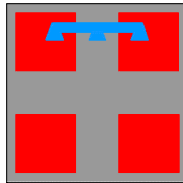




COMUNE DI PIEDIMULERA



PROVINCIA DEL V.C.O.

COMUNE DI PIEDIMULERA

PIANO REGOLATORE GENERALE COMUNALE

VARIANTE PARZIALE 1/2021 ai sensi dell'art. 17 comma 5 L.R. 56/77 e s.m.i.

PROGETTO DEFINITIVO

Elaborato:

ESTRATTO N.T.A. art. 53 - 54 - 56 - 58 - 59 - 60 - 64 - 67

PROGETTO PRELIMINARE

DELIBERA COMUNALE del 16/11/2021 n° 26

PROGETTO DEFINITIVO

DELIBERA COMUNALE del _____ n° _____ RESA ESECUTIVA IL _____

Progettazione:

FALCIOLA ING. FRANCO
Via Bonomelli n°16
28845 DOMODOSSOLA (VB)
tel. 0324 249322

Visti:

Tavola n°:

B

Data: MAGGIO 2022

Il Sindaco:

Il responsabile del progetto

Sommario

| | |
|--|----|
| NOTE..... | 2 |
| ARTICOLO 58 - AREE PER INFRASTRUTTURE PUBBLICHE..... | 3 |
| ARTICOLO 59 - AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE..... | 5 |
| ARTICOLO 62 - AREE DEGLI INSEDIAMENTI DI CARATTERE STORICO-ARTISTICO ED AMBIENTALE-DOCUMENTARIO..... | 8 |
| ARTICOLO 64 - AREE EDIFICATE | 11 |
| ARTICOLO 65 - AREE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO | 12 |
| ARTICOLO 66 - AREE RESIDENZIALI DI NUOVO IMPIANTO | 13 |
| ARTICOLO 67 – AREE A VERDE PRIVATO VINCOLATO..... | 15 |
| ARTICOLO 71 - AREE PER ATTIVITA' AGRICOLE | 16 |
| ARTICOLO 74 - ATTUAZIONE DELLE PREVISIONI DI PIANI ESECUTIVI O CONCESSIONI EDILIZIE..... | 19 |

NOTE

Il presente documento, contenente il testo delle N.T.A., risulta integrato dalle modificazioni apportate a seguito dell'approvazione con Deliberazione della Giunta Regionale n. 19-496 del 02/09/2005.

Con la presente variante n. 1/2021, a seguito del parere dell'OTC viene inserita una piccola prescrizione volta alla mitigazione dell'intervento individuato come B2, si riporta lo stralcio delle ZTO interessate dalle modifiche apportate alla cartografia e la suddetta precisazione individuata con carattere grassetto rosso:

Per il testo normativo inserito con la Variante 1/2021

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 VIABILITA' 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:

- 1) 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 é 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).
- 2) - 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 é 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:

- 3) il tracciato dovrà rispettare, per quanto possibile, i percorsi pedonali già esistenti;
- 4) - 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;
- 5) 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, 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;
- a) Dc = distanza dai confini = 5 ml;
- b) 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.

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

- d) 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; è 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 è 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:

- 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.

(...)

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 modifichino 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 é 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. é 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:

- **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.
- **Ampliamenti consentiti.**

Sugli edifici di tipo B, BI, 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 é consentita, di norma, l'occupazione di ballatoi o loggiati.
- l'ampliamento per la formazione di servizi igienici non é 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.

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.

(...)

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 Ut e densità territoriale Dt 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

Per l'area posta in Loc. Ca Girardi e censita al F. 10 mappali 105 – 135 – 321 – 322 – 329 – 330 la realizzazione di idonei interventi finalizzati alla valorizzazione delle aree in termini ecologici (aumento della biodiversità) e di connessione (potenziamento della rete ecologica esistente) da attuarsi sulle aree più esterne del lotto che risultano inedificabili in ragione della loro classificazione geologica.

(...)

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 fondiarie, 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, é 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.
- a) R_c = in funzione della tipologia prevista:
 - 40% di S_f per casa in linea o a schiera mono-bifamiliare;
 - 30% di S_f per casa pluripiano plurifamiliare;
 - b) Distanza dai confini = 5,00 ml o secondo previsione planovolumetrica;
 - c) Distanza dalle strade = 6,00 ml o secondo disposizione planovolumetrica.

(...)

ARTICOLO 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 ai 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 trasformazioni del suolo.

Sulle aree a verde privato è consentita la realizzazione di serre o bassi fabbricati secondo le modalità definite dalle presenti N.T.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.

(...)

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.

E' 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:

- a) che disti non meno di mt. 1.000 dal limite delle aree urbane;
- b) 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.

(...)

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 1V delle presenti N. di A. .

(...)