapiede di ml. 1,50 e senza marciapiede di ml. 3,00 nella parte bassa del territorio comunale, ml 1,50 nella parte alta.

ARTICOLO 59 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE

Cessione di aree a servizi.

Gli interventi di ristrutturazione edilizia e ampliamento in misura superiore al 50% del volume preesistente, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica e nuova costruzione, in tutte le aree a destinazione residenziale (ad eccezione delle aree degli insediamenti di carattere storico-artistico ed ambientale-documentario), sono tenuti alla

individuazione, in sede istanza di concessione edilizia, di aree da destinare a spazi di sosta e parcheggio e per spazi pubblici a parco ed il gioco nella misura di 15,00 mq ogni 100 mc di costruzione esclusivamente residenziale o 120 mc con destinazione mista.

Per gli stessi interventi di cui al comma precedente (escludendo la limitazione del 50% del volume esistente), nelle aree a specifica destinazione artigianale-industriale la quantità di aree da destinare a servizi é stabilita in misura pari al 10% della superficie fondiaria; la superficie fondiaria su cui determinate la quota parte di area da cedere, deve essere quella di pertinenza all'intervento edilizio oggetto di richiesta di concessione, ottenuta applicando alla superficie coperta di progetto il rapporto di copertura riportato nelle schede di normativa relativa alla specifica area di intervento.

Nelle aree a specifica destinazione commerciale-terziaria detta quantità é stabilita in misura pari all'80% della superficie lorda di pavimento da adibire per almeno il 50% a parcheggio.

Le prescrizioni di cui sopra possono avere diversa modalità attuativa all'interno delle aree preordinate alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi.

Dette aree devono essere messe a disposizione fuori dalla recinzione del lotto e ricavate nelle aree di arretramento della stessa, adiacenti alla strada, sistemate ed attrezzate a cura del concessionario sulla base di un progetto allegato alla concessione stessa.

Ad esclusiva discrezione del Comune, dette aree possono essere lasciate ai privati proponenti gli interventi medesimi purché siano vincolate ad uso pubblico con atto unilaterale di impegno, oltre alla assunzione dei relativi oneri manutentivi.

Tale obbligo permane fino alla richiesta da parte del Comune di passaggio di proprietà con la quale vengono altresì trasferiti gli oneri manutentivi.

Il Comune provvede alla istituzione di un Registro delle proprietà private vincolate ad uso pubblico dal quale risultino le parti di proprietà vincolate, gli estremi delle Concessioni edilizie a cui sono legate dette aree e l'atto d'impegno unilaterale al mantenimento del vincolo e dell'uso pubblico con gli obblighi conseguenti.

Il Comune sentito il parere della C.E., del tecnico comunale e di ogni altro organismo competente in ordine alle opportunità ambientali, urbanistiche ed alle difficoltà tecniche di realizzazione, ha la facoltà di monetizzare le aree per parcheggi privati d'uso pubblico sulla base di costi unitari per mq. definiti all'interno della D.C. relativa ai contributi di cui all'art. 3 della legge n.10/77, comprendente la quota di acquisto dell'area a prezzi di mercato e di tutti i costi di realizzazione.

Le aree di cui al presente articolo non possono essere comprese nella superficie fondiaria del lotto su cui applicare gli indici edificatori fondiari ma concorrono alla formazione della superficie territoriale degli stessi lotti.

1) Aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali.

Le aree per attrezzature e servizi in insediamenti residenziali sono di norma acquisite dal Comune da destinare alle funzioni sotto specificate:

- a) aree per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuole medie dell'obbligo);
- b) aree ed edifici per attrezzature di interesse comune (religioso, culturale, sociale, assistenziale, sanitarie, amministrative);
- c) aree per spazi pubblici a parco, per il gioco e lo sport;
- d) aree per spazi di sosta e parcheggio.

La realizzazione di tali servizi spetta di norma alla pubblica amministrazione; é ammessa la concessione temporanea del diritto di superficie a cooperative, enti o privati che, costruendo dette attrezzature a proprie spese su area pubblica o con vincolo d'uso pubblico

trascritto nei registri immobiliari e progetto conforme alle esigenze comunali, assumono la gestione e realizzazione del servizio rispettandone i fini sociali; tutto é normato da apposita convenzione.

A) AREE PER L'ISTRUZIONE

Sono aree destinate per le seguenti attrezzature così contraddistinte in cartografia:

AN= Asilo Nido

MA= Scuola Materna

SE= Scuola Elementare

SM= Scuola Media

Le modalità di intervento per gli edifici di nuova costruzione sono regolate dalle norme tecniche sull'edilizia scolastica contenute nel D.M. 18-12-1975.

B) AREE ED EDIFICI PER ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE

Sono aree destinate per attrezzature religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative, annonarie, ricreative.

Le attrezzature individuate e localizzate con apposito simbolo in cartografia di Piano sono:

M= Municipio

C= Cimitero

RE= Attrezzature religiose

CL= Attrezzatura culturale

SA= Attrezzatura sanitaria

AS= Attrezzatura assistenziale.

E' ammessa la costruzione di abitazioni esclusivamente al servizio del custode con una SI massima di 120 mq.

C) AREE PER SPAZI PUBBLICI A PARCO, PER IL GIOCO E LO SPORT.

Sono destinati a parchi ed aree attrezzate per il gioco e lo svago e per aree destinate ad impianti sportivi coperti o scoperti.

Nelle aree attrezzate con impianti sportivi si applicano i seguenti indici e parametri:

i) indice di utilizzazione fondiaria:

per gli impianti coperti $U_f = 0,25 \text{ mq/mq}$;

per gli impianti scoperti $U_f = 0,50 \text{ mq/mq}$.

D) AREE PER SPAZI DI SOSTA E PARCHEGGIO

Sono aree destinate ad assolvere ai fabbisogni di sosta e parcheggio delle aree residenziali, ed anche extraresidenziali.

Dette aree sono acquisite ed attrezzate dalla pubblica amministrazione.

2) Aree per attrezzature al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali.

Sono le aree per attrezzature al servizio degli insediamenti artigianali-industriali e commerciali esistenti, di completamento e di nuovo impianto.

Sono costituite da aree verdi, aree per parcheggi pubblici ed altre attrezzature pubbliche funzionali e complementari allo svolgimento delle attività.

Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

ART. 60 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE

Le aree di cui al presente articolo vengono previste ai sensi dell'art. 22 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. e specificamente destinate ad "attrezzature sanitarie ed ospedaliere" finalizzate alla realizzazione del nuovo ospedale unico della Provincia del Verbano-Cusio-Ossola.

Detta realizzazione è soggetta alla preventiva formazione di un Piano Esecutivo di iniziativa pubblica che dovrà comprendere aspetti e problematiche strettamente pertinenti al nuovo insediamento ed all'interno della delimitazione data dal P.R.G.C. ed aspetti e problematiche che pur pertinenti al nuovo insediamento necessitano di un raccordo con aree, infrastrutture e servizi esterni alla medesima delimitazione anche su territori di Comuni contermini.

Per questi ultimi, le previsioni del Piano assumono carattere indicativo per gli aspetti di tipo urbanistico e carattere prescrittivo per gli aspetti funzionali relativi alle reti tecnologiche ed al sistema viario.

Le indicazioni urbanistiche potranno essere oggetto di Varianti successive da parte dei singoli Comuni territorialmente interessati.

Gli aspetti che dovranno essere affrontati dal Piano Esecutivo, nell'ambito degli elaborati di cui all'Art. 39 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. saranno i seguenti:

- d) Analisi e valutazione di possibile superamento dei vincoli legali e fisici presenti sull'area e nelle immediate vicinanze.
- a) Lo stato del sistema dell'accessibilità all'area su gomma e su ferro rispetto le aree urbane dell'intorno dei tre Comuni, al fine di affidargli la funzione di tessuto connettivo primario di raccordo territoriale; conseguentemente dovranno essere definite le tipologie stradali ed i collegamenti mancanti con caratteristiche di tipo essenzialmente urbano con i necessari accorgimenti tecnici per garantire la sicurezza di esercizio anche in presenza di utenza debole. Individuazione dei raccordi con il sistema della grande viabilità di collegamento provinciale con le modalità operative, i dimensionamenti e le simulazioni conseguenti alla valutazione dei potenziali flussi viari indotti dalla nuova struttura.
- b) La individuazione di tutte le funzioni ed attività pubbliche e private (attività produttive artigianali ed industriali, trasporto su gomma e su ferro, attività commerciali, ecc), che si svolgono nell'intorno le cui caratteristiche determinano la necessità di azioni di mitigazione e contenimento di effetti negativi di qualsiasi natura sul piano ambientale ed urbanistico od opere di risanamento ambientale e bonifica attraverso azioni ed interventi pubblici o privati; l'ARPA dovrà precisare, con parere specifico, tutti i limiti fisici non superabili a seguito delle azioni ed interventi di mitigazione e contenimento.
- c) Formazione di uno o più scenari che, attraverso l'analisi specifica delle funzioni e servizi che saranno installati nel nuovo ospedale, individueranno le previsioni urbanistiche complementari necessarie ad attivare e consentire quelle integrazioni urbane auspiccate e richieste dagli studi preliminari della Regione e dal Decalogo del Nuovo Modello di Ospedale del Ministero della Sanità, previsioni urbanistiche complementari che dovranno essere oggetto di successive varianti al P.R.G.C. vigente; dette nuove previsioni urbanistiche dovranno formare quella "nuova armatura di attrezzature collettive" indicate dal Decalogo in una logica di riverberazione degli effetti economici, sociali e culturali del nuovo ospedale nel contesto territoriale.
- d) Una ricognizione specifica, anche attraverso l'acquisizione di studi ad hoc elaborati nel frattempo dall'ASL o dalla Provincia, sulle potenzialità della rete infrastrutturale tecnologica per il soddisfacimento dei nuovi fabbisogni e le eventuali integrazioni necessarie con specifico riferimento a:

- e) sistema di smaltimento acque bianche e nere;
 - f) sistema di approvvigionamento idrico;
 - g) rete della telefonia;
 - h) rete di approvvigionamento di energia elettrica;
 - i) rete di approvvigionamento gas metano;
 - j) sistema di smaltimento dei rifiuti.
- k) Stima di massima dei costi degli interventi pubblici e privati derivanti dalle indicazioni progettuali del Piano Esecutivo anche a seguito delle analisi e della valutazione svolte sulle problematiche di cui ai punti precedenti.

Indici e parametri:

- a) Superficie max copribile mq 60.000;;
- b) Dc - Distanza dai confini: 10 ml e comunque non inferiore all'altezza del fabbricato posto a confine;
- c) Distanza dalle strade: 30 ml;
- d) Distanza dalla Ferrovia: ml 30;
- e) H max: 22,50 mt fatto (salvo strutture ed impianti tecnici);
- f) Dotazione minima di parcheggi pubblici: 1/4 della superficie lorda di pavimento realizzata fuori ed entro terra.
- g) Il 10% di SF è da destinare ad aree standard ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Parametri per un migliore e corretto inserimento ambientale e territoriale:

- a) superficie permeabile (priva di pavimentazioni) non inferiore al 50% della superficie fondiaria;
- b) aree piantumate con alberi di alto fusto di essenze locali non inferiore al 40% della superficie fondiaria;
- c) 50% della superficie dei parcheggi esterni pavimentata con prato armato e piantumata;
- d) ciclo di recupero integrale delle acque bianche e piovane;
- e) massimo utilizzo dei materiali d'opera locali;
- f) dimostrazione dell'efficienza energetica dell'edificio e degli impianti di riscaldamento e/o generatori di energia.

CAPO II - AREE PER INSEDIAMENTI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI.

ARTICOLO 61 - NORME GENERALI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI

Sono le parti del territorio destinate prevalentemente ad insediamenti residenziali e classificate dal P.R.G.:

- Aree degli insediamenti di carattere storico-artistico ed ambientale- documentario;
- Aree edificate;
- Aree residenziali di completamento;
- Aree residenziali di nuovo impianto.

Oltre alle residenze ed alle relative pertinenze (autorimesse, laboratori di casa, sottotetti non abitabili, depositi di attrezzi agricoli, ecc.) sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- uffici pubblici e privati, studi professionali;
- sedi di associazioni politiche, sindacali, culturali, sportive o religiose;
- attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali ;
- ristoranti, bar, pubblici esercizi, attrezzature per attività culturali e per il tempo libero, attrezzature ricettive;
- servizi sociali pubblici o privati;
- artigianato di servizi ed artigianato di produzione, con esclusione delle lavorazioni nocive, inquinanti o moleste, con superficie netta globale non superiore a 400 mq. di Sl.

Sugli edifici esistenti, alla data di adozione del Progetto Preliminare del Presente Piano, contenenti attività in contrasto, sono ammessi interventi edilizi esclusivamente di manutenzione ordinaria e straordinaria; gli altri tipi di intervento edilizio sono consentiti se finalizzati all'adeguamento alle presenti norme.

Le previsioni di P.R.G.C. si attuano in conformità alle presenti N. di A. mediante il rilascio di concessioni edilizie singole e la formazione di strumenti urbanistici esecutivi nelle aree appositamente perimetrate nelle tavole di P.R.G.C..

Le aree a prevalente destinazione residenziale sono così suddivise:

- a) aree degli insediamenti di carattere storico-artistico;
- b) aree degli insediamenti di carattere ambientale-documentario;
- d) aree edificate;
- e) aree residenziali di completamento;
- f) aree residenziali di nuovo impianto.

SOTTOTETTI

Il recupero dei sottotetti deve avvenire in conformità alle prescrizioni contenute nella L.R. 6.08.98 n. 21.

RECUPERO

Con l'ottenimento dei necessari pareri positivi da parte delle autorità in materia igienico e sanitaria, nel caso di interventi o mutamenti di destinazione d'uso in edifici esistenti, o parti di edifici esistenti, aventi locali alla data di adozione del Progetto Preliminare del presente P.R.G.C. con altezza inferiore a quella regolamentare prescritta o requisiti d'illuminazione non conformi alle norme in vigore, é ammesso:

- il mantenimento delle altezze e dei rapporti illuminotecnici esistenti nei locali aventi caratteristiche catastali di tipo residenziale;
- il mantenimento delle altezze e dei rapporti illuminotecnici esistenti, nel recupero agli usi consentiti, dei locali aventi destinazioni originarie diverse da quelle residenziali, purché tali altezze non siano inferiori a ml. 2,50 ed i rapporti di aereo-illuminazione non siano inferiori a 1/10.

Il Sindaco, sentita la commissione edilizia, può prescrivere il rispetto del rapporto aereo-illuminante e delle altezze regolamentari, qualora si verifichi che la modifica allo stato di fatto degli orizzontamenti e delle aperture esterne non arrechi pregiudizio agli aspetti statici, tipologici funzionali ed architettonici dell'edificio e dell'ambiente.

Considerato che l'adeguamento delle altezze dei locali aventi caratteristiche catastali o tipologico-funzionali di tipo residenziale ed il loro recupero a fini residenziali, non determina

aumento sostanziale di carico urbanistico, tali interventi sono ammessi anche in deroga agli indici dell'area ed esclusi dal conteggio degli ampliamenti una tantum.

Il recupero a destinazione residenziale di superfici o volumi a destinazioni diverse (rustici, casseri, ecc.) non compresi nelle aree degli insediamenti di carattere storico artistico od ambientale-documentario, per le quali valgono le specifiche indicazioni di P.R.G.C. sono sempre ammessi a condizione che vengano rispettate le distanze da Codice Civile.

AREE A SERVIZI

In tutte le aree residenziali di completamento e di nuovo impianto, gli interventi di nuova costruzione, ampliamento in misura superiore al 30% del volume preesistente, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione con modifica di destinazione d'uso di volumi superiori a 1.000 mc sono subordinati alla individuazione all'interno del lotto delle seguenti aree da destinare a servizi:

- 2,5 mq/ vano e 12,5 mq/vano (fatto salvo quantità maggiori specificamente indicate nelle Schede di Normativa per ogni singola area di intervento), destinati rispettivamente a parcheggio pubblico ed a spazi pubblici a parco, per il gioco e la sport; i vani teorici vengono quantificati con uno standard di 120 mc sulla base del volume potenzialmente edificabile e non sulla base di quello effettivamente richiesto.

- dette aree vengono attrezzate e sistemate a cura e spese del concessionario con un progetto specifico redatto sulla base di uno schema tipo approvato dal Comune;

- i costi relativi vengono detratti dai contributi di cui alla legge n. 10/77 limitatamente alle rispettive quote (parcheggi ed aree verdi) delle categorie di servizio riportate nella specifica Delibera Consiliare e non per il loro costo analitico;

- dette aree rimangono private ad uso pubblico (con vincolo riportato nei registri immobiliari) fino alla richiesta del Comune di cessione con atto notarile e fino ad allora il concessionario se ne assume tutti gli oneri di manutenzione ordinaria e straordinaria;

- le aree di cui al presente punto non possano essere conteggiate come superficie fondiaria ai fini dell'utilizzo della densità fondiaria (pertanto la determinazione del volume realizzabile su ogni area verrà effettuato operando il prodotto della densità territoriale per la superficie dell'intero lotto oppure il prodotto della densità fondiaria per la superficie del lotto al netto delle aree da destinare a servizi di cui al presente punto);

- la quantità e la collocazione delle aree destinate a servizi eventualmente indicata nelle tavole di Piano lungo i bordi dei lotti ai margini della viabilità pubblica, ha carattere esemplificativo fino alla presentazione della richiesta di concessione edilizia in cui verrà specificamente definita la quantità e la collocazione;

- le aree a servizi pubblici indicate nelle schede di normativa hanno valore prescrittivo nella loro quantità complessiva ma, in relazione alle singole e diverse esigenze, possono subire variazioni nel riparto tra le singole destinazioni.

PRESCRIZIONI PER UN MIGLIORE RAPPORTO CON LE PREESISTENZE AMBIENTALI NELLE AREE RESIDENZIALI DELLE FRAZIONI ALTE DEL COMUNE.

Al fine di ottenere un migliore inserimento e rapporto con il paesaggio antropizzato e le preesistenze ambientali ritenute meritevoli di una azione di salvaguardia, nelle aree classificate come Aree Edificate, Aree Residenziali di Completamento, Aree Residenziali di Nuovo Impianto, nelle frazioni alte del Comune (Cimamulera, Madonna, Gozzi di Sopra, Gozzi di Sotto, Croppala, Aprì, Ca' Girardi, Ca' Lana, Coletto, Crosa, La Chiesa, Meggiana, Mezzamulera, Morlongo, Pairazzi, San Giuseppe) sono prescritte le seguenti norme a valere per tutti gli interventi edilizi consentiti dagli articoli delle specifiche aree:

ELEMENTI TIPOLOGICI.

La tipologia storica di riferimento è costituita dalle cascine ad uso agricolo, e dalle residenze classificate di tipo B nello Sviluppo di P.R.G. delle Aree degli Insediamenti di Carattere Ambientale e Documentario.

Il modulo costruttivo, da individuarsi e distinguersi nella sagoma dell'edificio (compresa la copertura), è pertanto costituito da un prisma avente in pianta le dimensioni di 5,50-6,50 ml di larghezza e 7-12,00 ml di lunghezza; detti moduli possono essere aggregati più volte parallelamente od ortogonalmente mantenendone sempre la individualità fisica e formale esterna.

Ai balconi esterni sono preferiti loggiati o porticati ricavati dal prolungamento delle falde del tetto.

Eventuali rifacimenti di balconi esistenti o realizzazione di nuovi su edifici preesistenti, dovranno essere realizzati con mensole in ferro opportunamente sagomate o cls a vista o sasso o legno con sovrastante soletta in cls a vista con spessore rastremato con il bordo esterno non superiore a 10-12 cm.

COPERTURE

I tetti dovranno essere organizzati a due falde a capanna escludendo altre forme estranee alla tradizione locale; gli eventuali mansardati dovranno essere organizzati con lucernari ed abbaini a due falde. I tetti devono avere gronda inclinata o piana in lastre di pietra o cls a vista o passafuori in legno con sporgenza totale (canale di gronda compreso) non superiore a 1,00 ml.

Non è consentito l'intero timpano sporgente in testata chiuso in muratura; dovrà essere realizzato o con materiale diverso dalle murature perimetrali (es. doghe di legno), o con loggiati rientranti, o con il tamponamento con muratura in continuità di quella sottostante ai piani inferiori.

Il manto di copertura deve essere realizzato in tegole canadesi grigie secondo modello depositato presso l'Ufficio Tecnico Comunale o in lastre grecate di lamiera zincata preverniciata di grigio, testa di moro o beole locali o tegole grigio nero.

L'inclinazione delle falde non può essere inferiore al 50%; la lattoneria deve essere in rame o lamiera zincata. E' preferibile che eventuali capriate o dormienti o altri elementi strutturali dell'orditura portante del tetto vengano lasciate a vista all'esterno, tinteggiato di mordente impregnante marrone.

APERTURE.

Le aperture esterne devono rispettare i moduli tradizionali: larghezza ml 0,60-1,20; altezza ml 1,00-1,40 per le finestre, ml 2,10 per le porte finestre; tali moduli possono essere ripetuti più volte ma tutti interrotti da murature verticali di almeno cm 25 di larghezza; e escluso l'uso di avvolgibili, in quanto entrambe estranee alla tradizione locale, sostituendoli con oscuranti interni o persiane e vetri antisfondamento.

In ogni caso i serramenti esterni dovranno risultare di tinta scura con esclusione del bianco.

I serramenti esterni dovranno essere realizzati in legno naturale tinteggiato o alluminio verniciato o PVC (esclusione di alluminio naturale e anodizzato).

I portoncini di ingresso dovranno essere in doghe di legno naturale o verniciato.

INFERRIATE PARAPETTI.

Tutte le inferriate in ferro dovranno essere realizzate con disegni semplici e lineari attingendo dagli esempi della tradizione contadina locale escludendo decorazioni di derivazione barocca; in generale per i parapetti si consigliano le due piattine orizzontali con interposte bacchette e per le inferriate a difesa delle aperture si consigliano a maglia quadrata.

Quelle in legno dovranno essere al naturale, tinteggiate, realizzate con doghe verticali accostate.

TRATTAMENTO DELLE FACCIATE ESTERNE.

Le facciate esterne dovranno essere intonacate preferibilmente con strollatura a cazzuola escludendo rasature a frattazzo o strollatura a macchina; le malte dovranno essere colorate in pasta con colori delle tonalità del grigio chiaro e del beige chiaro (derivati dal sasso locale e dalle vecchie malte realizzate con sabbie locali miste a terra), con assoluta esclusione del bianco o di altri colori.

Sono consigliati e preferiti gli accostamenti di inserti di muratura in sasso locale realizzati a vista, parti in cls a vista, legno trattato al naturale ed intonaci colorati strollati a cazzuola.

E' assolutamente esclusa ogni forma di trattamento a "buccia d'arancia", strollature "segnate" o "bucciate", intonaci bugnati, rivestimenti in legno nelle parti alte delle murature in prossimità del tetto, ed ogni altra decorazione o lavorazione superficiale.

SISTEMAZIONE DELLE AREE.

I muri di sostegno in cls dovranno essere rivestiti in sasso o strollati a cazzuola con malta colorata in pasta di grigio.

Le pavimentazioni preferibilmente dovranno essere in lastre di pietra locale (con beola o scaglie di sasso), lastricati in bocciette o in lastre di cls con ghiaietto grigio in superficie.

Per grossi spazi pavimentati o ampi muri di sostegno sono prescritti mascheramenti operati con tralci di vigna e derivati simili.

ARTICOLO 62 - AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO ED AMBIENTALE-DOCUMENTARIO

Sono le parti del territorio comunale, individuate ai sensi dell'art.24 della L.R. n.56/77 e s.m.i. che sono interessate dalla presenza di agglomerati urbani, anche di piccolo nucleo, aventi carattere storico-artistico ed ambientale-documentario, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante degli agglomerati stessi.

Dette aree si distinguono in:

- a) centri storici e nuclei di antica formazione con insediamenti di carattere storico artistico (Art.24, 1° comma, punto 1, della L.R. n.56/77 e s.m.i.);
- b) nuclei di antica formazione con insediamenti di carattere ambientale e documentario, (Art.24, 1° comma, punto 2, della L.R. n.56/77 e s.m.i.);
- c) singoli edifici civili e rurali con relative aree di pertinenza di valore storico artistico e/o ambientale-documentario, (Art.24,1° comma, punto 2, della L.R. n.56/77 e s.m.i.)

La delimitazione delle aree di cui al presente articolo coincide con la individuazione delle zone di recupero di cui all'Art. 27 della Legge n. 457/78 ed i privati possono presentare all'Amministrazione Comunale proposte di Piano di Recupero ai sensi del successivo Art. 30 che non risultino già indicate dagli sviluppi del P.R.G.

Gli interventi di qualsiasi tipo, ad eccezione delle nuove costruzioni che dovranno seguire le prescrizioni contenute nel precedente articolo, devono assumere i criteri di salvaguardia ambientale da osservare nella progettazione ed esecuzione degli interventi edilizi descritti nello specifico articolo delle presenti N. di A.

Nelle aree libere non edificate, nei giardini e negli orti esistenti, fatte salve le indicazioni specifiche negli sviluppi di Piano, valgono le seguenti norme:

- sono ammesse esclusivamente opere di conservazione e manutenzione agli impianti arborei e gli interventi di ampliamento degli edifici esistenti, consentiti dalle presenti norme, di cui queste aree costituiscono pertinenza;

- sono vietati il taglio e l'indebolimento di alberi che abbiano particolare valore naturalistico ed ambientale;

- possono essere ammessi modesti interventi edilizi necessari alla realizzazione dei percorsi pedonali, al consolidamento ed alla sistemazione dei terreni, o utili alla pratica delle coltivazioni orticole e floricole o necessari al consolidamento e/o realizzazione di terrazzamenti esistenti; in quest'ultimo caso dovranno essere realizzati con rivestimenti di pietra locale posata a secco.

Non sono consentite recinzioni o muretti che alterino l'assetto degli spazi collettivi e né modificano l'uso; possono essere autorizzati interventi di consolidamento e sostituzione di muri di cinta di altezza pari al preesistente quando il manufatto concorre a caratterizzare morfologicamente il contesto storico-ambientale (es. cortine, viottoli, antichi percorsi, ecc.) sempre realizzati in pietra locale a vista.

In particolare è fatto d'obbligo il mantenimento e la conservazione delle cortine edilizie costituite da muri che delimitano cortili e giardini interni.

La classificazione tipologica degli edifici ai fini dell'applicazione delle Norme di Attuazione nelle aree di cui all'Art.24 della L.R. n.56/77 e s.m.i. è la seguente:

Edifici di tipo A: edifici con caratteri originali di elevato valore storico, tipologico, architettonico e documentario emergenti nel contesto del tessuto edilizio per articolazione tipologica e ricchezza di decorazioni;

Edifici di tipo A1: edifici con caratteri parzialmente e/o totalmente alterati di elevato valore storico, tipologico, architettonico e documentario emergenti nel contesto del tessuto edilizio per articolazione tipologica e ricchezza di decorazioni;

Edifici di tipo B: edifici di modesto valore storico, tipologico, architettonico con buona conservazione degli elementi originali, di interesse documentario, caratterizzanti l'impianto urbanistico e determinante nella formazione dei caratteri ambientali del contesto;

Edifici di tipo B1 : edifici di modesto valore storico, tipologico, architettonico con cattiva e compromessa conservazione degli elementi originali, di interesse documentario, caratterizzanti l'impianto urbanistico e determinante nella formazione dei caratteri ambientali del contesto;

Edifici di tipo C: edifici di valore scarso o nullo o in cattive-pessime condizioni igienico-edilizie, statiche e strutturali che concorrono comunque a caratterizzare l'impianto del tessuto edilizio.

Edifici di tipo D: edifici di recente edificazione in contrasto con i caratteri ambientali del contesto per articolazione tipologica e finiture esterne estranee al contesto ed alla tradizione locale;

Edifici di tipo E: edifici di recente edificazione complessivamente compatibili con i caratteri ambientali del contesto per articolazione tipologica e finiture esterne estranee al contesto ed alla tradizione locale;

Edifici di tipo F: edifici in contrasto con l'ambiente e/o costituenti causa di cattive condizioni igienico ambientali e/o gravi superfetazioni relative ad edifici di elevato valore storico.

Le categorie di intervento ammesse sugli edifici con le classificazioni di cui sopra riportati graficamente nella planimetria dello sviluppo di P.R.G. e nell'azonamento delle aree urbane sono le seguenti con la precisazione che la RE dovrà essere di tipo non sostitutivo:

Edifici di tipo A: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo;

Edifici di tipo A1: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A con l'obiettivo primario della eliminazione di tutti gli elementi edilizi estranei alla tipologia ed alle tecniche edilizie originali comprese le superfetazioni;

Edifici di tipo B: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamenti consentiti; la ristrutturazione di tipo B potrà riguardare tutte le componenti dell'edificio fatta eccezione quelle di cui ai punti A e C della Circolare Regionale n. 5 SG/URB del 27.04.84, per le quali valgono le prescrizioni della ristrutturazione di tipo A.

Edifici di tipo B1: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B ed ampliamenti con l'obiettivo primario della eliminazione o attenuazione dell'impatto negativo di tutti gli elementi edilizi estranei alla tipologia ed alle tecniche edilizie originali o compatibili che tendono ad alterare l'unitarietà del contesto ambientale;

Edifici di tipo C: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, demolizione e ricostruzione ed ampliamenti consentiti; la eventuale demolizione e ricostruzione dovrà tendere alla massima integrazione nel contesto ambientale, al rispetto dei criteri compositivi e dei materiali canonici della tradizione locale; le prescrizioni da rispettare sono quelle di cui all'articolo precedente relativo alle frazioni alte;

Edifici di tipo D: manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamenti con assoluta priorità agli interventi finalizzati alla eliminazione degli elementi edilizi estranei alla tipologia ed alle tecniche edilizie originali che tendono ad alterare l'unitarietà del contesto ambientale ed alla attenuazione dell'impatto negativo degli elementi in contrasto; -

Edifici di tipo E; manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia di tipo A e B, ampliamenti consentiti;

Edifici di tipo F. manutenzione ordinaria, demolizione senza ricostruzione.

I tipi di intervento ammessi sugli edifici privi di classificazione (bianchi) all'interno delle delimitazioni delle Aree di interesse storico-artistico e ambientale-documentario riportate sulle Tavole 3° e 3b, scala 1:1000, sono quelli di cui alle omologhi tavole del P.R.G.C. vigente. Qualora anche a seguito di tale sovrapposizione permangono ancora edifici non soggetti a puntuale disciplina, la relativa classificazione dovrà essere effettuata dall'A.C. con specifica Variante al P.R.G.C. da formarsi secondo le procedure di cui all'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i. e nel rispetto dei criteri informativi stabilito dal piano stesso. Nelle more di formazione ed approvazione della variante al P.R.G.C., sugli edifici in questione sono acconsentiti gli interventi fino al restauro e restauro conservativo.

Ampliamenti consentiti.

Sugli edifici di tipo B, B1, C, D ed E sono ammessi contenuti ampliamenti volumetrici anche in assenza di strumenti urbanistici esecutivi, alle seguenti condizioni:

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per garantire l'adeguamento alle altezze minime di ml. 2,70 per quelli inferiori a ml. 2,50 e comunque con una sopraelevazione complessiva non superiore a mtl 1,00; tale operazione dovrà preferibilmente vedere il recupero dell'eventuale sottotetto non abitabile, evitando sopraelevazioni;

- che l'ampliamento volumetrico sia necessario per l'inserimento di servizi igienici o vani accessori e funzionali alla tipologia, a condizione che formino un volume continuo che partendo da terra giunga al tetto, con la stessa profondità del corpo di fabbrica principale; per tali interventi non è consentita, di norma, l'occupazione di ballatoi o loggiati.

- l'ampliamento per la formazione di servizi igienici non è consentito se occupa la superficie, anche privata, di corti godute collettivamente; non può superare 20,00 mq utili per piano abitabile, compresa l'area di disimpegno.

Gli ampliamenti sopra descritti sono cumulabili ad eccezione del sopralzo del colmo del tetto che sommando il recupero del sottotetto e l'adeguamento delle altezze interne non può comunque superare ml 1,00.

Particolari prescrizioni per la nuova realizzazione di attività commerciali o interventi di restauro/ristrutturazione di attività commerciali esistenti:

Per i nuovi insediamenti commerciali la formazione di vetrine ai piani terreni deve adeguarsi all'equilibrio compositivo delle facciate e degli allineamenti delle aperture sovrastanti, anche con riferimento alla presenza di balconi, mensole, marcapiani, lesene, fregi ed apparati decorativi.

I serramenti delle aperture debbono realizzarsi preferibilmente in legno.

Sui paramenti esterni è prescritto l'uso dell'intonaco stabilizzato al civile o tirato al rustico fine e tinteggiato.

Non sono ammessi rivestimenti plastici nè piastrellature di alcun genere, con l'eccezione di elementi od apparati decorativi puntuali; eventuali rivestimenti in cemento decorativo sono anche ammessi con trattamento unitario delle facciate a formare, ad esempio, nei piani terra, bugnati di semplice fattura; le zoccolature in pietra, a piano sega o martellinata, purchè non in formato di piastrelle, sono consigliate sino all'altezza di metri 0,70.

Sui fronti strada e verso spazi pubblici sono ammesse colorazioni chiare anche per differenziare, nelle campiture delle facciate, i singoli elementi costruttivi, tipologici e decorativi, quali lesene, contorni di aperture, zoccolature e marcapiani.

Le insegne pubblicitarie sono ammesse all'interno del disegno delle vetrine evitando insegne luminose al neon.

Le serrande di chiusura debbono essere tinteggiate nel colore del serramento della vetrina e delle persiane dell'edificio.

Modifiche parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili.

Non costituiscono variante al P.R.G.C. le modificazioni parziali o totali ai singoli tipi di intervento ammissibili, sulla base delle classificazioni sopradescritte per il recupero del patrimonio edilizio esistente, con esclusione degli interventi di ristrutturazione urbanistica e degli interventi che comportino aumento della superficie residenziale esistente superiore al 30% di quella preesistente.

Le modificazioni di cui al comma precedente sono decise dal Comune con Deliberazione motivata dal Consiglio Comunale.

Tutti gli interventi di sostituzione di un edificio con demolizione e ricostruzione e gli interventi di nuova costruzione ammessi e previsti dalla Tavola n. 3, devono ottenere il parere vincolante della Commissione Regionale per la tutela e la valutazione dei beni culturali e ambientali di cui all'Art. 91 bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli interventi di nuova costruzione, anche conseguenti a demolizioni laddove previsti, dovranno rispettare i caratteri compositivi, tipologici e formali nonché l'utilizzo di materiali ricorrenti nella tradizione dei luoghi.

ARTICOLO 63 -

PARTICOLARI PRESCRIZIONI E PRECISAZIONI IN ORDINE ALLE MODALITA' DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DI TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI COMPRESI NELLE 'AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO ED AMBIENTALE DOCUMENTARIO

Al fine di orientare ed indirizzare in modo omogeneo ed unitario la salvaguardia ambientale all'interno delle aree degli insediamenti di carattere storico-artistico ed ambientale-documentario nella progettazione ed esecuzione di tutti gli interventi edilizi, vengono date le seguenti prescrizioni e precisazioni (a cui si aggiungono quelle già previste nell'articolo precedente per le frazioni alte del Comune):

Materiali di copertura.

Obbligo al mantenimento delle originarie coperture in beole o similare, in particolare per gli edifici di tipo A e Al; in caso di sostituzione e nuovo rifacimento del manto di copertura é ammesso l'uso delle tegole "canadesi" secondo modello depositato c/o l'Ufficio Tecnico del Comune o lastre grecate di lamiera zincata opaca o similare; obbligo al mantenimento di strutture portanti delle coperture in legno con le pendenze originali e delle sporgenze di gronda in lastre di pietra naturale secondo modalità di finitura locale e preesistente, con materiale originale e tecnologie della tradizione locale.

Le coperture degli ampliamenti concessi dovranno raccordarsi a quelle preesistenti con lo stesso materiale e pendenza; in caso di impossibilità tecnica la copertura dovrà essere realizzata in lastre grecate di rame con forme ed inclinazioni opportune.

Infissi ed opere metalliche.

Gli infissi deteriorati, qualora non possano essere revisionati e riparati, saranno sostituiti con altri dello stesso materiale ligneo, aventi le stesse identiche forme.

Sono esclusi in tutti gli edifici i serramenti metallici in alluminio naturale ed anodizzato.

Le tinteggiature dovranno essere per materiali e tinte analoghe a quelle originali, o eseguite secondo le indicazioni del Piano Colore, con esclusione del bianco.

E' fatto divieto di procedere, nell'ambito di un edificio compositivamente unitario, alla tinteggiatura se estesa ad una porzione limitata della facciata.

Non é consentita la sostituzione di persiane (griglie, oscuranti a ventola) con avvolgibili o altri sistemi diversi da quelli della tradizione locale.

Inferriate di balconi in ferro battuto ed industriale, griglie, cancellate, serramenti e opere in ferro di epoca anteriore al 1940 non potranno essere sostituite, bensì reintegrate ed eventualmente rinforzate con profilati, trattate con antiruggine e trattate con vernici ferromicacee grigio scuro.

Vetrine.

Gli infissi dei negozi devono essere lignei o in lamierino di ferro tinteggiato con vernice ferro micacea; sono da escludere le vetrine in profilati metallici ed in materiale plastici; é fatto d'obbligo il mantenimento delle vetrine esistenti per gli edifici esistenti di tipo A e Al.

Strutture portanti.

Obbligo al mantenimento alla conservazione, al restauro ed al consolidamento di tutte le strutture portanti orizzontali ad archi a volta, in legno o ferro misto laterizio per gli edifici di tipo A, Al, B, Bl. Obbligo al mantenimento, restauro e consolidamento o rifacimento delle strutture portanti orizzontali originali in tutte le parti esterne che evidenzino il processo tecnologico e costruttivo anche in parti comuni all'interno dell'edificio.

Per i ballatoi esterni ed interni, balconi, balconcini, obbligo al mantenimento, conservazione e consolidamento di quelli originali in pietra o ferro-pietra o legno, con

esclusione di rifacimenti in stile ad eccezione di quelli occorrenti per operazioni di restauro e ristrutturazione, e con esclusione di intonacature e tinteggiature di alcun tipo ad eccezione delle parti in conglomerato cementizio e legati in ferro.

Caratteri tipologici:

Obbligo al mantenimento dei caratteri tipologici soprattutto per quanto riguarda i rapporti tra spazi privati e spazi collettivi e comuni (ballatoi, passaggi collettivi, percorsi verticali, porticati, logge, ecc.) riferendosi sempre comunque alla necessità di adeguare la qualità e presenza dei servizi igienico-sanitari e tecnologici agli standards attuali.

Obbligo al rispetto dei rapporti larghezza-altezza e delle campiture tipiche delle aperture esterne (porte, porte-balconi, finestre) e delle facciate; il ripristino di aperture esterne occluse nel tempo è obbligatorio per tutti gli di tipo A, Al, B, Bl; per gli edifici di tipo A e Al gli interventi edilizi sono subordinati a documentazioni storico-filologiche.

Le aperture ai piani terra degli edifici per la creazione di attrezzature commerciali o terziarie devono in ogni caso garantire la salvaguardia degli impianti compositivi della fronte in oggetto.

Non è consentita l'installazione di insegne esterne di vario tipo, che possano disturbare la lettura dell'ambiente o dei caratteri compositivi della facciata; di norma l'insegna dovrà essere inserita e compresa nella specchiatura del serramento al piano terra.

Le vetrine o insegne commerciali di vecchia fattura che caratterizzano l'ambiente urbano con la loro presenza vanno mantenute e conservate in efficienza.

Pavimentazioni.

Per quelle interne agli edifici vi è l'obbligo al mantenimento ed alla conservazione delle pavimentazioni interne di particolare pregio e valore che fanno parte integrante dei caratteri architettonici e costruttivi dell'edificio per i tipi A e Al.

La sostituzione, rifacimento e nuova installazione di pavimentazione in cortili, androni, porticati e altri spazi collettivi dovrà tendere a valorizzare il recupero di quelle tradizionali in pietra locale a conci regolari o irregolari, a boccette o a scaglie.

Sono comunque ed in ogni caso esclusi i battuti di cemento, masselli in cls, pavé e lastre prefabbricate in cls.

Destinazioni d'uso.

In Piedimulera centro prioritariamente gli interventi edilizi devono tendere alla riqualificazione della residenza, al ripristino e nuova installazione di spazi di attività commerciali di servizio, di attività artigianali al P.T., là dove tipologicamente possibile ed escludendo la realizzazione di funzioni dequalificate sui fronti strada (quali box o depositi).

Trattamento delle facciate.

Le facciate esterne in pietra a vista dovranno essere conservate allo stato di fatto fatto salvo i necessari consolidamenti; gli eventuali raddrizzamenti e coibentazioni dovranno essere realizzate all'interno.

Nelle frazioni alte del Comune le facciate esterne di nuova formazione dovranno essere intonacate preferibilmente con strollatura a cazzuola escludendo rasature a frattazzo o strollatura a macchina; le malte dovranno essere colorate in pasta con colori delle tonalità del grigio chiaro e del beige chiaro (derivati dal sasso locale e dalle vecchie malte realizzate con sabbie locali miste a terra), con assoluta esclusione del bianco o di altri colori. Sono consigliati e preferiti gli accostamenti di inserti di muratura in sasso locale realizzati a vista, parti in cls a vista, legno trattato al naturale ed intonaci colorati strollati a cazzuola.

Nella parte bassa del Comune (Piedimulera centro e frazioni), gli eventuali intonaci dovranno essere lisciati a frattazzo e tinteggiati sulla base delle tinte del Piano Colore con esclusione del bianco.

In tutte le aree assolutamente escluse ogni forma di trattamento a "buccia d'arancia", strollature "segnate" o "bucciate", intonaci bugnati, rivestimenti in legno nelle parti alte delle murature in prossimità del tetto, ed ogni altra decorazione o lavorazione superficiale.

Per gli edifici di tipo A ed Al è fatto d'obbligo la conservazione ed il recupero di tutte le decorazioni di facciata escludendo ogni intervento che possa alterarli od occluderle.

ARTICOLO 64 - AREE EDIFICATE

Sono le aree a prevalente destinazione residenziale parzialmente o totalmente edificate. Nelle aree residenziali esistenti e di completamento sono consentiti interventi sul patrimonio edilizio esistente di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, demolizione e ricostruzione, ampliamenti fino alla saturazione della Df. assegnata e quelli indicati una tantum dal presente articolo, nuove costruzioni.

Le nuove costruzioni sono esclusivamente quelle destinate alla realizzazione di fabbricati accessori.

Su tutti gli edifici esistenti, anche se producono una densità fondiaria superiore a quella assegnata nella scheda di normativa, nel rispetto del rapporto di copertura prescritto e dell'altezza massima, possono essere realizzati ampliamenti una tantum articolati secondo le seguenti tipologie edilizie:

- edifici fino a 1.000 mc esistenti:
 - . 30% del volume esistente, 30 mq. di superficie lorda per piano abitabile esistente sono comunque consentiti anche se eccedenti la percentuale;
- edifici oltre 1.000 mc:
 - . 15% del volume esistente se computato sul totale della volumetria esistente; il 30% del volume esistente se computato sulla volumetria di una singola unità immobiliare e fino a 30 mq. di S.L. per piano abitabile esistente sono comunque consentiti anche se eccedono tale percentuale.

Gli ampliamenti sopradescritti possono essere aggiunti a quelli necessari a saturare la densità fondiaria del lotto.

Sono esclusi dalla possibilità di ampliamenti una tantum, gli edifici che ne hanno già usufruito in passato fatto salvo l'utilizzo di possibilità edificatorie residue sulla base dei criteri sopra riportati.

Il volume base su cui quantificare l'ampliamento comprende tutti i volumi esistenti sul lotto e l'ampliamento può essere finalizzato a tutte le destinazioni d'uso consentiti per le "Aree per insediamenti residenziali".

In queste aree il P.R.G. si attua di norma attraverso intervento diretto.

Indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione fondiaria U_f = data ad ogni singola area della planimetria di piano attraverso la scheda di normativa;
- b) densità fondiaria D_f = data ad ogni singola area dalla planimetria di piano attraverso la scheda di normativa;
- c) altezza massima H = 9,50 mt. altezze superiori sono consentite solo per il recupero di volumi extraresidenziali esistenti (sottotetti) o per l'adeguamento delle altezze ai minimi;
- d) rapporto di copertura massimo = 50% della Superficie Fondiaria;
- e) D.C = distanza dai confini = ml. 5,00
- f) distanza dalle strade = ml. 6,00

ARTICOLO 65 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO

Le aree residenziali di completamento sono inedificate e specificamente indicate nelle tavole di Piano per la realizzazione di interventi di nuova costruzione.

In queste aree il P.R.G. si attua di norma attraverso intervento diretto.

Indici e parametri:

- a) indice di utilizzazione territoriale U_t e densità territoriale D_t indicate per ogni singola area di intervento
- b) altezza massima $H= 9,50$ ml.
- c) rapporto di copertura massimo= 40% della Superficie Fondiaria
- d) distanza dai confini= ml. 5,00
- e) distanza dalle strade= ml. 6,00

ARTICOLO 66 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO

Trattasi di aree inedificate destinate alla realizzazione di interventi di nuova costruzione a destinazione residenziale e mista, ad attività terziarie od artigianali di servizio alla residenza.

In queste aree le previsioni del P.R.G. si attuano a seguito della predisposizione di strumenti urbanistici esecutivi indicati per ogni singola zona che possono essere motivatamente sostituiti con altri a mezzo di Delibera Consiliare.

Le specifiche Schede di Normativa, che formano parte integrante del presente P.R.G., indicano per ogni area:

- gli obiettivi generali a cui dovrà attenersi la redazione del piano esecutivo per il raggiungimento del massimo livello qualitativo edilizio ed urbanistico;
- gli indici edilizi con i principali dati dimensionali del piano; i dati riferiti alle superfici fondiariae, a seguito delle ricerche catastali e rilievi topografici in sede di redazione del piano esecutivo, potranno subire le necessarie rettifiche; in tal caso, (pur , rimanendo invariati gli indici edificatori, le eventuali ripartizioni percentuali fra edilizia pubblica ed edilizia privata e tutti gli standards unitari per servizi), le stesse quantità edificatorie assolute possono subire le necessarie rettifiche;
- gli standards unitari e le aree per servizi ed attrezzature a livello comunale da reperire con eventuali indicazioni specifiche del tipo;
- indicazioni tipologiche sugli insediamenti;
- le eventuali quote di edilizia economica e popolare da reperire all'interno di ogni singola zona.

La localizzazione ed organizzazione delle aree per servizi all'interno delle delimitazioni degli Piani esecutivi, nonché le stesse reti viarie indicate nelle tavole del P.R.G.C., hanno carattere indicativo fino alla approvazione degli stessi strumenti urbanistici esecutivi e possono subire modifiche senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C.. In sede di redazione ed approvazione del Piano Particolareggiato previsto attorno la sede cimiteriale di Piedimulera centro dovranno essere individuate specifiche Unità di Intervento contenenti i seguenti elementi:

- i lotti funzionali per la realizzazione delle infrastrutture previste a rete in sottosuolo ed in soprasuolo con i relativi costi computati attraverso i progetti preliminari delle medesime opere;
- i lotti funzionali degli insediamenti previsti dal P.P. con il loro dimensionamento con individuazione delle quote di edilizia economica e popolare all'interno di ogni singolo lotto funzionale;

- un programma temporalizzato per l'attuazione degli interventi infrastrutturali ed insediativi;
- una prima individuazione della ripartizione dei costi delle opere infrastrutturali tra soggetti pubblici e privati alla cui base dovranno essere stipulate le apposite convenzioni per l'attuazione degli interventi.

L'attivazione di ogni singola Unità di Intervento, accompagnata da una specifica relazione sulla congruità dimensionale degli interventi residenziali previsti dalla stessa Unità di Intervento rispetto la domanda e l'offerta residenziale nel periodo considerato e rispetto le caratteristiche dei soggetti attuatori, è subordinata alla sua approvazione in Consiglio Comunale.

Indici e parametri:

- a) U_t = indicata per ogni singola area di intervento in funzione della tipologia edilizia e del tipo di servizi previsti;
- b) U_f = indicata per ogni singola area di intervento;
- c) D_t = indicata per ogni area di intervento;
- d) D_f = indicata per ogni area di intervento;
- e) H_{max} = in funzione della tipologia prevista:
 - . casa in linea o a schiera = 7 50 ml.;
 - . casa pluripiano plurifamiliare = 9,50 ml se esclusivamente residenziale;
13,50 ml se con funzioni extraresidenziali al p.t.
- f) R_c = in funzione della tipologia prevista:
- g) 40% di S_f per casa in linea o a schiera mono-bifamiliare;
- h) 30% di S_f per casa pluripiano plurifamiliare;
- i) Distanza dai confini = 5,00 ml o secondo previsione planovolumetrica;
- j) Distanza dalle strade = 6,00 ml o secondo disposizione planovolumetrica.

ART. 67 - AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO

Trattasi di aree libere all'interno della perimetrazione del centro abitato o contiguo a raggruppamenti di edifici o interstiziali ad aree interessate da nuove previsioni urbanistiche.

Le presenti aree non possono essere utilizzate a fini edificatori e sono destinati a rimanere allo stato naturale o ad essere utilizzati a scopi ortofrutticoli e/o agricoli; sono pertanto escluse tutte le edificazioni e le trasformazioni del suolo.

Sulle aree a verde privato é consentita la realizzazione di serre e bassi fabbricati secondo le modalità definite dalle presenti N. di A. da destinare a ricovero attrezzi o ad ospitare piccoli animali da cortile compatibilmente con le prescrizioni dell'ufficiale sanitario.

E' consentita la formazione di muri di sostegno per la conservazione di terrazzamenti esistenti o per la salvaguardia della pubblica incolumità.

Le aree di cui al presente articolo non sono computabili ai fini della quantificazione di volumi edificabili su altre aree di Piano.

CAPO III - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE

Le aree per attività produttive sono le parti di territorio ove sono realizzati o previsti insediamenti produttivi di carattere industriale, artigianale, commerciale, direzionale.

In tutte le aree per attività produttive previste dal P.R.G. sono rigorosamente vietati gli insediamenti di industrie che possono determinare inquinamenti sia attraverso scarichi solidi, liquidi o gassosi sia attraverso la produzione di rumori molesti.

Non sono consentiti in ogni caso scarichi di fognatura senza preventiva depurazione secondo disposizioni che vengono impartite di volta in volta dall'Ufficiale sanitario in relazione ai tipi ed alla composizione chimica ed organica degli scarichi stessi tenuto conto delle leggi e dei regolamenti igienico-sanitari vigenti.

La concessione per insediamenti di attività produttive comprese negli elenchi formati a norma dell'art. 216 T.U. delle leggi sanitarie R.D. 27/7/1934, n.1265 devono essere preventivamente sottoposte dall'interessato all'U.S.L. competente.

In queste zone sono consentite attività residenziali nelle seguenti misure:

- abitazioni per ogni attività produttiva di almeno 250 mq e fino a 400 mq di superficie lorda di pavimento, ad uso del custode, del titolare dell'azienda o dipendente con una superficie lorda residenziale complessiva di 200 mq., escludendo dal conteggio i locali destinati all'attività produttiva;

- dai 400 ai 15.000 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione produttiva= superficie lorda residenziale da 50% fino al 5% della superficie lorda di pavimento esistente o prevista produttiva (la percentuale va ottenuta per interpolazione lineare);

- oltre 15.000 mq di superficie lorda di pavimento a destinazione produttiva= superficie lorda residenziale fino al 5% della superficie lorda di pavimento esistente o prevista produttiva.

ARTICOLO 68 - AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Sono le aree industriali ed artigianali esistenti e in via di completamento.

In queste zone sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) impianti industriali, artigianali;
- b) servizi tecnici, amministrativi e direzionali degli impianti industriali ed artigianali;
- c) depositi, magazzini ed esposizioni;
- g) spazi per esposizione e commercio la cui superficie non rappresenti una quota superiore al 50% dell'intera superficie lorda di pavimento.
- d) attività commerciale (all'ingrosso e al dettaglio: unità di vicinato, medie e grandi strutture di vendita in conformità alla tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali),

Sugli edifici produttivi esistenti sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione di tipo A e B, demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica, nuova costruzione esclusivamente sui lotti di completamento specificamente individuati dalle Tavole di P.R.G. ed ampliamenti.

Per esigenze produttive gli ampliamenti delle aziende esistenti sono consentiti anche con corpi di fabbrica staccati da quello principale.

Agli insediamenti artigianali-industriali esistenti con un rapporto di copertura esistente superiore al 50% sono consentiti interventi di ampliamento una tantum pari al 20% della superficie coperta esistente e comunque non oltre un R.C. del 66%.

Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto salvo gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si attuano a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

Indici e parametri:

- Rc= 35% in sede di primo insediamento, 50% in sede di ampliamento successivo; nel conteggio della superficie coperta devono essere comprese anche le tettoie;
- Uf= (calcolata al netto dell'eventuale residenza)= 0,70 mq/mq. in sede di primo insediamento nelle aree di completamento e 1,00 mq/mq. in sede di ampliamenti;
- H max= 10,00 ml. salvo volumi e strutture tecniche; é facolta del Comune concedere per motivi aziendali, deroghe all'altezza massima attraverso una Deliberazione Consiliare; ,
- Dc= distanza dai confini 5,00 mt.;
- Fascia di rispetto= tra le aree produttive di completamento o quelle esistenti soggette ad interventi di ampliamento e i confini con aree a destinazione diversa da quella produttiva, debbono essere realizzate fasce di rispetto lungo la linea di confine con piantumazione fitta con una profondit  non inferiore a ml. 10,00 salvo diversa prescrizione maggiorativa motivata prevista dalla concessione edilizia per particolare attivit ; salvo eccezioni per impossibilit  di realizzazione accertata dalla C.E. sugli insediamenti esistenti;
- Distanze dalle strade = 6,00 ml.

ARTICOLO 69 - AREE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO

Trattasi di aree da destinare ad insediamenti artigianali-industriali di nuovo impianto.

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti industriali-artigianali;
- servizi tecnici, amministrativi e direzionali degli impianti industriali ed artigianali;
- c) depositi, magazzini ed esposizioni;
- spazi per esposizione e commercio la cui superficie non rappresenti una quota superiore al 50% dell'intera superficie lorda di pavimento;
- attivit  commerciale (all'ingrosso e al dettaglio: unit  di vicinato, medie e grandi strutture di vendita in conformit  alla tabella delle compatibilit  territoriali dello sviluppo delle attivit  commerciali),

In queste aree l'intervento diretto   subordinato alla redazione ed approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo specificamente indicato nelle tavole di P.R.G.C..

Indici e parametri:

- a) Rc= 35% in sede di primo insediamento, 50% in sede di ampliamento; nel conteggio della superficie coperta devono essere comprese anche le tettoie;
- b) Uf= (calcolata al netto dell'eventuale residenza)= 0 70 mq/mq. in sede di primo insediamento nelle aree di completamento e 1,00 mq/mq. in sede di ampliamenti;
- c) H max= 10,00 ml. salvo volumi e strutture tecniche;   facolt  del Comune concedere per motivi aziendali, deroghe all'altezza massima attraverso una Deliberazione Consiliare;
- d) Dc= distanza dai confini 5,00 mt.;
- e) Fascia di rispetto= tra le aree produttive e i confini con aree a destinazione diversa da quella produttiva, debbono essere realizzate fasce di rispetto lungo la linea di confine con piantumazione fitta con una profondit  non inferiore a mt.

10,00, salvo diversa prescrizione maggiorativa motivata prevista dalla concessione edilizia per particolare attività;

- f) Distanze dalle strade = 6,00 ml. (fatto salvo distanze maggiori ai sensi nel N.C. della Strada);
- g) Aree a servizi = 10% dell'intera superficie territoriale compresa nel Piano Esecutivo; la localizzazione ed organizzazione delle aree per servizi all'interno delle delimitazioni degli Piani esecutivi, nonché le stesse reti viarie indicate nelle tavole del P.R.G.C., hanno carattere indicativo fino alla approvazione degli stessi strumenti urbanistici esecutivi e possono subire modifiche senza che ciò costituisca variante di P.R.G.C.; per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

Sono fatti salvi tutti i contenuti di Piani Esecutivi precedentemente adottati ed approvati prima della entrata in vigore del presente P.R.G.C., le cui norme e determinazioni regolano tutti gli interventi edilizi fino alla saturazione di tutte le disponibilità edificatorie del Piano medesimo a livello di singolo lotto; a decorrere da tale saturazione entreranno in vigore le norme contenute nel presente P.R.G.C., e tutte le aree classificate ai sensi del presente articolo verranno automaticamente riclassificate come "Aree produttive artigianali-industriali esistenti e di completamento", di cui al precedente articolo, assumendo a tutti gli effetti le relative norme e vincoli.

ARTICOLO 69bis - AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE MISTE DI NUOVO IMPIANTO

Trattasi di aree da destinare ad accogliere attività produttive a destinazione mista: artigianali e commerciali..

In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- impianti artigianali ed attività commerciali;
- servizi tecnici, amministrativi e direzionali di attività artigianali di artigianali e commerciali;
- depositi, magazzini ed esposizioni;
- esercizi pubblici (ristoranti, bar, tavole calde, pizzerie, ecc.);
- attività culturali, associative, ricreative per lo spettacolo, lo sport ed il tempo libero;
- una o due abitazioni per ogni attività produttiva ad uso del custode, titolare o dipendente dell'azienda con superficie lorda non superiore a 200 mq.

In queste aree l'intervento diretto é subordinato alla formazione di un Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio.

Indici e parametri:

- a) $R_c = 50\%$ in sede di primo insediamento, 50% in sede di ampliamento; nel conteggio della superficie coperta devono essere comprese anche le tettoie;
- b) U_t - calcolata al netto di eventuali residenze = $0,50$ mq/mq.
- c) U_f - calcolata al netto di eventuali residenze = $0,60$ mq/mq.
- d) $H_{max} = 10,50$ ml. salvo volumi e strutture tecniche;
- e) Parcheggi - 1 mq./4mq di SL di cui almeno il 30% in parcheggi privati ad uso pubblico ai margini del lotto liberamente accessibile;

- f) D_c = distanza dai confini 5,00 mt.;
- g) Fasce di rispetto = per gli insediamenti artigianali lungo tutti i confini contigui ad aree esterne con altra destinazione d'uso; fasce di rispetto con una profondità non inferiore a mt. 6 a piantumazione fitta, salvo diverse prescrizioni maggiorative motivate previste dalla concessione edilizia per particolari attività;
- h) Aree a servizi = lo strumento urbanistico esecutivo dovrà prevedere una dotazione di aree a servizi pubblici per attrezzature funzionali agli insediamenti produttivi in misura non inferiore al 10% della intera St;
- i) Distanze dalle strade = 10,00 mt

ARTICOLO 70 - AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO

Trattasi di aree interessate prevalentemente da insediamenti commerciali esistenti o di cui si prevede il completamento. In queste aree sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività commerciali al dettaglio (unità di vicinato e medie strutture di vendita) nel rispetto della tabella delle compatibilità territoriali dello sviluppo delle attività commerciali;
- esercizi pubblici (ristoranti, bar, tavole calde, pizzerie);
- uffici amministrativi e tecnici relativi alle attività annesse;
- attività culturali, associative, ricreative per lo spettacolo ed il tempo libero;
- attività artigianali non nocive e moleste anche autonoma all'attività commerciale di cui è parte funzionale e complementare.

Sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione, demolizione e ricostruzione, ampliamenti e ristrutturazione urbanistica.

Per le attività commerciali debbono essere individuate le aree a parcheggio in conformità a quanto prescritto dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. e dall'art. 25 della DCR n. 563-13414 del 29.10.1999 e s.m.i..

In queste aree il P.R.G. si attua per intervento diretto, salvo gli interventi di ristrutturazione urbanistica che si attuano a mezzo di strumenti urbanistici esecutivi.

Indici e parametri:

- a) R_c = 50% della S_f ;
- b) H_{max} = 6,00 mt. ad eccezione di volumi e strutture tecniche;
- c) D_c = distanza dai confini = 5,00 mt.;
- d) Distanza dalle strade = mt. 10,00.

CAPO IV - AREE AGRICOLE

ARTICOLO 71 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE

Sono le aree destinate ad attività agricola intesa non soltanto come funzione produttiva, ma come principale protagonista della salvaguardia del sistema idrogeologico, del paesaggio agrario e dell'equilibrio ecologico e naturale.

In queste aree ad eccezione degli interventi e delle aree sotto riportate sono consentite esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale, le attrezzature e le infrastrutture quali

stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti originali in funzione della conduzione del fondo.

Le relative concessioni possono essere ottenute dai proprietari, nonché dagli affittuari, dai mezzadri e da cooperative agricole che ai sensi delle leggi vigenti hanno rispettivamente acquisito il diritto di sostituzione del proprietario nell'esecuzione delle opere oggetto della concessione stessa (vedi art. 25 L.R. n.56/77 e s.m.i., terzo comma).

Il rilascio della concessione per interventi di nuova edificazione nelle aree agricole è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento dell'immobile al servizio dell'attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti; l'atto è trascritto, a cura dell'Amministrazione Comunale ed a spese del concessionario, sui registri della proprietà immobiliare.

È consentito il mutamento di destinazione d'uso nei casi previsti dal 9° comma dell'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

La concessione per gli interventi ammessi è gratuita per gli imprenditori agricoli a titolo principale ed è invece onerosa per tutti gli altri richiedenti, pur avendo diritto alla realizzazione degli stessi interventi.

Le residenze rurali di nuova costruzione annesse ad attività agricole possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

Df= densità fondiaria definite ai sensi dell'art.25, 11° comma, L.R. n.56/77 e s.m.i.:

- terreni a colture protette in serre fisse. mc 0,06 mc/mq;
- terreni a colture orticole o floricole specializzate: 0,05 mc/mq.;
- terreni a colture legnose specializzate: 0,03 mc/mq.;
- terreni a seminativo ed a prato: 0,02 mc/mq.;
- terreni a bosco ed a coltivazione industriale del legno annessi ad aziende agricole: 0,01 mc/mq. in misura non superiore a 5 ha per azienda;
- terreno a pascolo ed a prato di aziende silvo-pastorali: 0,001 mc/mq. per abitazioni non superiori a mc. 500 per ogni azienda.

Le densità di cui sopra, in presenza di attività agro turistiche esistenti o previste, possono essere raddoppiate.

Tali indici si intendono riferiti alle colture in atto od in progetto.

Ai fini del computo dei volumi realizzabili per la residenza rurale è ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui ed in Comuni diversi, entro un raggio di km.5 da centro aziendale.

Le aree eventualmente definite inedificabili ai sensi dell'art.13 della L.R. n. 56/77 e s.m.i. di cui al comma precedente ed indicate graficamente nelle tavole di Piano, possono essere utilizzate per il trasferimento della cubatura secondo la coltura in atto; tale trasferimento, come gli altri ammessi dall'art.25 della L.R. n.56/77 e s.m.i., è trascritto nei registri della proprietà immobiliare.

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

In ogni caso le cubature per le residenze al servizio dell'azienda non devono superare la volumetria di mc. 1.000; fatto salvo le aziende agro turistiche nel rispetto della L.R. n.50/89.

Indici edilizi:

H massima= ml. 7,50 salvo costruzioni speciali quali silos o costruzioni rurali;

Rc= rapporto di copertura massima= 15% comprensivo delle attrezzature ed infrastrutture necessarie all'espletamento dell'attività principale e di quella di servizio;

Distanza dai confini= 5,00 ml.;

Distanza dalle strade= 6,00 ml.

Le recinzioni consentite sono esclusivamente quelle a difesa di colture attive esistenti o di progetto o di attività zootecniche o dei fabbricati residenziali esistenti.

Fatte salve specifiche esigenze per recinzioni di aree destinate all'allevamento di animali, sono ammesse recinzioni con altezza massima di ml. 1,50, costituite da elementi a giorno semplici prive di basamenti in muratura, con siepe ed eventuale rete o palizzata in legno; tali recinzioni sono considerate complementari di edifici esistenti od in progetto e quindi soggette a concessione gratuita, quando sono limitate alle aree di pertinenza degli edifici, computate sulla base del rapporto di copertura massimo ammesso del 15%, contrariamente la concessione é onerosa.

Per quanto non precisato nel presente articolo valgono le prescrizioni e le norme dell'art. 25 della L.R. n.56/77 e s.m.i.

Le eventuali attività zootecniche esistenti e di nuovo impianto sono sottoposte a parere preventivo ed a periodici controlli da parte del responsabile del Servizio di Igiene Pubblica finalizzato in particolare all'accertamento del grado di funzionamento degli impianti di depurazione e di smaltimento con speciale attenzione alle porcilaie.

L'impianto di nuove porcilaie, con oltre 25 capi, fino all'individuazione di precise aree e zone da parte del piano di sviluppo agricolo, potrà essere localizzato esclusivamente alle seguenti condizioni:

- che disti non meno di mt. 1.000 dal limite delle aree urbane;
- che venga individuata e realizzata una fascia piantumata con alberi di alto fusto attorno all'impianto, di larghezza variabile da ml. 30 a ml. 60 in relazione all'andamento dei venti dominanti e con essenze concordate con l'Amministrazione Comunale.

La realizzazione della fascia piantumata e condizione per il rilascio di concessione anche per interventi edilizi di altro tipo (restauri, ristrutturazioni, ampliamenti).

Vengono stabilite fasce di rispetto di mt. 150 anche per le aziende zootecniche con allevamenti superiori alle seguenti dimensioni:

- allevamento di bovini all'ingrasso: 50 capi;
- allevamento di vacche da latte: 25 capi.

Per gli allevamenti ovicoli superiori a 500 capi valgono le norme relative alle porcilaie.

Per aziende zootecniche con allevamenti di altro tipo il Sindaco ha la facoltà di richiedere fasce di rispetto od altre prescrizioni in relazione alla natura e dimensioni dell'allevamento stesso.

Lo scolo dei liquami dovrà avvenire previo trattamento e deputazione con appositi impianti le cui caratteristiche sono precisate dalla legge 10/9/1976 n. 319 e dalle leggi regionali.

Le residenze rurali di nuova costruzione annesse ad attività zootecnica possono essere realizzate nel rispetto dei seguenti indici e parametri:

- a) $D_f = 0,03$ mc/mq. computate per i soli volumi residenziali;
- b) $R_c = 15\%$ comprensivo anche delle attrezzature ed infrastrutture necessarie all'espletamento dell'attività principale e di quelle di servizio;
- c) $H_{max} = ml. 7,50$;
- d) $D_c =$ distanza dai confini = ml. 5,00;
- e) Distanza dalle strade = ml. 6,00.

Nelle aree agricole, compatibilmente con la salvaguardia dei valori ambientali e naturali, valutata dalla commissione edilizia e dal Sindaco, è consentita l'occupazione temporanea di suolo pubblico o privato, con depositi, accumuli di rifiuti, relitti e rottami, attrezzature mobili, esposizioni a cielo libero di veicoli e merci in genere, baracche, tettoie destinate ad usi diversi dall'abitazione e dall'attività agricola, per un tempo limitato e da definite ed a condizione che, allo scadere del termine, vengano ripristinate le caratteristiche preesistenti dell'area; in questo caso il Comune può richiedere una garanzia fidejussoria pari alla stima della spesa occorrente per il ripristino.

Il recupero di cascinali esistenti da destinare a residenza temporanea o stabile, assunto positivamente al fine di un presidio del territorio e della conservazione del patrimonio esistente, è consentito con operazioni di manutenzione, restauro e ristrutturazione. Sono consentiti ampliamenti per una quota non superiore al 25% del volume esistente per la realizzazione degli impianti igienico-sanitari od il miglioramento funzionale; 25 mq. di superficie utile sono comunque consentiti.

Le operazioni di ampliamento devono avvenire con materiale conforme ai caratteri ambientali delle preesistenze.

In sede di rilascio della concessione edilizia il Sindaco potrà prescrivere le condizioni dell'intervento con particolare riferimento alla raccolta e smaltimento delle acque reflue e dell'approvvigionamento idrico, oltreché per la conservazione delle caratteristiche architettoniche ed ambientali dei manufatti esistenti ed in progetto.

In deroga alle norme della Legge 31-8-79 n. 54, è consentito l'insediamento di un massimo di 3 tende o roulotte presso aziende agricole che forniscono i servizi essenziali richiedendo autorizzazione al Comune.

Le aree agricole attorno la viabilità circolare della sede cimiteriale di Piedimulera centro e comprese nella aree residenziali esterne, sono vincolate alla coltura di prato pascolo, non è altresì consentita la realizzazione di ogni tipo di fabbricato per qualunque destinazione d'uso, anche a carattere provvisorio.

TITOLO V - NORME PARTICOLARI E FINALI

ARTICOLO 72- MISURE DI SALVAGUARDIA

A decorrere dalla data della deliberazione di adozione da parte del Comune del P.R.G.C. compreso il Progetto Preliminare, come dei Programmi Pluriennali di Attuazione e dei regolamenti edilizi e dei successivi Strumenti Urbanistici Esecutivi e fino all'emanazione del relativo atto di approvazione, il Sindaco con motivata ordinanza notificata agli interessati, sospende ogni determinazione sulle istanze di concessione e di autorizzazione nei confronti di qualsiasi intervento di trasformazione del territorio che sia in contrasto con detti progetti, piani, programmi e regolamenti.

Ai sensi dell'art. 85 L.R. n.56/77 e s.m.i. dalla data di trasmissione alla Regione del P.R.G.C. sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia e completamento in aree dotate di opere d'urbanizzazione primaria, ai sensi dell'art. 91 quinquies, nel rispetto delle previsioni del P.R.G.C. ancorché in contrasto con quelle dello strumento urbanistico vigente.

Contestualmente all'invio alla Regione degli elaborati di P.R.G.C., ai fini della applicazione del comma precedente il Comune approva una planimetria del territorio comunale urbanizzato.

ARTICOLO 73 - NORME FINALI

L'entrata in vigore del presente P.R.G.C. comporta la decadenza automatica delle disposizioni contenute nei P.R.G.C. vigenti e nei Regolamenti Comunali ove queste siano in contrasto con le presenti norme.

Per quanto non previsto si fa riferimento alle prescrizioni di legge vigenti.

ARTICOLO 74 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANI ESECUTIVI O CONCESSIONI EDILIZIE.

Gli interventi compresi in Piani Esecutivi approvati precedentemente all'entrata in vigore del presente P.R.G. o dotati di regolare concessione ai sensi dell'art. 6 della Legge n. 94/1982, osservano fino al loro completamento varianti comprese, i termini temporali di legge e le disposizioni dello strumento urbanistico su cui si fondano.

Tale norma vale altresì per gli interventi "assentibili" ai sensi della citata legge n. 94/1982 che alla data di adozione del presente P.R.G. avevano riportato il parere favorevole della Commissione Edilizia sulle relative istanze di concessione ed autorizzazione.

Successivamente alla conclusione dell'intervento, l'area di pertinenza viene sottoposta alle norme riferite all'esistente nelle aree di intervento di cui al Titolo IV delle presenti N. di A. .

ARTICOLO 75 - NORME IN CONTRASTO

Ogni aspetto delle presenti norme che risultasse in contrasto con disposizioni legislative di carattere statale o regionale sopravvenienti, e da queste ultime automaticamente sostituito, senza che si verifichi necessità di variante al P.R.G.

INDICE		Pag.
ARTICOLO 1 -	ELEMENTI COSTITUTIVI DEL P.R.G.	1
ARTICOLO 2 -	APPLICAZIONE DEL P.R.G.	5
ARTICOLO 3 -	TRASFORMAZIONE EDILIZIA ED URBANISTICA	5
ARTICOLO 4 -	DEROGHE	5
ARTICOLO 5 -	INDICI URBANISTICI ED EDILIZI	5
ARTICOLO 6 -	TERMINOLOGIA CORRENTE - METODI DI MISURAZIONE	7
ARTICOLO 7 -	DISTANZE ED ALTEZZE	9
ARTICOLO 8 -	MODALITA' DI ATTUAZIONE DEL P.R.G.C.	15
ARTICOLO 9 -	PROGRAMMA PLURIENNALE di ATTUAZIONE	15
ARTICOLO 10 -	STRUMENTO URBANISTICO ESECUTIVO	16
ARTICOLO 11 -	INTERVENTO DIRETTO	16
ARTICOLO 12 -	PIANO PARTICOLAREGGIATO ESECUTIVO (P.P.E.)	17
ARTICOLO 13 -	PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	17
ARTICOLO 14 -	PIANO DELLE AREE DA DESTINARE AD EDILIZIA ECONOMICA E POPOLARE	17
ARTICOLO 15 -	PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PUBBLICA	18
ARTICOLO 16 -	PIANO TECNICO ESECUTIVO di OPERE PUBBLICHE	18
ARTICOLO 17 -	PIANO ESECUTIVO CONVENZIONATO OBBLIGATORIO E DI LIBERA INIZIATIVA	18
ARTICOLO 18 -	PIANO DI RECUPERO DI INIZIATIVA PRIVATA	18
ARTICOLO 19 -	CONVENZIONI DEI PIANI ESECUTIVI	18
ARTICOLO 20 -	UTILIZZAZIONE DEGLI INDICI	18
ARTICOLO 21 -	CONVENZIONE DI CUI AGLI INTERVENTI DIRETTI	19
ARTICOLO 22 -	OPERE DI URBANIZZAZIONE	19
ARTICOLO 23 -	ONERI DI URBANIZZAZIONE E REALIZZAZIONE DIRETTA DELLE OPERE	19
ARTICOLO 24 -	ONERI DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA PER LA REALIZZAZIONE PARZIALE DELLE POSSIBILITA' EDIFICATORIE DELL'AREA	19
ARTICOLO 25 -	DESTINAZIONE D'USO	20
ARTICOLO 26 -	FABBRICATI ACCESSORI ALLA RESIDENZA	20
ARTICOLO 27 -	AREE PER PARCHEGGI ED AUTORIMESSE	22
ARTICOLO 28 -	DECORO DEGLI SPAZI	24
ARTICOLO 29 -	MANUTENZIONE ED INTERVENTI DI TRASFORMAZIONE DI PARCHI. GIARDINI. AREE AGRICOLE E BOScate	24

ARTICOLO 30 -	RECINZIONI ED ACCESSI CARRAI	24
ARTICOLO 31 -	INTERVENTI MINORI	26
ARTICOLO 32 -	INTERVENTI DI MANUTENZIONE ORDINARIA	27
ARTICOLO 33 -	INTERVENTI DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA	27
ARTICOLO 34 -	INTERVENTI DI MANUTENZIONE IN EDIFICI SOGGETTI A TUTELA	27
ARTICOLO 35 -	INTERVENTI DI RESTAURO E DI RISANAMENTO CONSERVATIVO	28
ARTICOLO 36 -	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA	29
ARTICOLO 37 -	INTERVENTI DI AMPLIAMENTO	29
ARTICOLO 38 -	INTERVENTI DI DEMOLIZIONE	29
ARTICOLO 39 -	INTERVENTI DI NUOVA COSTRUZIONE	29
ARTICOLO 40 -	INTERVENTI DI SOPRAELEVAZIONE	30
ARTICOLO 41 -	INTERVENTI DI COMPLETAMENTO	30
ARTICOLO 42 -	INTERVENTI DI RISTRUTTURAZIONE URBANISTICA	30
ARTICOLO 43 -	INTERVENTI DI NUOVO IMPIANTO	30
ARTICOLO 44 -	INTERVENTI RELATIVI ALLE AREE SCOPERTE	30
ARTICOLO 45 -	INTERVENTI DI FRAZIONAMENTO DI AREE TOTALMENTE O PARZIALMENTE EDIFICATE	30
ARTICOLO 46 -	INTERVENTI DI URBANIZZAZIONE	31
ARTICOLO 47 -	NATURA DELLE CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGIA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	31
ARTICOLO 48 -	INDAGINI GEOLOGICHE E GEOTECNICHE A CORREDO DEI PROGETTI DI OPERE PUBBLICHE E PRIVATE	32
ARTICOLO 49 -	PROGETTI PUBBLICI DI RIASETTO IDROGEOLOGICO	34
ARTICOLO 50 -	NORME GENERALI DI CARATTERE GEOTECNICO E IDROGEOLOGICO	35
ARTICOLO 51 -	CLASSI DI IDONEITÀ GEOMORFOLOGICA ALL'UTILIZZAZIONE URBANISTICA	36
ARTICOLO 52 -	CLASSE II	37
ARTICOLO 53 -	CLASSE III	39
ARTICOLO 54 -	CLASSE IIIA	39
ARTICOLO 55 -	CLASSE IIIB	40
ARTICOLO 56 -	AREE SOGGETTE A CLASSIFICAZIONE DI FASCE FLUVIALI	43
ARTICOLO 57 -	ZONE A VINCOLO IDROGEOLOGICO. AREE BOScate. FASCE DI RISPETTO RELATIVE ALLA VIABILITA'	43

	EXTRAURBANA. AI CIMITERI. ALLA FERROVIA. LUNGO LE SPONDE DEI FIUMI. - TORRENTI E CANALI. AI POZZI AD USO IDROPOTABILE. ALL'IMPIANTO DI DEPURAZIONE	
ARTICOLO 58 -	AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE	46
ARTICOLO 59 -	AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE	47
ARTICOLO 60 -	AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE	50
ARTICOLO 61 -	NORME GENERALI DELLE AREE PER INSEDIAMENTI RESIDENZIALI	51
ARTICOLO 62 -	AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO ED AMBIENTALE- DOCUMENTARIO	55
ARTICOLO 63 -	PARTICOLARI PRESCRIZIONI E PRECISAZIONI IN ORDINE ALLE MODALITA' DI PROGETTAZIONE ED ESECUZIONE DI TUTTI GLI INTERVENTI EDILIZI SUGLI EDIFICI COMPRESI NELLE 'AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO ED AMBIENTALE DOCUMENTARIO	59
ARTICOLO 64 -	AREE EDIFICATE	61
ARTICOLO 65 -	AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO	62
ARTICOLO 66 -	AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO	62
ARTICOLO 67 -	AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO	63
ARTICOLO 68 -	AREE PRODUTTIVE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	64
ARTICOLO 69 -	AREE ARTIGIANALI-INDUSTRIALI DI NUOVO IMPIANTO	65
ARTICOLO 69bis -	AREE PER ATTIVITA' PRODUTTIVE MISTE DI NUOVO IMPIANTO	66
ARTICOLO 70 -	AREE PER INSEDIAMENTI COMMERCIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO	67
ARTICOLO 71 -	AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE	67
ARTICOLO 72 -	MISURE DI SALVAGUARDIA	70
ARTICOLO 73 -	NORME FINALI	71
ARTICOLO 74 -	ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANI ESECUTIVI O CONCESSIONI EDILIZIE	71
ARTICOLO 75 -	NORME IN CONTRASTO	71