

COMUNE DI



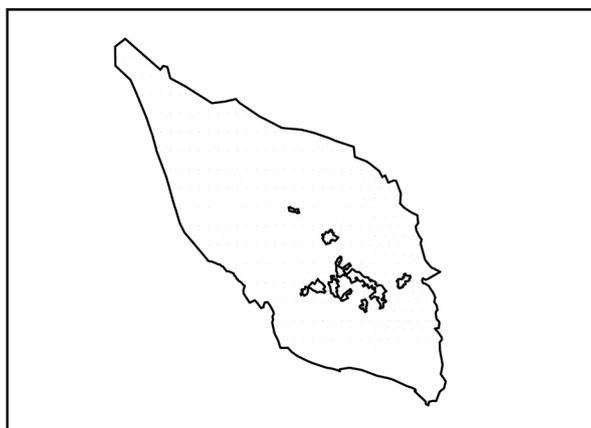
POLLONE

PROVINCIA DI BIELLA

Legge Regione Piemonte del 5/12/1977 n.56 e s.m.i.

PIANO REGOLATORE GENERALE

approvato con delibera della G.R. n. 22-8622 del 10-03-2003



Progetto

SMA
PROGETTI
Corso Moncalieri, 56
10133 Torino

Il Sindaco: Sandro Bonino
Il Segretario Comunale: Franco Fontanella
Il responsabile del procedimento: Alberto Germanetti

Data elaborato:

NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE

Prescrizioni generali - Tabelle Normative - Schede d'Area

testo coordinato con le seguenti varianti: Variante Parziale 1 (DCC 18 del 12/04/2006), Variante Parziale 2 (DCC 26 del 26/06/2007), Variante Parziale 3 (DCC 13 del 01/04/2009), Variante Parziale 4 (DCC 22 del 21/05/2009), Variante Parziale 5 (DCC 16 del 15/07/2011), Variante Parziale 6 (DCC 36 del 11/07/2013), Variante Parziale 7 (DCC 17 del 11/06/2020)

Il presente testo integrato e coordinato è stato redatto al fine di facilitare la lettura del testo originale con le varianti successivamente adottate ed approvate ricordando che solo il testo approvato in Consiglio Comunale ha validità formale

Il presente testo integrato e coordinato è stato redatto al fine di facilitare la lettura del testo originale con le varianti successivamente adottate ed approvate ricordando che solo il testo approvato in Consiglio Comunale ha validità formale

INDICE

TITOLO I – NORME GENERALI

| | | |
|------------|---|----|
| Art. 1 | Obiettivi e criteri informativi del Piano | 1 |
| Art. 2 | Utilizzazione e valore delle norme | 2 |
| Art. 3 | Elaborati del nuovo Piano Regolatore Generale | 5 |
| Art. 4 | Definizioni | 7 |
| Art. 5 | Parametri quantitativi di trasformazione | 12 |
| Art. 6 | Attuazione del Piano Regolatore Generale | 13 |
| Art. 6 bis | Struttura distributiva di commercio al dettaglio Adeguamento alla L.R. 28/99 | 17 |

TITOLO II – CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITA' E DEGLI USI DEL SUOLO

| | | |
|---------|--|----|
| Art. 7 | Classi delle attività e degli usi del suolo | 20 |
| Art. 8 | Classe r: usi residenziali | 21 |
| Art. 9 | Classe p.: attività per la produzione di beni o servizi | 22 |
| Art. 10 | Classe tm: attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere | 23 |
| Art. 11 | Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati | 24 |
| Art. 12 | Classe e: attività agricole forestali ed estrattive | 26 |

TITOLO III – CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

| | | |
|---------|--|----|
| Art. 13 | Riferimenti legislativi | 27 |
| Art. 14 | Manutenzione ordinaria (MO) | 29 |
| Art. 15 | Manutenzione straordinaria (MS) | 30 |
| Art. 16 | Restauro e risanamento conservativo (RT, RC) | 32 |
| Art. 17 | Ristrutturazione edilizia (RE) | 35 |
| Art. 18 | Ampliamento edilizio (AE) | 36 |
| Art. 19 | Sostituzione edilizia (SE) | 37 |
| Art. 20 | Ristrutturazione urbanistica (RU) | 38 |
| Art. 21 | Completamento (CO) | 39 |
| Art. 22 | Nuovo impianto (NI) | 40 |

TITOLO IV – SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE URBANISTICHE - PRESCRIZIONI

| | | |
|-------------|---|----|
| Art. 23 | Suddivisione in zone e in aree urbanistiche | 41 |
| Art. 24 | Classificazione delle zone urbanistiche | 42 |
| Art. 25 | Classificazione delle aree urbanistiche | 43 |
| Art. 26 | Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Chiavolino, Trotti, Villa, Rua, Bricco, Chiesa, Bocchi, Cangio, Burcina, Pizzo) - IUA | 44 |
| Art. 27 | Prescrizioni per le zone residenziali consolidate con capacità edificatoria esaurita - BR.I | 54 |
| Art. 28 | Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto unitario - BR.II | 55 |
| Art. 29 | Prescrizioni per le zone residenziali parzialmente consolidate - BR.III | 56 |
| Art. 30 | Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto rurale - BR.IV e BRIV/E | 58 |
| Art. 31 | Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di pregio ambientale – BRV | 61 |
| Art. 32 | Prescrizioni per la zona destinate ad attività economiche in ambito urbano consolidato – BC | 62 |
| Art. 33 | Prescrizioni per la zona destinata ad attività miste, artigianali e commerciali e commerciali esistenti – BM | 63 |
| Art. 34 | Prescrizioni per le zone destinate ad attività artigianali e produttive esistenti – BI | 65 |
| Art. 35 | Prescrizioni per le zone residenziali di completamento edilizio - CR.I | 67 |
| Art. 36 | Prescrizioni per le zone residenziali di completamento urbanistico - CR.II | 69 |
| Art. 37 | Prescrizioni per le zone residenziali di nuovo impianto. - CR.III | 71 |
| Art. 38 | Prescrizioni per le zone destinate ad attività produttive di nuovo impianto – DI | 74 |
| Art. 38 bis | Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburante – IC | 76 |
| Art. 39 | Prescrizioni per le zone agricole – EE e EE/re | 77 |
| Art. 40 | Prescrizioni relative alle zone per aziende agricole esistenti – EE/ep | 81 |
| Art. 41 | Prescrizioni per le zone destinate a verde privato – VP | 83 |
| Art. 42 | Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 l.u.r. 56/77) - SP.I | 84 |
| Art. 43 | Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 l.u.r. 56/77) - SP.II | 87 |
| Art. 44 | Prescrizioni per le zone destinate ad attività private di interesse collettivo - SP.III | 88 |

TITOLO V – NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

| | | |
|---------|--|----|
| Art. 45 | Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private ed edifici accessori | 90 |
| Art. 46 | Prescrizioni per la realizzazione e l'uso dei sottotetti. | 93 |
| Art. 47 | Prescrizioni per la realizzazione e l'uso degli spazi interrati. | 94 |
| Art. 48 | Prescrizioni per la realizzazione delle recinzioni e dei muri controterra | 95 |

TITOLO VI – RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

| | | |
|---------|---|-----|
| Art. 49 | Individuazione, classificazione e tutela | 96 |
| Art. 50 | Monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario | 98 |
| Art. 51 | Aree di interesse paesistico-ambientale | 100 |

TITOLO VII – TUTELA AMBIENTALE – TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI

| | | |
|---------|--|-----|
| Art. 52 | La viabilità | 102 |
| Art. 53 | Fasce di rispetto stradali, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche | 104 |
| Art. 54 | Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali - confrontanza | 107 |
| Art. 55 | Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali | 109 |
| Art. 56 | Fasce di rispetto di torrenti e canali | 110 |
| Art. 57 | Aree di inedificabilità assoluta e vincolo idrogeologico | 111 |

TITOLO VIII – NORME TRANSITORIE E FINALI

| | | |
|---------|--|-----|
| Art. 58 | Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni ed autorizzazioni rilasciate, attuazione transitoria del PRG | 115 |
| Art. 59 | Deroghe | 116 |

ALLEGATO: PRESCRIZIONI GEOLOGICO-TECNICHE

| | |
|---|-----|
| Stralcio della relazione Geologica AT4.7/1, capitoli da 6.2 a 6.2.5 | 117 |
|---|-----|

CHIAVE DI LETTURA:

con il carattere Times New Roman viola sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti Variante Parziale 1;

con il carattere ~~Times New Roman~~ ~~viola~~ barrato sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la Variante Parziale 1.

con il carattere Times New Roman azzurro sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti Variante Parziale 3;

con il carattere ~~Times New Roman~~ ~~azzurro~~ barrato sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la Variante Parziale 3.

con il carattere Times New Roman arancio sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti Variante Parziale 5;

con il carattere ~~Times New Roman~~ ~~arancio~~ barrato sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la Variante Parziale 5.

con il carattere Times New Roman verde sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti Variante Parziale 6;

con il carattere ~~Times New Roman~~ ~~verde~~ barrato sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la Variante Parziale 6.

con carattere Times New Roman rosso sono evidenziati gli articoli e/o i commi modificati/introdotti Variante Parziale 7;

con il carattere ~~Times New Roman~~ ~~verde~~ barrato sono evidenziate le parti degli articoli e/o i commi eliminati/modificati con la Variante Parziale 7.

TITOLO I

NORME GENERALI

Art. 1 Obiettivi e criteri informatori del Piano.

Il presente Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G C.) deve essere inteso come Variante di revisione del vigente Piano Regolatore Generale Intercomunale della Comunità Montana Alta Valle Elvo e successive varianti per la Sub-Area di Pollone approvato dalla Regione Piemonte con Delibera della Giunta n. 22-9098 del 27/05/1996; esso è redatto secondo le definizioni, gli effetti e le modalità di cui all'Art. 17 della legge urbanistica regionale (l.u.r.) 5 dicembre 1977 n. 56 e successive modifiche ed integrazioni.

Gli obiettivi ed i criteri informatori utilizzati per la formazione del P.R.G. sono specificati nella Relazione Illustrativa in coerenza con quanto indicato al Titolo III della l.u.r. 56/77; in quanto parte integrante del P.R.G., ai sensi dell'art. 14 della l.u.r. 56/77, essa non riveste mero valore descrittivo, bensì indica l'interpretazione delle Norme e degli elaborati grafici e orienta l'applicazione delle leggi e del quadro normativo esterno al P.R.G.

Le Tavole di Progetto (P2), le Norme Tecniche di Attuazione (P3), e le prescrizioni idrogeologiche, contenute negli elaborati (AT4), hanno carattere prescrittivo. La loro interpretazione e l'ambito di applicazione devono essere ricondotti agli obiettivi generali espressi dalla Relazione Illustrativa ed al contesto progettuale espresso dagli elaborati di ricerca propedeutici alle scelte di piano ed alle tavole di progetto.

Art. 2 Utilizzazione e valore delle norme

Le regole da rispettare per ogni trasformazione edilizia e urbanistica del territorio comunale ai sensi dell'Art. 1, legge 28 gennaio 1977, n. 10 e dell'Art. 48 della l.u.r. n. 56/77 e s.m.i., sono contenute, oltre che nelle tavole di piano, negli articoli delle presenti norme e nei relativi allegati: Tabelle Normative e Schede d'Area.

Le norme si esprimono mediante prescrizioni di carattere generale e prescrizioni di carattere specifico. In particolare:

- a) gli articoli compresi nei titoli I, II, III, V, VI, VII, VIII contengono regole generali per l'interpretazione e la gestione del piano;
- b) gli articoli del Titolo IV contengono prescrizioni generali per le singole zone urbanistiche in cui è suddiviso il territorio comunale;
- c) le Tabelle normative riportate alla fine di alcuni articoli contengono le prescrizioni puntuali per ogni zona urbanistica, così come individuate all'Art. 24, e per ognuna delle (o per ogni insieme omogeneo di) aree urbanistiche individuate all'Art. 25. Esse correlano, per ogni singola area urbanistica, le destinazioni d'uso consentite, i tipi e le modalità d'intervento relativi ad interi edifici o parti di essi, con o senza cambi di destinazioni d'uso rispetto a quelli esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, e le modalità d'intervento; Tra le destinazioni ammesse vengono indicate, con apposita simbologia, le destinazioni d'uso proprie della zona e quelle che, pur consentite, non debbono mai risultare prevalenti;
- d) le Schede d'Area, allegate alla zona urbanistica CRIII contengono le prescrizioni specifiche relative all'edificazione, ai rapporti fra le funzioni da insediare, ai rapporti tra spazi pubblici e privati da reperire, e gli eventuali particolari meccanismi attuativi, a cui è subordinata la realizzazione degli interventi. Le schede d'area fanno diretto riferimento alle tavole di Piano (P2.2/1.7), dove sono indicate le prescrizioni grafiche del PRG. Risulta comunque ammessa la variazione della distribuzione degli spazi pubblici (o assoggettati all'uso pubblico) e delle superfici fondiarie, consentendo la ridefinizione delle prescrizioni grafiche (senza che ciò costituisca variante al PRGC) qualora emergano valide motivazioni durante la redazione dei SUE.

I dati parametrici riportati dalla scheda sono da considerarsi prescrittivi come la dismissione delle aree a servizi nelle quantità indicate graficamente sulle tavole di Piano se queste sono superiori ai minimi di legge. Nel momento di attuazione dei SUE possono verificarsi limitate fluttuazioni dei valori complessivi derivanti dal calcolo della superficie territoriale in base ad un rilievo a firma di un professionista abilitato dello stato di fatto.

Dall'insieme dei documenti, precedentemente citati ai punti a), b), c), d), derivano sostanzialmente le regole riguardanti i seguenti dati di progetto:

- e) le destinazioni d'uso consentite per gli edifici e le aree comprese in ciascuna zona urbanistica;
- f) il dimensionamento degli interventi edilizi ed urbanistici;
- g) i tipi di intervento ammessi;
- h) gli eventuali vincoli sulla conformazione e sull'ubicazione degli edifici, sulla localizzazione degli spazi pubblici e sulla utilizzazione delle superfici fondiarie;
- i) la modalità d'intervento.

Ognuno di essi è riferito alle aree libere, agli edifici esistenti e in progetto o a loro parti.

L'insieme delle destinazioni d'uso consentite per ciascuna zona urbanistica (punto e) non esaurisce ovviamente l'intero universo delle possibili attività che si potrebbe in futuro richiedere di insediare. Per quelle non direttamente comprese nella classificazione del Titolo II si dovrà di volta in volta provvedere a ricondurle per analogia, o con riferimento a specifici dispositivi di legge, a quelle previste espressamente dal piano. La prova di tale analogia è di competenza del richiedente, mentre all'Amministrazione comunale è lasciata la facoltà di verificarne ed accettarne la corrispondenza.

Qualora il dimensionamento edilizio-urbanistico, di cui al punto f), debba fare riferimento a quantità già esistenti (di aree o di edifici) la misura puntuale presentata dal richiedente al momento della concessione edilizia o della formazione del piano esecutivo prevale su quella stimata eventualmente dal P.R.G. nei Quadri Sinottici, ma spetta all'Amministrazione comunale la facoltà di verificarne direttamente la consistenza.

Le presenti norme fanno puntuale riferimento ad articoli e/o contenuti specifici del Regolamento Edilizio di Pollone, redatto sulla base del regolamento edilizio tipo, approvato con deliberazione della Giunta Regionale n. 548-9691 in data 29/07/1999, a cui si rimanda integralmente.

Ai fini della corretta applicazione delle norme e con riferimento agli elaborati del P.R.G. elencati al successivo Art. 3, assumono valore di prescrizione letterale e puntuale i seguenti elaborati: P2.2/1-7, P2.3/1-8, P3 mentre i restanti elaborati assumono valore descrittivo e interpretativo dei precedenti.

Per maggiore chiarezza di lettura e di applicazione del PRGC, le informazioni contenute nell'elaborato AT4.6/1 "Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" sono riportate anche sulle tavole di progetto P2.2/1-7, Planimetria di progetto alla scala 1:2000 dell'intero territorio e le prescrizioni normative della Relazione AT4.7/1 sono riportate in allegato come: Prescrizioni geologico-tecniche (Stralcio), anche nel documento P3, NTA - Prescrizioni generali, Tabelle Normative e Schede d'Area .

Laddove la medesima parte del territorio è rappresentata su elaborati a scale diverse, prevalgono (ma non si sostituiscono) le indicazioni a scala superiore rispetto a quelle a scala inferiore.

Art. 3 Elaborati del Piano Regolatore Generale

Si precisa che l'intera cartografia del P.R.G., aggiornata al marzo 1998, è stata riprodotta attraverso trasposizione informatizzata dalle tavole catastali.

Gli elaborati del Progetto Preliminare comprendono:

- i documenti di Relazione (P1) che comprendono:
 - . P1: Relazione Illustrativa
 - . P1.2: Quadri Sinottici
- le Tavole di P.R.G. (P2) così suddivise:
 - . P2.1/1: Planimetria sintetica del P.R.G. alla scala 1:25.000 (rappresentativa anche delle fasce marginali dei Comuni contermini);
 - . P2.2/1-7: planimetria di progetto alla scala 1:2000 dell'intero territorio;
 - . P2.3/1-8: planimetria di progetto delle zone IUA alla scala 1:500;
 - . P3.1/1: Ambiti di insediamento commerciale D.Lgs 114/98 L.R. 328/99 alla scala 1:5000
- le Norme Tecniche d'Attuazione (P3) che comprendono:
 - . P3 Prescrizioni generali, Tabelle normative e Schede d'area
- gli Allegati Tecnici (AT) così suddivisi:
 - . AT1.1/1-7: atlante del tessuto edificato esistente del territorio, alla scala 1:2.000;
 - . AT1.2/1-8: atlante del tessuto edificato esistente delle zone IUA, alla scala 1:500;
 - . AT1.3: schede quantitative e descrittive del patrimonio edificato esistente;
 - . AT2/1-7: indagine sullo stato di fatto delle opere infrastrutturali per il territorio comunale in scala 1:2.000;
 - . AT3/1 atlante della capacità d'uso dei suoli ai fini agricoli e forestali, alla scala 1:10.000
 - . elaborati idrogeologici (AT4):
 - . AT4.1/1: Carta Geologico-Strutturale alla scala 1:10.000
 - . AT4.2/1: Carta dell'Acclività alla scala 1:10.000
 - . AT4.3/1: Carta Geomorfologica dei dissesti e dei corsi d'acqua alla scala 1:10.000
 - . AT4.4/1: Carta Idrogeologica alla scala 1:10.000
 - . AT4.5/1: Carta di Caratterizzazione Litotecnica alla scala 1:5.000
 - . AT4.6/1: Carta della Pericolosità Geomorfologica e dell'Idoneità all'Utilizzazione Urbanistica in scala 1:5.000
 - . AT4.7/1: Relazione Geologica
 - . AT4.8/1: Schede Geologico-Tecniche relative alle aree interessate da nuovi insediamenti
 - . Allegato: Carta delle opere idrauliche censite

Nelle parti di territorio relative agli Insediamenti urbani aventi carattere ambientale (IUA), rappresentate all'interno delle tavole P2.2/1-7, hanno valore prescrittivo esclusivamente le indicazioni riguardanti le aree per servizi pubblici, le fasce di rispetto e le prescrizioni idrogeologiche. Per i tipi di intervento e per le altre discipline di tutela valgono invece le tavole P2.3/1-8.

I Quadri Sinottici, allegati alla Relazione Illustrativa, contengono i principali dati dimensionali di ciascuna zona e area urbanistica; essi riguardano dati dello stato di fatto e dati di progetto relativi ad una delle possibili simulazioni della trasformazione delle aree, basata sui parametri urbanistici prescritti dal Piano.

La simulazione dei dati quantitativi di progetto è da considerare elemento di valutazione previsionale della capacità insediativa massima, residenziale e non, che viene sintetizzata nello specifico capitolo della Relazione Illustrativa.

Ai fini dell'attuazione degli interventi valgono le dimensioni reali delle aree interessate.

Art. 4 Definizioni

Ai fini dell'applicazione delle presenti norme si fa riferimento alle seguenti definizioni.

- 1- Zona urbanistica:
parte del territorio comunale, graficamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G. intende mantenere o trasformare secondo criteri e regole omogenee.
- 2- Area urbanistica:
parte della zona urbanistica, simbolicamente individuata nelle tavole di progetto, caratterizzata da una omogenea situazione fisica, funzionale e ambientale dello stato di fatto, che il P.R.G. intende mantenere o trasformare secondo criteri, regole e parametri urbanistico-edilizi omogenei.
- 3- Destinazioni d'uso:
insieme delle attività (secondo la classificazione adottata al successivo Titolo II) ammesse in una zona o in un'area urbanistica.
Le prescrizioni generali e le Tabelle normative, relative ad ogni zona o area urbanistica, indicano la destinazione d'uso ammessa per ognuna di esse. Laddove sono indicate più attività possibili, si intendono di norma ammissibili i cambi di attività all'interno di quelli previsti; ciò non può tuttavia snaturare il carattere principale della zona o dell'area urbanistica definito al successivo art. 24, tra le destinazioni ammesse vengono indicate, con apposita simbologia, le destinazioni d'uso proprie della zona e quelle che, pur consentite, non debbono mai risultare prevalenti. Su tale principio dovranno sempre essere valutati sia i "cambi di destinazione d'uso", sia le destinazioni d'uso proposte da nuovi impianti. Per quest'ultimi, in particolare, la destinazione d'uso propria della zona urbanistica come definita all'Art. 24, dovrà essere presente nella misura di almeno il 60% dell'intera capacità insediativa dell'area urbanistica.
Le prescrizioni, specifiche o puntuali, di zona o di area urbanistica possono tuttavia limitare i cambi di attività a particolari parti degli edifici o dei suoli, oppure a particolari tipi di intervento o, ancora, a particolari modalità di intervento; in questo caso le prescrizioni specifiche prevalgono su quelle generali espresse dalla presente definizione.
- 4- Tipi di intervento:
sono quelli definiti dall'Art.13 della l.u.r. 56/77 con le specificazioni contenute al Titolo III delle presenti norme.
- 5- Modalità di intervento:
insieme dei piani, progetti e procedure che consentono l'attuazione del P.R.G.
Sono generalmente definiti dal Titolo V della l.u.r. 56/77 con le specificazioni contenute all'art. 6 delle presenti norme.

- 6- Organismo edilizio:
edificio (o insieme di edifici) e di aree ad esso (o, ad essi) pertinenti, conseguente ad un unico progetto edilizio, od a successivi progetti edilizi, che hanno col tempo determinato una specifica e integrata utilizzazione degli spazi e dei volumi ad esso riferiti, avuta anche presente la composizione unica o condominiale della proprietà. Nella accezione più semplice, ed a titolo di esempio, costituisce organismo edilizio l'insieme di un edificio principale, delle aree sistemate a cortile o a giardino ad esso pertinenti, i bassi fabbricati o i fabbricati secondari esistenti nel cortile stesso.
- 7- Insieme sistematico di opere edilizie:
insieme di opere riguardanti la costituzione statica, funzionale, impiantistica e compositiva dell'edificio, comprese in un unico progetto edilizio.
- 8- Superficie territoriale (S.T.):
Come definito all'art. 22 del R.E.
- 9- Superficie fondiaria (S.F.):
Come definito all'art. 21 del R.E.
- 10- Superficie lorda di pavimento (Sul.):
somma di tutte le superfici coperte (al lordo delle murature), così come definite al successivo punto 11, ai vari piani o soppalchi di interpiano dell'edificio.
Ove si debba ricondurre ad un valore di Sul. una dimensione volumetrica preesistente, più facilmente misurabile in metri cubi, tale valore si ottiene dividendo il volume della costruzione effettiva per il valore convenzionale di 3, ad eccezione di quanto stabilito alla successiva lettera a).
Sono compresi nel calcolo della Sul:
- a) le logge, le tettoie, i fienili, le travate e gli spazi ad esse assimilabili con murature perimetrali estese a non meno dei $\frac{2}{3}$ del loro perimetro; ove detti spazi preesistenti presentino altezze di interpiano superiori a m. 4,00, la Sul ha un valore virtuale, ottenuto dividendo il volume effettivo per il valore convenzionale di 4;
 - b) I sottotetti degli edifici esistenti nel rispetto dei criteri di cui alla L.R. n° 21 del 6/8/98; i sottotetti delle nuove costruzioni sulla base delle prescrizioni contenute nell'art. 36 del R.E.
 - c) i sottosuoli abitabili o agibili qualora vi si svolga una delle attività consentite dalle Tabelle normative per la zona o per l'area di appartenenza, a meno che non sia accessoria quella principale;
 - d) le autorimesse private costruite fuori terra oltre le dimensioni e le caratteristiche specifiche di cui all'art. 45;
 - e) i soppalchi in possesso dei requisiti minimi per ottenere l'abitabilità sulla base dei criteri stabiliti dal R.E.

Sono esclusi dal calcolo della Sul:

- f) I soppalchi ed i locali sottotetti aventi dimensioni inferiori a quelle indicate alla precedente lettera b)
- g) le logge, i balconi, le terrazze, le tettoie, i fienili, le travate e gli spazi ad esse assimilabili con murature perimetrali estese a meno di $2/3$ del loro perimetro;
- h) le superfici interrato adibite a destinazioni accessorie;
- i) le superfici adibite a parcheggi e relativi spazi di manovra, sia in sottosuolo che in soprassuolo, nella misura indicata dalla l. 122/1989 e sempre che rispettino le caratteristiche fissate all'Art. 45;
- l) i locali destinati alla installazione di impianti tecnologici (di riscaldamento e condizionamento, cabine elettriche, locali macchine, ascensori, ecc.);
- m) i vani scala relativi a più unità immobiliari, gli androni, e i vani corsa degli impianti di sollevamento e di quelli diretti al superamento delle barriere architettoniche.
- n) i soppalchi destinati esclusivamente al deposito e comunque in assenza dei requisiti minimi per ottenere l'abitabilità sulla base dei criteri stabiliti dal R.E.

Per il calcolo della superficie da escludere dalla Sul totale degli spazi, di cui ai punti precedenti, si fa riferimento alla mezzeria dei muri di separazione con altri locali di cui è da calcolarsi la Sul.

11- Superficie coperta delle costruzioni (S.C.):

Come definito all'art. 17 del R.E.

12- Rapporto di copertura (R.C.):

Come definito all'art. 23 del R.E.

13- Spazi sistemati a verde:

Superfici prevalentemente sistemate a verde o in parte pavimentate. Si considera spazio verde anche quello al di sotto del quale siano ricavate autorimesse con relative rampe e volumi tecnici per l'accesso e l'aerazione, purché l'estradosso di copertura sia ricoperto da uno strato di terreno atto alla formazione del manto vegetale, dello spessore minimo di cm. 40, raccordato per almeno $2/3$ del perimetro con il terreno circostante.

14- Parcheggio privato:

per parcheggio privato si intende:

- a) lo spazio di pertinenza delle singole unità immobiliari ai sensi dell'Art. 9 della L. 122/89;
- b) quello per le nuove costruzioni previste dall'Art. 18, l. 765/67 così come modificato dalla l. 122/1989.

Non sono compresi nella categoria "parcheggi privati" le attività definite all'Art. 11, sottoclasse t7.

15- Altezza delle fronti delle costruzioni (Hf, H):

Come definito dagli artt. 13 e 14 del R.E.

16- Sagoma limite del tetto

E' considerata tale la figura geometrica costruita mediante il prolungamento dei muri perimetrali sui quali appoggiano i lati a quota inferiore della falda del tetto di 100 cm oltre l'estradosso dell'ultimo solaio orizzontale sui quali si impostano le falde di copertura con una pendenza massima di 30°. Dovranno risultare sempre interni a tale involucro il colmo del tetto e i punti di intersezione delle superfici esterne della falda di copertura con quelle della facciata. Qualora le disposizioni della zona urbanistica consentano l'innalzamento della quota di imposta del tetto rispetto l'esistente, la sagoma limite deve essere calcolata come precedente specificato.

Eventuali sporti o parti aggettanti per non più di 100. cm dalle fronti sono sempre ammessi, così come i volumi dei vani scala.

Per gli interventi volti al recupero dei sottotetti degli edifici esistenti sono ammesse le deroghe previste dalle norme di zona.

17- Volume delle costruzioni (V):

Come definito all'art. 20 del R.E.

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

Come definito all'art. 16 del R.E.

19- Indice di utilizzazione territoriale (U.t.):

Come definito all'art. 25 del R.E.

20- Indice di utilizzazione fondiario (U.f.):

Come definito all'art. 24 del R.E.

21- Aree di pertinenza delle costruzioni:

sono le superfici territoriali e fondiarie asservite per il calcolo degli indici di edificabilità territoriale e fondiaria.

In caso di frazionamento della proprietà di aree si fa riferimento, ai fini del calcolo delle capacità edificatorie, alla situazione esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare in riferimento ad atti regolarmente registrati e trascritti, tenendo conto degli edifici già esistenti sulle medesime aree.

22- Filo fisso di edificazione:

rappresenta la linea di demarcazione obbligatoria fra le pareti esterne degli edifici e gli spazi pubblici o privati.

Laddove prescritto (e individuato in cartografia) esso deve coincidere con la dimensione maggiore della sagoma dell'edificio.

Negli interventi di sostituzione edilizia, di nuovo impianto e di ristrutturazione urbanistica, sulla linea del filo fisso devono essere collocate le fronti degli edifici che rappresentano almeno l'altezza media consentita nella zona o nell'area urbanistica; negli interventi di ristrutturazione edilizia e di risanamento

conservativo, sulla linea di filo fisso deve essere realizzata la medesima altezza dell'edificio preesistente, ferme restando le disposizioni di cui al punto b) dell'Art. 16, del punto b) dell'Art. 17 e dell'Art. 26.

Art. 5 Parametri quantitativi di trasformazione

Il P.R.G. disciplina la quantità di edificazione dei suoli attraverso l'individuazione di parametri urbanistici specifici per ogni zona e area urbanistica (Art. 4, punti 1 e 2).

Tali parametri sono riferiti alla quantità di superficie lorda di pavimento (Sul) costruibile per ogni metro quadrato di area impegnata nel progetto.

Qualora occorra, per qualsiasi motivo interno al presente P.R.G. o derivante da normative regionali e statali, valutare la quantità di edificazione non in metri quadrati di Sul, bensì in metri cubi di costruzione, il calcolo viene effettuato nel rispetto della definizione di cui al punto 10 dell'art. 4.

Qualora le regole di trasformazione per alcune zone o per alcune aree urbanistiche richiedano di valutare la capacità insediativa espressa in abitanti, relativa ad una determinata quantità edificata o edificabile, si assume il valore di 135 mc/ab. ovvero quello di 45 mq/ab di Sul (desunti dai dati ISTAT '91, Tavola 5.17 - Abitazioni occupate, nuove stanze, occupanti per Comune). Ai sensi del combinato disposto dei commi 3° e 4° (punti a, b, c) e 5° dell'Art. 20 della l.u.r. 56/77, tali valori (134 mc/ab o 45 mq/ab di Sul) sono applicati al patrimonio edilizio riconducibile ad una tipologia residenziale, anche qualora in essa siano presenti o previste funzioni non residenziali consentite dal P.R.G. e con esso compatibili.

Ad eccezione di quanto previsto per le zone urbanistiche del tipo EE, di cui all'Art. 39 o all'interno degli interventi di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia, nei limiti e secondo le modalità previste agli artt. 17 e 19 e 26, punto 3) (interventi di sostituzione edilizia SE) non è possibile trasferire diritti edificatori da una all'altra delle zone o delle aree urbanistiche.

All'interno di queste ultime le concessioni edilizie sono di norma rilasciate solo su aree che non presentino discontinuità alcuna.

Art. 6 Attuazione del Piano Regolatore Generale

Il P.R.G. si attua attraverso gli strumenti ed i meccanismi gestionali previsti dalle leggi regionali e nazionali in materia. In particolare il P.R.G. specifica quanto segue:

A) Il P.R.G. si attua mediante autorizzazione, denuncia di inizio attività, concessione, concessione convenzionata o attraverso strumento urbanistico esecutivo.

Il P.R.G. individua per ogni zona urbanistica le modalità di intervento relative ai tipi di intervento consentiti dalle rispettive Tabelle normative.

Le determinazioni volte ad assoggettare, anche successivamente all'approvazione del P.R.G., porzioni di territorio alla formazione di S.U.E. di iniziativa pubblica o privata, e le delimitazioni delle stesse, non costituiscono variante del P.R.G.

Il P.R.G. definisce le zone e le aree nelle quali è ammesso l'intervento tramite autorizzazione o concessione e quelle in cui la concessione edilizia è subordinata alla approvazione di strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.).

Ove non definite dal P.R.G. (Tavole P2), le porzioni di territorio da assoggettare alla preventiva formazione di S.U.E. sono delimitate in sede di formazione del Programma Pluriennale di Attuazione (qualora il Comune intenda avvalersene), ai sensi dell'Art. 33, 1° comma, punto 1 della l.u.r. 56/77, senza che queste costituiscano variante ai P.R.G.

In ogni caso la predisposizione di un SUE è comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- a) qualora, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero di proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di una pluralità di edifici tale da rendere necessaria la predisposizione su scala urbana delle opere di urbanizzazione primaria e secondaria per l'insediamento, diverse dai semplici allacciamenti alle reti principali esistenti;
- b) qualora la strada esistente di accesso alle aree, su cui si intende edificare, non possieda i requisiti (specificati in altra parte delle presenti norme) richiesti per dare conveniente accesso alle aree relative alla strada di accesso o ad altra, la cui sistemazione consenta la formazione di un conveniente accesso attraverso la sistemazione di un tratto sufficiente della viabilità;
- c) qualora l'allacciamento dell'area, su cui si intende edificare, alla rete dei pubblici servizi di urbanizzazione primaria, di cui all'art. 51 l.u.r. 56/77, interessi altre aree edificabili; nel qual caso il SUE deve estendersi anche a queste ultime;
- d) qualora l'insediamento interessi aree destinate a complessi insediativi di carattere residenziale, produttivo o terziario di nuovo impianto, oppure aree di ristrutturazione urbanistica.

Nei casi suddetti, in assenza di specifiche indicazioni di P.R.G.C. e/o di P.P.A., l'estensione territoriale degli S.U.E. è determinata di volta in volta, sulla base delle richieste della Amministrazione Comunale, riservandosi questa, anche mediante ricorso ai dispositivi di cui all'art. 8, ultimo comma, della L. 765/67, la facoltà di

richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree, che debbono essere collegate a quelle oggetto della richiesta:

- per motivi di interdipendenza urbanistico-funzionale, di organico inserimento ambientale o di semplice regolarità planimetrica;
- ai fini di un'indispensabile attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Ove si riscontrino incongruenze fra gli elaborati grafici e quelli normativi, e qualora non possano essere risolti attraverso le procedure previste dall'Art. 17 comma 8° punto a) della l.u.r. 56/77, si deve intendere che i disposti normativi prevalgono su quelli grafici.

Analogamente gli adeguamenti di limitata entità dei perimetri relativi alle aree sottoposte a S.U.E. o le modifiche al tipo di S.U.E. non costituiscono variante al P.R.G. ai sensi del 8° comma punti c) e d) dell'Art. 17 della l.u.r. 56/77.

Nel caso l'adeguamento dei perimetri delle aree sottoposte a S.U.E. debba interessare aree o zone urbanistiche diverse da quella principale sulla quale è perimetrato il S.U.E. stesso, all'area (limitata) in aggiunta si applicano le norme urbanistiche di quella principale oggetto di S.U.E.

- B) Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.) di iniziativa privata o di concessioni convenzionate ex Art. 49 l.u.r. 56/77, ove richiesto, devono essere cedute gratuitamente, o asservite all'uso pubblico o nei casi consentiti, monetizzate, le aree per l'urbanizzazione primaria e le aree per i servizi nella misura stabilita dal P.R.G.C. o in assenza dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77.

Ai sensi del comma 1, Art. 21 della l.u.r. 56/77, la dotazione delle aree per servizi pubblici deve essere riferita alla funzione principale che caratterizza ogni zona o area urbanistica ed alla tipologia edilizia oggetto di intervento edilizio e/o urbanistico. La capacità insediativa globale del P.R.G. è stata valutata secondo i parametri indicati al 4° comma dell'Art. 5 e sono state reperite le relative aree per servizi pubblici afferenti alla residenza nel rispetto dell'Art. 21 della l.u.r. 56/77.

Ove non espressamente previsto dalla Tabelle normative di zona, l'Amministrazione comunale, in alternativa alla cessione gratuita e limitatamente ad aree per servizi di modesta entità (fino a 1.000 mq), può procedere alla monetizzazione delle aree per i servizi, secondo valori che saranno stabiliti dall'Amministrazione stessa, nei seguenti casi:

- 1) nei casi di ristrutturazione urbanistica o di nuovo impianto all'interno degli insediamenti urbani di carattere ambientale IUA (Art. 26) o di zone consolidate residenziali del tipo BR.I;
- 2) per la realizzazione di interventi di modesta entità per i quali non è interesse della pubblica Amministrazione acquisire aree di scarso rilievo urbanistico;

- C) Il P.R.G. individua le zone di recupero ex L.457/78 art. 27 e delimita, all'interno di queste gli ambiti da assoggettare a Piano di Recupero.

All'interno di esse valgono pertanto le limitazioni di cui all'Art. 41 bis, comma 8 della l.u.r. 56/77, e quelle della legge 457/78 modificata ed integrata dalla legge 179/1992.

- D) Ove previsto dalle norme specifiche per le singole zone o aree urbanistiche, la formazione di strumenti esecutivi può essere attuata anche mediante la formazione di più SUE, differentemente è richiesta l'attuazione mediante unico PEC.
Ogni SUE previsto sulla medesima area urbanistica dovrà utilizzare i parametri edilizi e urbanistici previsti dal PRGC per quella area urbanistica.
- E) Ai sensi dell'Art. 36 della l.u.r. 56/77 il Comune di Pollone è esonerato dall'obbligo di disciplinare l'attività edilizia attraverso la formazione di un Programma Pluriennale di Attuazione.
- F) Ai sensi dell'Art. 1 della legge 18 aprile 1962, n. 167 e dell'Art. 41 della l.u.r. 56/77, il Comune di Pollone non è tenuto alla formazione del piano per l'edilizia economica e popolare.
- G) Nell'attuazione di insediamenti commerciali e direzionali la dismissione degli standard dovrà avvenire sulla base dei seguenti criteri:
- G1) attività direzionali e attività non normate dal D. Lgs 114/98: calcolate ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e smi;
- G2) attività normate dal D.Lgs 114/98
Per superfici di vendita alimentari o miste superiori a 400 mq le aree da destinare a parcheggi pubblici sono determinate dal valore maggiore fra il 100% o l'80% della sup. utile, ai sensi dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., e il 50% del fabbisogno per parcheggi calcolato in applicazione della tabella di cui all'art. 25 comma 2 della D.C.R. 563-13414/99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa".

Nel caso di nuove aperture, ampliamenti e trasferimenti di esercizi commerciali non compresi nella tabella di cui al sopracitato art. 25, in nuove costruzioni o in locali esistenti, il fabbisogno di parcheggi va soddisfatto o monetizzato nella misura minima prevista dall'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i.; per le strutture di vendita comprese fra 151 e 400 mq, per esercizi di vendita di prodotti appartenenti al settore alimentare e misto, e per le strutture comprese fra 251 e 900 mq, per esercizi di vendita appartenenti al settore extralimentare, lo standard non può essere monetizzato.

Negli addensamenti commerciali di tipo A1, nel caso di nuove aperture, ampliamenti e trasferimenti di esercizi commerciali in locali esistenti, il fabbisogno di parcheggi va soddisfatto o monetizzato solo per le strutture di vendita maggiori di 150 mq per esercizi di vendita di prodotti

appartenenti al settore alimentare, e per le strutture maggiori di 250 mq, per esercizi di vendita appartenenti al settore extralimentare.

Quanto sopra descritto in merito al reperimento delle aree per parcheggio viene ricapitolato nella seguente tabella:

| Superficie di vendita (mq) | Fuori dagli addensamenti e localizzazioni *** | All'interno dell'addensamento A1, in nuove costruzioni | All'interno dell'addensamento A1, in locali esistenti *** | All'interno delle localizzazioni |
|----------------------------|---|--|---|----------------------------------|
|----------------------------|---|--|---|----------------------------------|

SETTORE ALIMENTARE E MISTO

| | | | | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|------------|
| <= 150 | Monetizzare o reperire* | monetizzare o reperire* | non dovuti | reperire* |
| Tra 151 e 250 | non insediabili | reperire* | Monetizzare o reperire* | reperire* |
| Tra 251 e 400 | non insediabili | non insediabili | non insediabili | reperire* |
| Tra 401 e 900 | non insediabili | non insediabili | non insediabili | reperire** |

SETTORE EXTRALIMENTARE

| | | | | |
|---------------|-------------------------|-------------------------|-----------------|-----------|
| <= 150 | monetizzare o reperire* | monetizzare o reperire* | non dovuti | reperire* |
| tra 151 e 250 | non insediabili | monetizzare o reperire* | non dovuti | reperire* |
| tra 251 e 400 | non insediabili | non insediabili | non insediabili | reperire* |
| tra 401 e 900 | non insediabili | non insediabili | non insediabili | reperire* |

* Superficie a parcheggio calcolata sulla base delle indicazioni dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80% della superficie lorda di solaio).

** Superficie a parcheggio calcolata quale valore maggiore fra le indicazioni dell'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i. (100% o 80% della superficie lorda di

solai) e il 50% del fabbisogno per parcheggi calcolato in applicazione della tabella di cui all'art. 25 comma 2 della D.C.R. 563-13414/99 "Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa"

*** La nuova apertura, l'ampliamento e il trasferimento di attività commerciali in locali esistenti necessita il reperimento e/o monetizzazione delle aree per servizi qualora risulti necessario un cambio di destinazione d'uso.

Per quanto non espressamente richiamato nella presente norma valgono le prescrizioni della L.R. 28/99 e D.G.R. 563-13414 del 1999.

Art. 6bis Struttura distributiva di commercio al dettaglio – Adeguamento alla L.R.28/99

Il PRGC del Comune di Pollone si adegua al D.Lgs. 114/98, alla L. R. 28/99 e alla D.C.R. 563-13414 del 29 ottobre 1999, Indirizzi generali e criteri di programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lgs. 114/98 (di seguito denominato: Indirizzi e criteri), nei contenuti e nelle definizioni utilizzate, cui si rimanda.

Nell'ambito del territorio comunale si individuano, ai sensi dell'art. 6 comma 5, del D.Lgs. 114/98 e degli articoli 13 e 14 degli Indirizzi e criteri, le zone di insediamento commerciale, addensamenti e localizzazioni (Tav. P3.1/1 degli "Ambiti di insediamento commerciale"), e le tipologie distributive con esse compatibili. La compatibilità costituisce una specificazione della destinazione d'uso "commercio al dettaglio" ed opera nel rispetto degli indici di edificabilità, degli standard e dei parametri stabiliti dal PRG, dalla delibera di indirizzi e criteri, e della L.R. 56/77 e s.m.i.

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

a) Delimitazione e classificazione degli addensamenti commerciali.

A1 – Addensamenti storici rilevanti

Viene riconosciuto come addensamento A1 parte della zona urbanistica contraddistinta dal PRGC come I.U.A. denominata Villa – Rua, così come indicato sulla Tav. P3.1/1 e quindi le vie Caduti per la Patria dal civico n. 14 al civico n. 45, via Pier Giorgio Frassati dal civico n. 1 al civico n. 31, l'intero tracciato della via Oremo e relative pertinenze collaterali.

b) Delimitazione e classificazione delle localizzazioni.

L1 – Localizzazioni commerciali urbane non addensate - riconosciute in applicazione dei parametri dell’art. 14, comma 4, lettera a) degli Indirizzi e criteri ed individuate in cartografia.

Le localizzazioni riconosciute sono evidenziate con apposita simbologia sulla Tav. P3.1/1

Il riconoscimento di eventuali altre localizzazioni avviene per iniziativa di chiunque ne abbia interesse attraverso i parametri e i criteri di cui all’art. 14 degli indirizzi e criteri.

L’ordine di grandezza dei parametri di cui all’art. 14 degli indirizzi e criteri si intende rispettato se la misura rilevata non si discosta per più del 20% dalla soglia stabilita.

c) Compatibilità delle tipologie distributive con le zone di insediamento commerciale.

La destinazione commercio al dettaglio è univoca per tutte le tipologie di strutture distributive. La tabella delle compatibilità che segue stabilisce le tipologie (per settore merceologico e per dimensione) compatibili per ciascuna zona.

Tabella della compatibilità tipologico-funzionale da applicare nel Comune di Pollone, fatte salve le fattispecie di cui all’art. 28, comma 6 degli Indirizzi e criteri:

| Tipologie delle strutture distributive | Superficie di vendita (mq) | Addensamenti A1* | Localizzazioni L1** |
|---|-----------------------------------|-------------------------|----------------------------|
| Vicinato | Fino a 150 | SI | SI |
| M-SAM1*** | 151-250 | SI | SI |
| M-SAM2 | 251-900 | NO | SI |
| M-SAM3 | 901-1800 | NO | NO |
| M-SAM4 | 1801-2500 | NO | NO |
| M-SE1**** | 151-400 | SI | SI |
| M-SE2 | 401-900 | NO | SI |
| M-SE3 | 901-1800 | NO | NO |

| | | | |
|-------|-----------|----|----|
| M-SE4 | 1801-2500 | NO | NO |
|-------|-----------|----|----|

- * A1 = Addensamenti storici rilevanti
- ** L1 = Localizzazioni commerciali urbane
- *** M-SAM = Medie superfici commerciali alimentari e miste
- **** M-SE = Medie superfici commerciali extralimentari

Ai sensi dell'art. 17, comma 4, lettera a) degli Indirizzi e criteri si è adattata alla realtà locale la tabella di compatibilità territoriale dello sviluppo proposta dalla Regione Piemonte.

Ai sensi dell'art. 24 della D.C.R. 563-13414 gli esercizi di vicinato (fino a 150 mq di superficie di vendita) sono consentiti anche esternamente gli addensamenti e alle localizzazioni, purchè vi sia la destinazione d'uso commerciale da Piano Regolatore.

Le medie strutture sono consentite solo all'interno dei Addensamenti e Localizzazione sulla base delle compatibilità espresse dalla precedente tabella.

Per quanto non espressamente richiamato nella presente norma valgono le prescrizioni della L.R. 28/99 e D.G.R. 563-13414 del 1999.

TITOLO II

CLASSIFICAZIONE DELLE ATTIVITÀ E DEGLI USI DEL SUOLO

Art. 7 Classi delle attività e degli usi del suolo

Ai fini della disciplina delle destinazioni d'uso delle varie parti del territorio, di cui all'Art. 13 l.u.r. 56/77 e s.m.i., negli articoli successivi sono definite le classi delle attività e degli usi con esse compatibili.

Dette classi sono assegnate alle zone e alle aree urbanistiche, in cui è suddiviso il territorio comunale, così come indicato al TITOLO IV.

Per destinazione d'uso di un immobile esistente si intende quella legittimamente in atto alla data di adozione del progetto preliminare.

Sono ammessi riferimenti a date successive se oggetto di permessi edilizi maturati prima di tale data, ma aventi effetto sul territorio posteriormente alla medesima.

Nel caso non esistano attività in atto alla data di cui sopra, si farà riferimento all'ultima legittimamente esercitata o alle categorie catastali.

Ai soli fini della disciplina urbanistica degli interventi e delle aree si intende "cambio di destinazione d'uso" il passaggio da una ad un'altra classe o sottoclasse fra quelle definite agli articoli successivi; ciò non esclude dunque che, ai fini dei vari atti autorizzativi richiesti da Enti diversi o dal Comune ovvero ai fini stessi della valutazione degli oneri concessori, possano intendersi diverse interpretazioni del concetto di "cambiamento di destinazione d'uso".

Per le valutazioni di eventuali e necessarie analogie fra destinazioni d'uso non comprese nella seguente classificazione valgono le regole definite al precedente Art. 2, 5° comma.

Art. 8 Classe r: usi residenziali

Comprende la residenza di ogni tipo (permanente, saltuaria, residence, economica popolare, di custodia legata ad impianti ed ad attività varie, ecc.).

Sono compresi negli usi residenziali anche gli spazi di loro stretta pertinenza, come cantine, mansarde, autorimesse ai sensi della legge 122/89.

Art. 9 Classe p: attività per la produzione di beni o servizi

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse p1: attività inerenti la produzione di beni di qualunque dimensione. Riguardano la produzione sia di semilavorati che di beni finiti. Tali attività si devono in prevalenza localizzare in edifici tipologicamente caratterizzati, ubicati in aree a ciò destinate dal P.R.G.; fra esse non è previsto il commercio al dettaglio ad eccezione di limitate superfici destinate alla commercializzazione dei beni ivi prodotti con tipologia tipo “spaccio aziendale”;
- sottoclasse p2: artigianato produttivo e attività innovative per la produzione di tecnologie. Queste ultime riguardano la ricerca, lo studio e la produzione di fattori di innovazione dei processi produttivi. Tali attività si devono localizzare sia in aree ed edifici con tipologia industriale, sia in aree ed edifici con tipologia riconducibile a quella residenziale o per uffici; ciò significa che l'ammissibilità dell'attività dev'essere verificata in relazione alla funzione svolta e non alla tipologia edilizia. Sia per le attività artigianali, sia per quelle produttive di tecnologie, è consentita la commercializzazione dei beni prodotti, limitatamente a quanto previsto dalle rispettive leggi di settore;
- sottoclasse p3 : attività artigianali per la produzione di servizi. Tali attività devono essere funzionalmente e tipologicamente inseribili in un tessuto urbanistico residenziale, soprattutto ai pianterreni degli edifici o nei bassi fabbricati; esse sono rivolte al servizio delle persone, delle imprese, dei mezzi di trasporto, ecc. Possono anche prevedere spazi per la vendita al dettaglio e all'ingrosso dei beni prodotti o trasformati in loco, l'esposizione e l'immagazzinamento delle merci è consentito esclusivamente, per prodotti direttamente connessi all'attività principale insediata.

Art. 10 Classe tm: attività terziarie legate al traffico e al deposito delle merci, alla mobilità in genere.

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse tm 1: attività rivolte alla produzione di servizi per imprese operanti nel campo degli autotrasporti e dello stoccaggio delle merci. Esse devono essere ubicate in aree ed edifici con tipologia produttiva, prevedere un uso estensivo del suolo e possibilità di connessione alle grandi infrastrutture di trasporto;
- sottoclasse tm 2: attività operanti nel medesimo settore delle precedenti tm 1, ma anche rivolte alle famiglie (autotrasportatori, corrieri, traslochi, depositi taxi, etc.). Esse devono essere caratterizzate da un minor consumo di spazio e minori necessità di connessioni alle grandi infrastrutture viarie.

All'interno della classe tm è escluso sia il commercio al dettaglio che quello all'ingrosso.

Art. 11 Classe t: attività terziarie per la produzione e l'erogazione di servizi di interesse collettivo, pubblici e privati

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse t1: attività commerciali, comprendenti:
 - . t1.1 : strutture di vendita con accessibilità prevalentemente veicolare per mercati e insediamenti per la distribuzione all'ingrosso;
 - . t1.2 : strutture di vendita, come definiti all'art. 5 comma 10 (esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) degli Indirizzi e criteri e all'art. 6bis delle presenti norme, mercati e pubblici esercizi.

- sottoclasse t2: attività direzionali, amministrative, uffici ecc., comprendenti:
 - . t2.1 : attività di livello funzionale elevato, per sedi principali di Enti pubblici o privati, di società creditizie ed assicurative, di imprese ed aziende, ecc...;
 - . t2.2 : idem come t2.1, ma per sedi decentrate di Enti pubblici o privati, sportelli P.T., sportelli bancari ed assicurazioni, sezioni Vigili Urbani, Carabinieri e Vigilanza privata, studi professionali di qualunque tipo, agenzie immobiliari e turistiche, etc.;

- sottoclasse t3 : attività turistico ricettive, comprendenti:
 - . t3.1 : attività di livello funzionale elevato, per alberghi, motel, ecc. di categorie superiori, eventualmente dotati di locali per congressi o per riunioni specializzate;
 - . t3.1.1: attività ricettive all'aperto e con caratteristiche anche assistenziali;
 - . t3.2 : attività di livello locale, prevalentemente ubicate in lotti a destinazione non specifica, per alberghi, pensioni, locande, ristoranti, ecc...;

- sottoclasse t4: attività culturali, di ricerca, ecc...;

- sottoclasse t5: attività socio-assistenziali, sanitarie, per l'istruzione e per il culto (centri sociali, scolastici, sanitari, assistenziali, collegi, convitti, ecc...);

- sottoclasse t6: attività per lo spettacolo ed il tempo libero comprendenti:
 - . t6.1: cinema, teatri, auditorium, mostre, associazionismo socio-culturale e ricreativo, scuole d'arte e di mestieri, attrezzature sportive ivi comprese le palestre per attività ricreative non agonistiche generalmente compatibili con tipologie edilizie residenziali;
 - . t6.2: idem come t6 1, ma all'aperto, con prevalenza di spazi liberi non edificati, spazi di incontro e manifestazioni all'aperto (spettacoli, attività sportive, picnic, camping, luna park, ricreazione in ambiente naturale ecc...);

- sottoclasse t7: attività inerenti il rimessaggio di auto ed i parcheggi pubblici, privati o assoggettati ad uso pubblico e attività di servizio erogate attraverso impianti tecnologici ed uffici direttamente connessi;

- sottoclasse t8: impianti di erogazione del carburante in quanto conformi alla specifica normativa per la loro localizzazione ed esercizio.

Art. 12 Classe e: attività agricole, forestali ed estrattive

Tale classe comprende le seguenti sottoclassi:

- sottoclasse e1: attività per la produzione agricola estensiva (seminativi, colture legnose specializzate, ecc...) ed intensiva (frutteti, vigneti, orti e per attività floricole (all'aperto o in serre);
- sottoclasse e2: attività per gli usi agricoli e forestali, necessari per il mantenimento dei caratteri paesistici ed ambientali;
- sottoclasse e3: attività di agriturismo finalizzate alla fruizione del territorio naturale nel tempo libero. Vengono ammesse, come attività di supporto, la ristorazione e quella ricettiva purché limitata ai fruitori di attività agrituristiche secondo le relative leggi di settore;
- sottoclasse e4: attività estrattive a cielo libero (cave) in esercizio secondo le concessioni già rilasciate, attività di supporto come il rimessaggio dei veicoli di cava, trattamento del materiale ed eventuali uffici al servizio dell'attività.

TITOLO III

CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

Art. 13 Riferimenti legislativi

In conformità a quanto previsto all'Art. 13 della l.u.r. 56/77 e successive modificazioni, negli articoli che seguono sono definiti i principali tipi di intervento attraverso i quali si attuano le previsioni di P.R.G. nelle parti del territorio definite al TITOLO IV.

Le definizioni fanno generalmente riferimento a quanto indicato dalla Circolare della Regione Piemonte n. 5 del 27 aprile 1984 ma si integrano con esse per le parti non coincidenti.

Ove non specificato dalle presenti definizioni le opere consentite per ogni tipo di intervento sono quelle previste nella Circolare citata P.G.R. 7/4/84, n.5/SG/URB i cui contenuti si intendono totalmente recepiti e, per quanto omesso ed in contrasto, prevalgono sulla presente normativa.

Per quanto riguarda le prescrizioni di carattere strettamente igienico-edilizio, fatto salvo quanto previsto dalle leggi di settore e di competenza dell'ASL, valgono le prescrizioni contenute nella presente normativa, debitamente integrata dal R.E. di Pollone senza che ciò costituisca variante al PRGC.

Gli interventi che riguardano edifici riconosciuti dal P.R.G. come beni culturali-ambientali sono soggetti alle ulteriori specificazioni di cui al Titolo V delle presenti norme.

Su tutto il territorio comunale gli interventi di sola demolizione edilizia, che abbiano carattere autonomo in quanto non realizzati congiuntamente ad altri interventi previsti al presente Titolo III, sono soggetti secondo la legislazione nazionale vigente a ad autorizzazione edilizia purché non riguardino immobili sottoposti ai vincoli di cui agli artt. 2 e 139 del D.Lgs 490/99 o quelli individuati dal P.R.G. ai sensi dell'Art. 24 della l.u.r. 56/77.

Le modificazioni, parziali o totali, ai singoli tipi di intervento sul patrimonio edilizio esistente non costituiscono variante al P.R.G. ai sensi del punto f) comma 8 Art. 17 l.u.r. 56/77, sempre che esse non conducano all'intervento di ristrutturazione urbanistica, non riguardino edifici o aree per le quali il P.R.G. abbia espressamente escluso tale possibilità e non comportino variazioni, se non limitate, nel rapporto tra capacità insediativa ed aree destinate ai pubblici servizi.

Ove non diversamente previsto per particolari zone o aree urbanistiche ovvero da specifici vincoli imposti a parti del territorio da leggi o norme generali o di settore, gli interventi consentiti su edifici, o parti di essi, in cui siano presenti o si intendano mantenere attività in contrasto con quelle previste dalle relative Tabelle normative, sono limitati ai seguenti:

- manutenzione ordinaria e straordinaria;
- restauro e risanamento conservativo.

secondo le definizioni più avanti specificate e con le specificazioni, le deroghe o le limitazioni eventualmente previste per tali interventi in ogni singola zona o area urbanistica.

Art. 14 Manutenzione ordinaria (MO)

Rientrano nella manutenzione ordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera a), L.R. 56/77) le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici (senza alterazione dei caratteri originali e aggiunta di nuovi elementi) e quelle necessarie a integrare o a mantenere in efficienza gli impianti già esistenti, purché dette opere non comportino la realizzazione di nuovi locali o modifiche alle strutture o all'organismo edilizio.

Sono inclusi nella manutenzione ordinaria:

- il ripassamento (riordino) del manto di copertura, anche con sostituzione di parti deteriorate della piccola orditura del tetto, la riparazione di comignoli, la riparazione di grondaie, pluviali e faldali, nonché la loro sostituzione anche con utilizzo di materiali diversi (rame, acciaio, ecc.), la riparazione o il rifacimento di manti impermeabili senza modifiche estetiche, la coibentazione del manto di copertura;
- la pulitura di facciate, il ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti, la riparazione e il ripristino di infissi e ringhiere, la riparazione e il rifacimento di pavimentazioni interne e di quelle esterne (terrazzi, cortili), purché per queste ultime vengano usati materiali con le stesse caratteristiche e colori dei preesistenti.
In particolare devono essere mantenuti i disegni delle pavimentazioni dei cortili con acciottolati e lastre di pietra anche di colori diversi;
- la riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari;
- la sostituzione di infissi e serramenti esterni, portoni, cancelli, vetrine di negozi, balastrate e ringhiere con altri in tutto identici agli esistenti;
- la sostituzione di serramenti interni;
- la tinteggiatura delle facciate verso i cortili interni;
- la posa o sostituzione di controsoffittature leggere ed isolanti termoacustici interni;
- la realizzazione o rifacimento delle reti o degli apparecchi degli impianti tecnologici, idrici, igienico-sanitari, elettrici, termici, ecc., utilizzando locali già aventi apposita destinazione, senza modificarne la superficie e le aperture;
- rappezzi e ancoraggi di parti pericolanti nella facciata;

Per quanto riguarda in particolare gli impianti produttivi rientrano nella manutenzione ordinaria tutte quelle opere legate agli impianti tecnologici, purché realizzate all'interno dei locali chiusi.

Art. 15 Manutenzione straordinaria (MS)

Rientrano nella manutenzione straordinaria (Art. 13, 3° comma, lettera b), L.R. 56/77) le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che dette opere non alterino i volumi e le superfici lorde di solaio delle singole unità immobiliari o di interi edifici e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso in atto.

Tali interventi non devono comunque introdurre modifiche o alterazioni sostanziali all'impianto tipologico ed alle strutture originarie degli edifici che configurino un organismo in tutto o in parte diverso da quello esistente.

Sono inclusi nella manutenzione straordinaria, o ad essa assimilati ai fini autorizzativi, le seguenti opere:

- a) per le finiture esterne, gli interventi possono consistere in:
 - riordino, rifacimento e posa di intonaci, di rivestimenti, tinteggiature di intere facciate previa presentazione di apposita campionatura dei colori;
 - riordino, rifacimento e posa di elementi architettonici esterni (cornicioni, parapetti, serramenti e infissi, vetrine, pompeiane, ecc.) con materiali e tecniche anche diversi da quelli eventualmente preesistenti (laddove non vietati espressamente dal P.R.G. per ragioni di tutela ambientale);
 - interventi di non rilevante entità, quali ad esempio, la sostituzione, il rifacimento di recinzioni e muri di sostegno, il rifacimento di campi da gioco.

- b) per gli elementi strutturali, per le murature perimetrali, per i tamponamenti e le aperture esterne, per i tramezzi e le aperture interne, gli interventi possono consistere in:
 - sostituzione o rifacimento di coperture o di parti limitate di elementi portanti, quali scale, solai e murature, senza variazioni delle quote;
 - sostituzione, rifacimento di locali per la installazione di impianti tecnici, quali ascensori, montacarichi, centrali termiche, torri di evaporazione, impianti di ventilazione e di filtraggio, ecc...;
 - realizzazione di locali igienici e cucine purchè interne alle strutture esistenti;
 - realizzazione di soppalchi di arredo interno, con struttura indipendente da quella dell'edificio;
 - opere che portino ad un incremento del numero di unità immobiliari, purchè consistano in lavori edilizi di modesta entità quali ad esempio: la apertura o chiusura di porte, la realizzazione o l'abbattimento di tramezzi senza alterare i caratteri tipologico-distributivi dell'edificio;
 - la formazione di intercapedini interrato;
 - la costruzione di autorimesse ex Art. 9 della legge 122/90 nell'interrato di edifici esistenti o di loro pertinenza;

- la realizzazione in edifici esistenti, ai sensi dell'art. 7, L 94/82, di scalette o rampe esterne, attrezzature decorative, di arredo o complementari agli edifici principali, quali pergolati, pompeiane, pensiline per il riparo di passaggi, o di aperture (in questi casi e per tutte le destinazioni d'uso ammesse dalle relative zone urbanistiche tali elementi non incidono nel rapporto di copertura eventualmente ammesso dalle relative Tabelle normative).

Art. 16 Restauro e risanamento conservativo (RT, RC)

Rientrano nel restauro e risanamento conservativo (Art. 13, 3° comma, lettera c), l.u.r. 56/77) gli interventi volti a conservare l'organismo edilizio (v. p.to 6 Art. 4 delle presenti norme) nella sua configurazione attuale, se rispondente all'impianto di progetto originale, oppure a favorirne il suo ripristino se successivamente trasformato nel tempo e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere (v. punto 7 Art. 4 delle presenti norme) che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con esso 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 o da leggi di settore, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio originario.

Trattasi quindi di opere che comportano il mantenimento dei caratteri intrinseci ed estrinseci dell'edificio e del volume della costruzione originaria senza alterazioni planivolumetriche, sia di sagoma che di prospetti esterni, salvo quelle necessarie per rimuovere le superfetazioni.

Gli interventi di "restauro" (RT) e di "risanamento conservativo" (RC) possono anche essere attuati disgiuntamente laddove puntualmente previsto dal P.R.G., nel qual caso valgono le seguenti definizioni:

- a) gli interventi di "restauro"(RT) riguardano gli edifici da conservare integralmente o da riportare all'originaria conformazione di progetto solo con metodi rigorosamente scientifici. Pur provvedendo in ordine alle esigenze igieniche e tecnologiche, lo scopo di tali interventi è quello della conservazione o del ripristino dei caratteri tipologici originali degli immobili, recuperandone l'unità formale e strutturale. Tale tipo di intervento deve pertanto riferirsi:
- all'aspetto architettonico esterno, con particolare riguardo alle aperture, agli infissi, alle decorazioni, agli intonaci, alla tessitura muraria;
 - all'organizzazione tipologico-distributiva interna, ove è possibile prevedere contenute modifiche all'impianto distributivo, finalizzate al recupero igienico e funzionale e all'inserimento degli impianti igienico-sanitari e dei servizi mancanti, da realizzare nel rispetto delle strutture originarie esterne e interne;
 - alle volte, ai solai e alle scale interne, qualora costituiscano parte integrante dell'impianto tipologico dell'edificio;
 - alla struttura portante verticale ed orizzontale; per quest'ultima può essere previsto il rifacimento con modeste modificazioni di quota, purché ciò non determini l'eliminazione di parti strutturali e decorative di pregio. Qualora l'impossibilità di modificare le quote dei solai determini altezze di interpiano inferiori a quelle minime previste dal Regolamento Edilizio, esse saranno ammesse in deroga, sopperendo con sistemi alternativi di illuminazione e aerazione. Analogamente si agirà in deroga, qualora le operazioni di restauro dovessero rendere impossibile il rispetto dei rapporti minimi fra superfici

finestate e superfici di pavimento così come consentito dall'art. 1 del D.L. del 09/06/99, pubblicato sulla G.U. n° 148 del 26/06/1999;

- al tetto ed alle coperture, nel rispetto delle quote d'imposta e di colmo con la conservazione dei materiali originali o ad essi riconducibili per tipologia, consistenza e colore.

Parti integranti, eventualmente perdute nel tempo o assolutamente non recuperabili, possono essere sostituite facendo ricorso a criteri filologici; devono essere inoltre eliminati gli elementi estranei all'edificio, che ne alterano l'unitarietà e non rivestono interesse nella sua storia;

- b) gli interventi di "risanamento conservativo" (RC), pur provvedendo a finalità analoghe a quelle del restauro, sono principalmente volti all'adeguamento igienico e tecnologico attraverso un insieme di opere che tendano al recupero fisico e funzionale complessivo dell'edificio.

Sono altresì finalizzati al raggiungimento di un buon livello di vivibilità degli edifici, adeguato alle necessità degli usi ammessi dal Piano.

Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti, oltreché modifiche distributive interne alle unità immobiliari che consentano di ottenere unità immobiliari organiche, anche mediante il loro accorpamento o il loro scorporo. Laddove segnalati nelle tavole di P.R.G., devono tuttavia essere mantenuti i seguenti elementi: scale, androni, porticati, atri, logge, altane, torri, e gli elementi strutturali e compositivi che presentino valore artistico, storico e documentario.

Nel rispetto prioritario degli elementi tipologici, strutturali e compositivi di cui sopra, sono in particolare consentiti, nelle operazioni di risanamento conservativo, i seguenti interventi:

- la modifica delle quote dei solai necessarie per ottenere le altezze di interpiano richieste dalle leggi dello Stato, qualora non applicabili le deroghe previste all'art. 36 del regolamento edilizio tipo;
- le modifiche dell'imposta delle falde del tetto e della quota del colmo necessarie all'ottenimento di migliorie tecnologiche della copertura, e quindi a ricavare le condizioni prescritte per l'ottenimento dell'abitabilità, fino ad un massimo di 50 cm, purchè l'inclinazione delle falde non superi i 30°; (vedi art. 4, p.to 16 e art. 46)
- le modifiche delle dimensioni delle aperture necessarie per ottenere i rapporti minimi fra le medesime ed il pavimento.

Per tutti gli edifici che il P.R.G. vincola a restauro o risanamento conservativo, la domanda di concessione edilizia deve essere corredata da un rilievo dello stato di fatto alla scala 1:50 a firma di un professionista abilitato e da una idonea documentazione fotografica, i quali documentino puntualmente gli interventi da effettuare sulle singole parti dell'edificio e quelle eventualmente da demolire; tale documentazione dovrà comprendere almeno i seguenti tre elaborati distinti:

- il rilievo dello stato di fatto;

- l'evidenziazione (in giallo) delle parti che si intendono demolire (sulla base del rilievo dello stato di fatto);
- l'evidenziazione (in rosso) delle parti che si intendono aggiungere.

Per quanto riguarda i vincoli di facciata apposti sugli edifici all'interno degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (IUA), valgono i disposti di cui all'Art. 26 punto 5.

Non rientrano nel restauro e nel risanamento conservativo gli interventi che comportino aumento della Sul. esistente (ivi compresa quella che eventualmente si dovesse realizzare per ricostituire parti di edificio demolite nel tempo e rigorosamente documentate).

Art. 17 Ristrutturazione edilizia (RE)

Rientrano nella ristrutturazione edilizia (Art. 13, 3° comma, lettera d), l.u.r. 56/77) gli interventi volti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione delle aggiunte contrastanti, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti.

Sono inclusi nella ristrutturazione edilizia:

- a) gli interventi che prevedono la demolizione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio e la loro ricostruzione, a parità di Sul, al fine di assicurare la funzionalità e garantire la coerenza dell'edificio stesso con le destinazioni d'uso in progetto.
è possibile l'utilizzazione del sottotetto alle condizioni di cui all'Art. 45 punto 10, lettera b;
- b) le modifiche interne di fabbricati (entro volumi e sagome esistenti) comportanti aumenti della Sul, purché non vengano superati gli indici di utilizzazione territoriale o fondiaria consentiti, fatta salva la normativa eventualmente stabilita per particolari zone o aree urbanistiche.

Art. 18 Ampliamento edilizio (AE)

Costituiscono ampliamento edilizio gli interventi (eventualmente combinati con altri tipi di intervento) volti ad aumentare le quantità (volumi o superfici lorde di pavimento) di edifici esistenti, mediante addizioni orizzontali o verticali, quali: sopraelevazioni, aumento dello spessore (grossatura) di manica, realizzazione in aderenza di bassi fabbricati, locali interrati, ecc.

Gli ampliamenti edilizi (considerati unitamente agli edifici preesistenti, in tutto, solo in parte o in nulla modificati) devono rispettare gli indici (volumi ovvero superfici lorde di solaio) e le prescrizioni previste dal P.R.G., dai suoi strumenti urbanistici esecutivi e dal Regolamento edilizio per le parti del territorio in cui gli edifici oggetto di ampliamento sono siti.

Limitati innalzamenti delle facciate esistenti per il recupero dei sottotetti, fino ad un massimo di 1,00 m, possono conservare il filo degli edifici esistenti sottostanti anche se ciò determina distanze dai confini o da altri fabbricati inferiori a quelli previsti dalle norme per la zona o l'area di appartenenza.

Art. 19 Sostituzione edilizia (SE)

Comprende gli interventi che consentono la demolizione di edifici oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione. La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, può di norma avvenire, salvo diversa indicazione, entro i limiti della Sul edificata preesistente, nel rispetto della tipologia preesistente e dei restanti parametri edilizi e urbanistici e del Regolamento Edilizio e di Igiene; inoltre deve di norma avvenire all'interno della medesima area di pertinenza dell'edificio demolito e non deve determinare in ogni caso un intervento di lottizzazione. All'interno dell'area di pertinenza sono anche possibili interventi di accorpamento di 2 o più edifici, nel rispetto di tutte le altre condizioni previste dalla presente norma.

La successiva riedificazione può anche portare a densità fondiaria superiori a quelle previste dal P.R.G. per la zona urbanistica di appartenenza, in quanto il dimensionamento globale del P.R.G., in termini di capacità insediativa e di servizi pubblici, è riferito alle Sul esistenti e non a quelle teoriche di zona.

Il P.R.G. comprende all'interno di questo tipo di intervento anche gli edifici di recente edificazione che non presentano particolari caratteristiche architettoniche, per i quali è dunque sempre consentita (anche se improbabile) la demolizione e la nuova costruzione.

All'interno degli interventi di sostituzione edilizia è altresì possibile un cambiamento della destinazione d'uso rispetto a quella in atto purché ciò avvenga tra quelle consentite nella rispettiva area o zona urbanistica assicurando la compatibilità con la preesistente tipologia edilizia e con il tessuto urbanistico circostante. In tal caso resta a carico dell'intervento il reperimento della quota di standard urbanistici eventualmente superiore a quella richiesta dagli usi in atto. A tale adempimento si può far fronte o attraverso la monetizzazione o attraverso la cessione di aree disciplinate da relativo atto unilaterale d'obbligo.

Qualora non diversamente stabilito da norme specifiche di area urbanistica, il nuovo edificio può in generale avere una conformazione planivolumetrica diversa da quella preesistente. In casi particolari le tavole di P.R.G. indicano i sedimi su cui non è possibile la ricostruzione.

Art. 20 Ristrutturazione urbanistica (RU)

Costituisce ristrutturazione urbanistica (Art. 13, 3° comma, lettera e), l.u.r. 56/77) il complesso di operazioni volte a sostituire in tutto o in parte l'esistente tessuto urbanistico-edilizio (delle zone urbanistiche in cui questo intervento è ammesso) con altro diverso, mediante un insieme sistematico di interventi edilizi e infrastrutturali, anche con la modificazione del disegno dei lotti, degli isolati e della rete stradale.

In linea di principio gli interventi di ristrutturazione urbanistica sono subordinati alla preventiva formazione di uno S.U.E. (ai sensi dell'Art. 13, 4° comma, lettera d) della l.u.r. 56/77), a meno di diverse e precise disposizioni contenute nelle norme puntuali di zona o area urbanistica nelle Tabelle normative o nelle Schede di Area.

Art. 21 Completamento (CO)

Per completamento (Art. 13, 3° comma, lettera f), l.u.r. 56/77) deve intendersi un intervento avente carattere urbano e non edilizio, il quale é invece normato dall'Art. 18 "Ampliamento edilizio".

Riguarda gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere ed edifici su porzioni ridotte di territorio che il P.R.G. indica come parzialmente edificate o su aree ancora libere ma inserite in tessuti che nel loro complesso risultano complessivamente urbanizzati ed edificati.

Tali interventi, oltre che dagli ordinari parametri urbanistici di zona, possono essere disciplinati anche da specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia degli edifici.

Nel caso in cui il completamento avvenga su aree già parzialmente edificate, occorre verificare che la capacità edificatoria del sito non sia già stata esaurita in tutto o in parte dalle edificazioni preesistenti poste all'interno della medesima area urbanistica o che non vi sia stato, per qualsiasi motivo, un trasferimento di cubatura che renda nulla la capacità stessa dell'area. Tale verifica va effettuata a partire dall'adozione del progetto preliminare di Piano Regolatore Generale.

Art. 22 Nuovo impianto (NI)

Sono in generale compresi nel nuovo impianto (Art. 13, 3° comma, lettera g), l.u.r. 56/77) gli interventi rivolti alla utilizzazione delle aree inedificate, classificate come CR.III e DI dal P.R.G., disciplinate con appositi indici, parametri e specifiche indicazioni tipologiche.

Costituiscono invece interventi di ristrutturazione urbanistica e non di nuovo impianto, quelli rivolti alla completa demolizione di complessi esistenti e la riedificazione, sul medesimo lotto, di altri aventi diversa tipologia, diversa classe di destinazione d'uso e diverso rapporto con il sistema di accessibilità.

Di norma tali interventi si attuano attraverso strumento urbanistico esecutivo.

TITOLO IV

SUDDIVISIONE DEL TERRITORIO COMUNALE IN ZONE E AREE

URBANISTICHE - PRESCRIZIONI

Art. 23 Suddivisione in zone e in aree urbanistiche

L'intero territorio comunale è suddiviso in "zone urbanistiche" e in "aree urbanistiche": le prime sono individuate con apposito simbolo grafico sulle tavole di progetto (P.2) e da una sigla composta da lettere maiuscole e numero romano (ad es. BR.III); le seconde rappresentano parti delle precedenti e sono individuate attraverso l'aggiunta di un ulteriore numero arabo (ad es. BR.III/411) o di una lettera minuscola (ad es. SP.I/v).

Il Consiglio Comunale può apportare limitate modifiche ai confini di aree e/o zone urbanistiche solo per uniformarli alle situazioni di assetto territoriale oggettivamente difformi dalle previsioni urbanistiche (fossi, bealere, recinzioni, muri esistenti, etc). Qualora in assenza di tali modifiche si renda inattuabile la previsione di Piano e le varianti non comportino incrementi dell'area urbanistica, ricorrono le condizioni di cui all'art. 17, 8° comma, lettera a). Adeguamenti di limitata entità del perimetro delle aree sottoposte a SUE ricadono nelle condizioni di cui all'art. 17, 8° comma, lettera c).

Si richiamano i contenuti dell'Art. 2, 2° comma, lettere b), c) e d) delle presenti Norme.

Art. 24 Classificazione delle zone urbanistiche

Le zone urbanistiche in cui è stato suddiviso il territorio comunale sono le seguenti:

| | |
|----------------|---|
| IUA: | insediamenti urbani aventi carattere ambientale |
| BR.I: | zone residenziali consolidate con capacità edificatoria esaurita |
| BR.II: | zone residenziali consolidate di impianto unitario |
| BR.III: | zone residenziali parzialmente consolidate |
| BR.IV-BR.IV/E: | zone residenziali consolidate di impianto rurale |
| BR.V: | zone residenziali consolidate di pregio ambientale |
| BC: | zone destinate ad attività economiche in ambito urbano consolidato |
| BM: | zone destinate ad attività miste, artigianali e commerciali, esistenti |
| BI: | zone destinate ad attività artigianali e produttive esistenti |
| CR.I: | zone residenziali di completamento edilizio |
| CR.II: | zone residenziali di completamento urbanistico |
| CR.III: | zone residenziali di nuovo impianto |
| DI: | zone destinate ad attività produttive di nuovo impianto |
| IC: | zone destinate alla distribuzione di carburanti |
| EE-EE/re: | zone agricole |
| EE/ep: | zone per aziende agricole esistenti |
| VP: | zone destinate a verde privato |
| SP.I: | zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (art. 21 l.u.r. 56/77) |
| SP.II | zone destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art.22 l.u.r. 56/77) |
| SP.III: | zone destinate ad attività private di interesse collettivo |

Ai fini della classificazione prevista dal D.M.M. 1444/68, le zone urbanistiche sono così definite:

- la zona IUA è classificata di tipo "A"
- le zone BR.I, BR.II, BR.III, BR.IV-IV/s, BR.V, BC, BM, BI, CR.I, CR.II, VP, SP.III sono classificate di tipo "B"
- le zone CR.III, DI, EE/ep sono classificate di tipo "C".

Art. 25 Classificazione delle aree urbanistiche

Ogni zona urbanistica comprende aree urbanistiche, contraddistinte da un proprio codice identificativo espresso in numeri arabi.

L'aggregazione delle aree urbanistiche nelle relative zone urbanistiche è definita nelle tavole di Progetto (P2) e riportata nei Quadri sinottici.

Ciascuna area urbanistica si riconduce alla relativa zona di appartenenza per quanto riguarda gli aspetti fondamentali dello stato di fatto ed i criteri principali previsti per la trasformazione, ma può contenere ulteriori specificazioni per quanto riguarda i parametri o le condizioni di edificazione, in modo da tenere maggiormente in conto particolari situazioni del tessuto o dell'impianto urbano in cui si viene a collocare.

Particolare attenzione va inoltre posta agli aspetti idrogeologici e geologico-tecnici. Indagini specifiche di settore hanno portato alla formulazione di una specifica zonizzazione del territorio comunale. Ogni intervento edificatorio dovrà quindi attenersi alle prescrizioni contenute nell'elaborato AT4.7/1 "Relazione Geologico Tecnica" e AT4.8/1 "schede Geologico-Tecniche" relative alle aree interessate da nuovi insediamenti, che possano comportare limitazioni ai tipi di intervento edilizi, alle destinazioni d'uso ammissibili, nonché subordinare la possibilità di intervento alla realizzazione e collaudo delle opere pubbliche necessarie alla messa in sicurezza delle aree. Ai fini della determinazione della potenzialità di intervento espressa da ogni singola porzione di territorio è quindi necessario non solo riconoscere la zona urbanistica di appartenenza, ma anche la "classe di pericolosità" attribuita, controllando non solo le tavole di progetto P2.2/1-7, ma anche la "Carta della pericolosità geomorfologiche e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica" AT4.6/1. Successivamente, dovrà quindi essere verificata la modalità o limitazioni d'uso corrispondenti alle prescrizioni di cui ai successivi artt. 56 e 57 che fanno riferimento agli elaborati geologici richiesti.

Si ricorda inoltre che per le aree di completamento e di nuovo impianto le prescrizioni di "carattere generale" possono essere integrate da prescrizioni puntuali raccolte nelle "Schede geologico-tecniche relative alle aree interessate da nuovi insediamenti" (elab. AT. 4.8/1).

L'elenco completo delle aree urbanistiche è riportato nei Quadri sinottici: le rispettive dimensioni (superfici territoriali, fondiari, aree a servizi disegnati, viabilità, verde privato, etc.) sono state misurate graficamente mediante strumento informatico e pertanto sono da considerarsi indicative, computate solo al fine della valutazione del dimensionamento del PRGC.

Art. 26 Prescrizioni per gli insediamenti urbani aventi carattere ambientale (Chiavolino, Trotti, Villa, Rua, Bricco, Chiesa, Bocchi, Cangio, Burcina, Pizzo) - IUA

Il P.R.G. individua cartograficamente dieci insediamenti urbani aventi nel loro insieme carattere ambientale ai sensi del punto 1°, comma 1, Art. 24 della l.u.r. 56/77. Essi sono: Chiavolino, Trotti, Villa, Rua, Bricco, Chiesa, Bocchi, Cangio, Burcina, Pizzo.

Per tali insediamenti valgono le seguenti prescrizioni:

1) Riferimenti a disposti legislativi in merito alla tutela ambientale

All'interno di ciascuno dei dieci insediamenti il Piano individua graficamente due categorie di edifici e di aree ad essi pertinenti:

- 1.1 le aree e gli edifici compresi negli elenchi di cui all'art. 2 del D.Lgs 490/99;
- 1.2 le aree gli edifici e i manufatti che il P.R.G. definisce di interesse storico-artistico ai sensi del punto 2, comma 1, Art. 24 della l.u.r. 56/77;

Per il rilascio della concessione edilizia relativa ad edifici compresi nelle due categorie (puntualmente individuate in cartografia) valgono i disposti del 15° comma dell'Art. 49 della l.u.r. 56/77 ovvero il rilascio preventivo di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici oggetto di Decreto di vincolo ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 490/99
- parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali Ambientali per gli edifici reputati dal P.R.G. di valore storico-artistico ai sensi dell'art. 24 1° comma, punti 1) e 2) della l.u.r. 56/77.

Per i piani esecutivi, eventualmente proposti dagli aventi diritto, ricadenti in ciascuno dei dieci insediamenti definiti al 1° comma del presente articolo valgono i disposti del comma 8°, dell'Art. 40, della l.u.r. 56/77.

Ciascuno dei dieci insediamenti è individuato dal P.R.G. come “zona di recupero” ai sensi dell'Art. 27 della legge 5 agosto 1978, n. 457.

All'interno di dette zone il P.R.G. può individuare P.d.R. quali strumenti per l'attuazione delle previsioni di Piano; in ogni caso gli aventi titolo possono proporre alla Pubblica Amministrazione P.d.R. di iniziativa privata e/o pubblica ai sensi dell'art. 28, L. n. 457 del 5/8/1978.

All'interno delle dieci aree IUA valgono i disposti dell'Art. 14 della legge 179/1992, modificanti il 4° e 5° comma dell'art. 27 della legge 457/78.

2) Destinazioni d'uso

Negli Insediamenti Urbani a carattere Ambientale sono consentite le seguenti destinazioni d'uso: classe r, classe p3, sottoclasse t1.2, t2.2 e t3.2, classe t4, classe t5 ed infine sottoclasse t6.1.

E' consentita la modificazione delle destinazioni d'uso in edifici esistenti purchè sia verificata la compatibilità con i caratteri tipologici, formali e strutturali dell'edificio stesso e la congruenza con i caratteri ambientali del tessuto edificato circostante; le nuove destinazioni d'uso non devono modificare l'identità e la fisionomia dell'edificio stesso.

Qualora esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare di P.R.G. destinazioni d'uso diverse da quelle richiamate al precedente 1° comma esse risultano ammesse in fase transitoria .

3) Tipi di intervento

Su tutti gli edifici compresi nei dieci insediamenti aventi carattere ambientale sono sempre consentiti anche in presenza di destinazioni d'uso non comprese tra quelle indicate al primo comma del precedente punto 2 i seguenti tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria, straordinaria;
- restauro senza cambio di destinazione d'uso

Le tavole di piano regolatore P2.3/1-8 indicano puntualmente i tipi di intervento consentiti per ogni edificio mediante concessione edilizia o concessione convenzionata; in ogni caso sono sempre consentiti gli interventi elencati negli articoli che, nel presente punto 3, precedono quello puntualmente indicato in cartografia; fanno eccezione gli edifici caratterizzati dal tipo di intervento SE.III per i quali, in assenza della sua applicazione, sono consentiti solo gli interventi previsti dal primo comma del presente punto 3).

I tipi di intervento previsti dal PRG all'interno delle aree IUA sono i seguenti:

RT: Restauro, per il quale valgono i criteri richiamati al punto a), 3° comma, Art. 16 delle presenti norme, con le seguenti precisazioni:

- a) le opere devono mirare al mantenimento ed al recupero delle parti originarie del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti (superfetazioni) eventualmente presenti, senza aumento della Sul;
- b) i progetti riguardanti tali tipi di edificio devono essere corredati degli elaborati previsti al successivo punto 12 del presente articolo, in cui siano puntualmente indicate le parti che si intendono mantenere e quelle (prive di pregio e deturpanti) che si intendono eliminare;

RC: Risanamento conservativo, per i quali valgono i criteri richiamati al punto b), 3° comma del precedente Art. 16, con le seguenti precisazioni:

- a) i progetti riguardanti tali tipi di edificio devono essere corredati degli elaborati previsti al successivo punto 12 del presente articolo, in cui siano puntualmente indicate le parti che si intendono mantenere e quelle (prive di pregio e deturpanti) che si intendono eliminare;
- b) l'applicazione di quanto disposto dall'Art. 16, lettera b), è subordinato al rispetto dei vincoli di cui ai successivi punti 4) e 5) e il conseguente aumento di Sul è comunque considerato RC;

RE: Ristrutturazione edilizia; per la quale valgono i criteri richiamati al precedente Art. 17, con le seguenti precisazioni:

- a) i progetti riguardanti tali tipi di edificio devono essere corredati degli elaborati previsti al successivo punto 12 del presente articolo, in cui siano puntualmente indicate le parti che si intendono mantenere e quelle (prive di pregio e deturpanti) che si intendono eliminare;
- b) l'applicazione di quanto disposto dall'Art. 17 è subordinato al rispetto dei vincoli di cui ai successivi punti 4) e 5) e l'eventuale aumento di Sul conseguente al recupero funzionale dei volumi esistenti, rientra nei limiti della RE;
- c) sono ammessi miglioramenti igienico funzionali su edifici RE riutilizzando i volumi degli edifici SEIII qualora demoliti, posti all'interno del medesimo isolato. Tale incremento può essere attuato solo sulle parti di edificio che gli elaborati di progetto, opportunamente documentati da rilievo grafico e fotografico dimostrino essere privi di componenti caratterizzanti l'edificio.

SE: Sostituzione edilizia, per la quale valgono i criteri richiamati al precedente Art. 19. Sono definite tre possibili situazioni in cui è prevista la sostituzione edilizia:

SE.I: Sostituzione edilizia con obbligo di ricostruzione sullo stesso sedime: la riedificazione, successiva alla demolizione, deve avvenire sul medesimo sedime dell'edificio preesistente; se non indicato diversamente sono consentite limitate variazioni di pianta verso gli spazi privati per ottenere un miglior rapporto delle fronti con quelle dei fabbricati esistenti e con gli spazi aperti; per gli edifici costituenti cortina edilizia continua verso lo spazio pubblico non sono consentiti distacchi dai fabbricati confinanti; sono ammesse variazioni di sagoma e diverse aggregazioni volumetriche con le limitazioni di cui al precedente art. 19, 6° comma. E' consentito ai fini del miglioramento delle condizioni igieniche e di fruibilità dei fabbricati un incremento un tantum del 15% della Sul esistente;

SE.II: Sostituzione edilizia con possibilità di ricostruzione sullo stesso sedime: la riedificazione, successiva alla demolizione, può avvenire anche in altro luogo, compreso all'interno del medesimo isolato così come delimitato cartograficamente all'Allegato 1 e 2 del presente articolo. La Sul demolita viene recuperata con le stesse modalità indicate al precedente punto SE.I se la riedificazione avviene sullo stesso sedime, oppure con le modalità indicate al successivo punto SE III, se la riedificazione avviene su sedime diverso. E' consentito ai fini del miglioramento delle condizioni igieniche e

di fruibilità dei fabbricati un incremento una tantum del 15% della Sul esistente;

SE.III: Sostituzione edilizia con obbligo di ricostruzione su altro sedime:

la riedificazione successiva alla demolizione deve obbligatoriamente avvenire in luogo diverso dal sito occupato dall'edificio preesistente; il recupero dei diritti edificatori (Sul), la cui preesistenza deve essere dimostrata e documentata sulla base della definizione fornita all'art. 4 punto 10, delle presenti norme, può avvenire su altro edificio all'interno di un contestuale intervento di ristrutturazione edilizia o di sostituzione edilizia di tipo SE.I o SE.II nella stessa area di pertinenza oppure in un'altra area o edificio purché compresi nello stesso isolato così come individuato nel precedente punto SE II e nel rispetto del tipo di intervento puntualmente indicato dal P.R.G. per l'area o l'edificio al quale la Sul viene aggiunta; nel secondo caso l'attuazione di quanto sopra è subordinata alla stipula di convenzione ai sensi dell'Art. 49, 5° comma l.u.r. 56/77 o alla redazione di un PdR.

E' consentito ai fini del miglioramento delle condizioni igieniche e di fruibilità dei fabbricati un incremento una tantum del 15% della Sul esistente.

In ogni caso non è consentito il trasferimento di Sul, conseguente ad interventi del tipo SE II e SE III, al di fuori degli isolati di pertinenza come definito ai successivi allegati 1 e 2.

Negli edifici in cui interventi successivi e impropri abbiano compromesso i caratteri storico architettonici, le prescrizioni relative ai tipi di intervento si intendono riferite soltanto alle parti dell'edificio che ancora presentino le caratteristiche proprie degli edifici storici; per le parti compromesse, riscontrabili nella documentazione di rilievo dello stato attuale, sono consentiti gli interventi di ristrutturazione edilizia, alla condizione che non entrino in contrasto con le indicazioni di piano sulle restanti parti dell'edificio e con i caratteri e l'impianto storicamente consolidato dei fabbricati.

Sugli edifici interni alle zone IUA per i quali il P.R.G. prevede la demolizione con obbligo di ricostruzione su altro sedime (vedi Art. 26, tipo di intervento SE.III), sono possibili interventi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso; laddove invece il P.R.G. obbliga o consente la ricostruzione, la medesima deve avvenire, di norma, nel rispetto della Sul preesistente ad eccezione degli incrementi "una tantum" consentiti.

Sono tuttavia consentiti incrementi di Sul nel caso in cui la riedificazione avvenga in un contesto in "cortina" fra due edifici preesistenti di altezza superiore a quella raggiungibile con la Sul demolita e incrementata del 15%; in tale caso è comunque consentita un'altezza pari a quella minore degli edifici contigui, riferita ad

una larghezza di manica anch'essa pari a quella esistente o a quella minore degli edifici contigui.

Laddove non sono verificate le condizioni precedenti, è in ogni caso vietato produrre innalzamenti degli edifici per una quota superiore ai 100 cm, anche in conseguenza del trasferimento di Sul da edifici subordinati agli interventi SE.II o SE.III, secondo le modalità previste al p.to 3) del presente articolo.

Qualora in fase di attuazione sussistano motivate giustificazioni per modificare il tipo di intervento di singoli edifici, limitatamente al passaggio da RC a RE, previsto dal P.R.G., l'Amministrazione Comunale può procedere alla Variante secondo i disposti di cui all'art. 17, 8° comma, lettera f), l.u.r. 56/77, senza che ciò costituisca variante al P.R.G., purchè non siano interessati edifici segnalati ai sensi dell'art. 24 L.R. 56/77 o soggetti a vincoli ai sensi dell'art. 2 e 139 del D.Lgs 490/99.

4) Modalità d'intervento

Tenuto conto che il P.R.G. individua puntualmente i valori storici, culturali e ambientali dei singoli edifici limitatamente al passaggio da "RC" a "RE" e indica per ciascuno di essi il tipo di intervento massimo ritenuto possibile, la modalità d'intervento ordinaria per ogni tipo di intervento (esclusa la ristrutturazione urbanistica, l'ampliamento ed il completamento) è la concessione edilizia diretta, eventualmente sottoposta ai nulla osta ed ai pareri preventivi previsti dalla l.u.r. 56/77 per particolari tipi di edifici richiamati ai punti 1.1 e 1.2 del presente articolo.

In ogni caso, qualora ricorrano gli estremi del 5° comma dell'Art. 49 l.u.r. 56/77, l'Amministrazione comunale può subordinare il rilascio della concessione edilizia alla stipula di una convenzione o di un atto d'impegno unilaterale da parte del richiedente, che disciplini modalità, requisiti e tempi di realizzazione degli interventi sulla base di quelli indicati al comma 7 del citato Articolo 19.

Il ricorso a modalità attuative diverse dalla concessione edilizia è sempre previsto nei seguenti casi:

PdR di iniziativa pubblica:

- quando si tratti di un intervento di ristrutturazione urbanistica (RU), per situazioni che si potranno eccezionalmente presentare in sede di gestione del Piano Regolatore;

PdR di libera iniziativa o concessione convenzionata:

- quando, a seguito di interventi di sostituzione edilizia (SE.III), sia necessario trasferire diritti edificatori (Sul) di edifici non più ricostruibili in loco ma nel medesimo isolato.

La dotazione minima degli spazi per i servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21 della l.u.r. 56/77 è rispettata dal P.R.G. all'interno di tutto il territorio comunale e delle sue singole parti pertanto, al fine di incentivare la riqualificazione delle zone del tipo IUA, non ne viene richiesto il rispetto specifico fatto salvo quanto prescritto per le

attività commerciali all'art. 6 lettera G e all'art. 6bis. A tale scopo per ogni Piano di Recupero le Schede d'area indicano l'eventuale quota minima di standard in dismissione e quella monetizzabile.

Al fine di incentivare la riqualificazione delle zone del tipo IUA gli insediamenti di cui al presente articolo partecipano comunque a tale dotazione attraverso le attrezzature a tale scopo appositamente vincolate all'interno dei P.d.R già previsti in cartografia, oltrechè nella misura di 7,5 mq/ab per gli insediamenti residenziali ed il 40% della Sul per quelli terziari con l'esclusione dei commerciali (da destinarsi prevalentemente a parcheggi pubblici); qualora sia dimostrata l'impossibilità di reperire tali quantità senza incidere negativamente sui caratteri ambientali della zona, la medesima quantità può essere monetizzata nella convenzione allegata al P.d.R.

Ai fini del calcolo degli standard si assume come equivalente alla residenza una quantità di altre destinazioni d'uso non superiore al 20%, calcolata sul totale di Sul prevista per ogni intervento o per ogni P.d.R.; oltre tale quota devono essere dismesse aree per il 40% della Sul non residenziale.

5) Vincoli di facciata

All'interno degli insediamenti di cui all'Art. 26 il P.R.G. prescrive i seguenti tre tipi di vincolo di facciata:

- A) vincolo di filo fisso su spazio pubblico (vincolo di tipo "A"): non è puntualmente indicato in cartografia, ma ha validità estesa a tutti gli edifici ed a tutti gli isolati degli insediamenti di cui all'Art. 26 e riguarda (salvo diversa e specifica indicazione) solo gli affacci su spazi pubblici o di uso pubblico. Tale vincolo deve essere rispettato indipendentemente dal tipo di intervento previsto. Vengono esclusi i casi di edifici recenti dei quali si riconosca un evidente scostamento dai fili stradali storici, per i quali è dunque possibile, in caso di interventi di sostituzione edilizia, un diverso profilo delle facciate che sia rispettoso dei tracciati storici. Verso gli spazi privati non vi è obbligo di rispetto dei fili fissi se non espressamente indicato in cartografia;
- B) vincolo della legge compositiva di facciata (vincolo di tipo "B"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali possono essere apportate limitate modifiche alle facciate al fine di completare ed integrare il disegno dei pieni e dei vuoti determinato dalle aperture, di riordinare il disegno delle vetrine e degli ingressi alle autorimesse ai piani terreni anche al fine di garantire le giuste condizioni di igiene a tali piani. Qualora la consistenza dei materiali e la condizione strutturale dell'edificio non consentano il mantenimento della facciata nella sua integrità fisica, la Commissione Edilizia può consentire anche la demolizione e la ricostruzione della stessa, sulla base di un rilievo preciso delle preesistenze. La nuova facciata deve in ogni caso riproporre gli elementi compositivi caratteristici di quella demolita, quali: la sequenza dei pieni e dei vuoti determinati dalle finestre, l'interasse delle stesse, il numero dei piani, il filo dei cornicioni o del coronamento superiore (con una tolleranza di 50 cm) la eventuale presenza di portici, la presenza eventuale di abbaini, ed il rispetto dei materiali di facciata preesistenti, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni;

- C) vincolo della facciata (vincolo di tipo "C"): è puntualmente indicato in cartografia e riguarda edifici per i quali non è consentita la demolizione e la sopraelevazione della facciata stessa, la quale deve essere pertanto mantenuta anche nei suoi materiali da costruzione e delle decorazioni, fatta eccezione per le eventuali superfetazioni

In tutti tre i casi il rispetto delle presenti prescrizioni deve essere dimostrato esplicitamente dagli elaborati di progetto attraverso un rilievo a firma di un professionista abilitato dello stato di fatto alla scala 1:50 e da dettagliata documentazione fotografica così come indicata al successivo p.to 12 del presente articolo. Tale documentazione deve in particolare consentire l'individuazione delle eventuali superfetazioni dell'edificio alle quali non devono essere applicati i vincoli di tipo B e C.

6) Conservazione degli elementi architettonici di pregio

La cartografia di P.R.G. individua puntualmente con apposita simbologia, e indipendentemente dal tipo di intervento applicato all'edificio, la presenza di elementi tipologici e architettonici di valore storico, artistico o documentario della tradizione insediativa locale (portici, androni e volte di pregio, scale, logge, altane, balconi, ecc.) che devono comunque essere conservati.

In ogni caso la presenza di qualsiasi elemento di valore storico, architettonico o documentario, che prefigura un intervento di conservazione e di tutela deve essere puntualmente documentata negli elaborati di progetto, i quali devono obbligatoriamente comprendere un rilievo a firma di un professionista abilitato alla scala 1:50 dello stato di fatto e da dettagliata documentazione fotografica come dal successivo p.to 12 del presente articolo.

7) Sottotetti

All'interno degli edifici compresi negli insediamenti di cui al presente articolo è di norma possibile utilizzare il sottotetto (o parti di esso) per funzioni residenziali qualora già esistano i requisiti minimi per ottenere l'abitabilità e nel rispetto delle condizioni di seguito specificate.

La Sul. del sottotetto di edifici esistenti così come definita dal precedente art. 4, p.to 10, lettera b), è considerata come acquisita anche in assenza di opere. In questo caso la Sul. è considerata parte integrante dell'edificio esistente.

Per le parti restanti o nei casi non rientranti nel comma precedente, ad eccezione degli edifici indicati in cartografia con i tipi di intervento RT, SE.III, o con vincolo di facciata di tipo C, per i quali non è ammessa l'alterazione della sagoma del tetto, è possibile rendere abitabile il sottotetto anche mediante opere edilizie tese a modificare la sagoma originaria del tetto con le seguenti limitazioni:

a) innalzamento massimo di 100 cm per gli interventi di RE.

Le opere effettuate sui sottotetti in applicazione delle modalità sopra descritte non precludono l'utilizzo dell'incremento "una tantum" per le zone IUA.

E' ammessa la realizzazione di abbaini sulla base delle prescrizioni contenute al terzo comma dell'art. 39 punto 3 del R.E.

8) Parcheggi

La realizzazione di parcheggi pertinenziali qualora assenti o presenti in misura inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 è sempre ammessa.

Il rispetto dei disposti della L. 122/89 è obbligatoriamente richiesto per i soli interventi di sostituzione edilizia e ristrutturazione urbanistica.

Gli spazi per le autorimesse, per la quota prevista dalla L. 122/89, devono essere ricavati in sotterraneo, nei corpi interni dei lotti, ai piani terreni, qualora l'intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti alterazione di spazi interni aventi pregio architettonico; oppure possono essere realizzati secondo le modalità del successivo art. 45.

Il reperimento all'interno dell'IUA di servizi di cui all'art. 21 è limitato agli interventi riconosciuti come "urbanisticamente rilevanti", cioè per quelli interventi che prevedono cambi di destinazione a favore di attività terziarie o commerciali superiori a 500 mq di Sul.

In tale caso, la Pubblica Amministrazione ha facoltà di concedere la monetizzazione parziale o totale dell'area dovuta per parcheggi in conformità a quanto previsto al punto 3), 4° comma del presente articolo.

Il rispetto dell'art. 21 l.u.r. 56/77 e della legge 122/90 non è richiesto per gli interventi previsti al punto 7) del presente articolo.

9) Caratteri compositivi degli edifici

Le zone IUA presentano una omogeneità e una uniformità complessiva dell'impianto edilizio e di alcuni caratteri compositivi degli edifici, che il P.R.G. intende salvaguardare e riproporre anche negli interventi di nuova costruzione.

- Fatto salvo quanto già indicato al punto 4) del presente articolo, si rimanda alle prescrizioni contenute nell'art. 32 del R.E..

10) Aree verdi indeficabili -VI

All'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale il P.R.G. individua specifiche aree fondiarie generalmente sistemate a verde, nelle quali non sono

ammesse nuove edificazioni ad eccezione degli edifici pertinenziali alla residenza come definiti all'art. 45 delle NTA semprechè non ricavabili nelle volumetrie esistenti. Sono sempre ammessi i locali interrati, adibiti a vani di servizio e autorimesse, a condizione che in superficie venga ripristinata la preesistente sistemazione a verde secondo le definizioni dell'Art. 4 punto 13. E' comunque sempre ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato (se non già aree a servizi pubblici o di uso pubblico) quali piscine, campi da tennis, gioco bocce etc.

In presenza di P.d.R. è ammessa la redistribuzione planimetrica delle aree verdi inedificabili.

Laddove tali spazi siano localizzati internamente alle aree di pertinenza di fabbricati esistenti, ove non indicato diversamente, sono consentite limitate modifiche del filo di edificazione verso di esse.

11) Aree fondiarie libere - PT

Nella zona IUA, il PRG individua graficamente le zone PT. Tali zone sono localizzate su aree fondiarie in genere libere da edificazione, su spazi pertinenziali di edifici esistenti, o su spazi di uso privato (cortili, passaggi pedonali, viabilità di accesso ai fondi privati, etc.) e si distinguono da quelle che il PRG individua come viabilità o spazio pubblico.

Sulle aree PT è ammessa la localizzazione dei diritti edificatori (nuove edificazioni e ampliamenti di edifici esistenti) contemplata da meccanismi di trasferimento previsti dai precedenti punti 3) e 4) del presente articolo.

12) Elaborati progettuali richiesti

Per tutti gli interventi previsti agli articoli 16, 17, 19, 20 delle presenti norme è fatto obbligo di presentare, all'interno degli elaborati di progetto, la documentazione di rilievo prevista all'art. 7 del R.E..

Qualora indicati nelle tavole di P.R.G. devono essere idoneamente documentati gli elementi tipologici e di facciata che costituiranno vincolo prescrittivo al successivo intervento.

13) Riconoscibilità dei ruderi ed interventi ammessi.

E' ammesso il recupero dei ruderi ai fini abitativi con le modalità seguenti:

- se il manufatto ancora presenta struttura muraria ben conservata che testimonia il volume della costruzione preesistente, o se si presentano documenti comprovanti lo stato originario dell'edificio, esso potrà essere ricostruito con volume, materiali, e tipologia conformi al modello originario.
- se lo stato del fabbricato non è più chiaramente riconoscibile ne' documentabile, ma le strutture murarie sussistono su almeno i 2/3 del perimetro

per un'altezza media non inferiore ad 1.30 m è consentito recuperare l'edificio nel rispetto del perimetro originario e per un'altezza massima delle fronti di 8 m (2 p.f.t.).

In ogni caso i criteri costruttivi da adottare nel rifacimento degli edifici diruti sono subordinati al rispetto delle prescrizioni del punto 9) art. 26 delle presenti norme.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologi-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 27 Prescrizioni per le zone residenziali consolidate con capacità edificatoria esaurita - BR.I

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.I sono considerate consolidate sia dal punto di vista edilizio che dal punto di vista urbanistico. Esse comprendono principalmente immobili caratterizzati da tipologia plurifamiliare, anche multipiano, ove spesso sono riscontrabili attività commerciali al minuto, uffici ed attività di artigianato di servizio.

Per ragioni di saturazione della densità abitativa e di compromissione del tessuto edificato, oltretutto dei valori immobiliari consolidati, il P.R.G. non ritiene concretamente proponibile alcuna operazione di trasformazione urbana programmata.

Ai fini volumetrici tali aree conservano la densità fondiaria esistente, calcolata sull'area di pertinenza alla data di adozione del progetto preliminare, la quale non può essere aumentata. Ai fini urbanistici esse conservano la capacità insediativa dello stato di fatto.

Sugli edifici esistenti, o nelle aree ad essi pertinenti (o asservite), sono quindi ammessi interventi che non comportino aumento di Sul. o aumento della capacità insediativa esistente alla data di adozione del progetto preliminare.

Qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al rapporto indicato dalla legge (1 mq. per ogni 10 mc.) purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.

E' sempre possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 delle NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

BR.I

ART: 27

NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|----------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| • | | | • | | | | • | | • | | | • | • | | • (4) | | • | | | | | |

| TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----|----|--------------|-----------------------------|----|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | UNITA' IMMOBILIARI | | | | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Senza cambio | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EDIFICI INTERI | | | | Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Con cambio | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Senza cambio | | | | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Senza cambio | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Con cambio | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Senza cambio | | | | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Senza cambio | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Con cambio | | | | Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Con cambio | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: esistente salvo gli ampliamenti previsti dall'art. 45

Tipologia edilizia: esistente o quella prevista dello SUE in caso di RU

Altezza massima delle fronti: esistente o 3pft (11,5 m)

Indice di utilizzazione fondiario: esistente

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
- Viene richiesto l'adeguamento degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art.21 LUR 56/77; tali quantità sono monetizzabili. In questo caso l'intervento è subordinato a concessione convenzionata (art.49, 5° comma l.u.r. 56/77)
- Possono essere previste anche attività comprese nelle sottoclassi t3.1, t6.1 anche con tipologie specifiche.
- In attesa dell'intervento RU l'attività t6.1 è consentita qualora compatibile con la tipologia residenziale esistente.

Art. 28 Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto unitario - BR.II

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.II riguardano parti del territorio residenziali edificate e di recente formazione, realizzate attraverso piani urbanistici esecutivi già approvati. Esse sono costituite prevalentemente da edilizia isolata o a schiera, mono o plurifamiliare, e determinano un impianto urbanistico consolidato in cui il P.R.G. non riconosce più la necessità di interventi edilizi, ma, in alcuni casi, di riqualificazione degli spazi liberi, privati, e pubblici.

In tali aree sono compresi anche gli insediamenti di edilizia pubblica (convenzionata-agevolata e sovvenzionata) previsti dal PEEP e successive varianti, l'ultima delle quali approvata con DCC n. 69 del 28-5-1984, i quali sono contraddistinti all'interno dei Quadri Sinottici con la sigla BR.II/p.

Per tutte le zone BR.II, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) nel caso in cui i piani urbanistici esecutivi definiscano norme diverse dalle presenti (o dalla Tabella normativa o dai Quadri Sinottici) queste rimangono valide fino alla data di scadenza dello S.U.E.. Sugli edifici realizzati a seguito di SUE completamente attuati sono sempre consentiti interventi di MO, MS e RC, RE, nel rispetto delle destinazioni ammessa dalla Tabella Normativa dei caratteri architettonici originariamente previsti dallo SUE, nonché quelli indicati ai successivi punti b) e c).;
- b) è possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto in applicazione della L.R. 21/98 (in aggiunta alla Sul esistente realizzata in attuazione dei SUE);
- c) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), purché esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in BR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

BR.II

ART: 28 NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| • | | | | | | | • | | • | | | | | | | | | | | | | |

| TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------|--|----|----|----|--------------|-----------------------------|----|----|---|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | |
| | | | | UNITA' IMMOBILIARI EDIFICI INTERI | | | | Senza cambio | inizio attività concessione | | | 1 |
| SUE | | | | | | | | | | | | |
| Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | 1 | | | | |
| | SUE | | | | | | | | | | | |
| Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | 1 | | | | |
| | SUE | | | | | | | | | | | |
| Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | 1 | | | | |
| | SUE | | | | | | | | | | | |

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: esistente
Tipologia edilizia: esistente
Altezza massima delle fronti: esistente
Indice di utilizzazione fondiario: esistente fatto salvo l'utilizzo del sottotetto

- 1) Intervento ammesso per l'utilizzo degli spazi sottotetto ai sensi della L.R. 21/98

Art. 29 Prescrizioni per le zone residenziali parzialmente consolidate - BR.III

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.III riguardano parti del territorio edificato a destinazione prevalentemente residenziale, caratterizzate da tipologie edilizie isolate prevalentemente mono o bifamiliari consolidate nel tempo in assenza di un disegno d'impianto unitario.

Per queste zone il P.R.G. individua generalmente l'esigenza di migliorare la qualità edilizia dei manufatti esistenti permettendo quindi modesti completamenti.

Il P.R.G. si attua attraverso concessioni edilizie singole.

Per le zone BR.III, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuto l'indice di utilizzazione fondiario esistente alla data di adozione del Progetto preliminare anche per le volumetrie o le superfici riconosciute ai sensi della legge 47/1985.
Al fine di agevolare il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato è consentito, per ogni unità immobiliare, un ampliamento "una tantum" del 20% (con un incremento minimo di 25 mq sempre consentito) della Sul esistente alla data di adozione del Progetto Preliminare calcolata al netto della Sul del sottotetto e dei locali accessori. In ogni caso le nuove addizioni devono fare parte di un progetto formalmente e funzionalmente integrato all'unità immobiliare preesistente; qualora tale ampliamento generasse una densità fondiaria (calcolata rispetto all'area di pertinenza dell'edificio) superiore a 0,70 mq/mq di Sul, esso deve essere ridotto nel rispetto del predetto indice;
- b) per tutti gli interventi di ampliamento si richiede il mantenimento dei caratteri architettonici dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i segni formali propri della zona o dell'area urbanistica di appartenenza;
- c) in aggiunta all'incremento di Sul "una tantum" di cui alle precedenti lettere a), è sempre possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto degli edifici in applicazione della L.R. 21/98. Qualora l'altezza interna del sottotetto non sia sufficiente all'uso abitativo è consentito
 - un innalzamento massimo dell'imposta del tetto (filo di gronda) o del colmo di copertura di 100 cm, purchè ciò non determini una inclinazione della falda superiore a 30°;
- d) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.
- e) **in riferimento alla specifica area n. 0328 si prescrive, in fase esecutiva, che gli scavi necessari al recupero dell'edificio dovranno mantenere un franco di almeno 1 metro dalla falda, per evitare interferenze con la risorsa idrica sotterranea.**

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per le aree urbanistiche ricadenti in BR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle seguenti Tabelle normative.

BR.III

ART: 29 NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| • | | | • | | | | • | | • | | | • | | | | | • | | | | | |

| TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------|-----------------------------|----------------------|-----------------------------------|----|----|----|--|----|----|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| UNITA' IMMOBILIARI | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Con cambio | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EDIFICI INTERI | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Con cambio | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

- Rapporto massimo di copertura:** 40%
- Tipologia edilizia:** esistente (per interventi fino alla SE compresa)
- Altezza massima delle fronti:** esistente o quella prevista dagli interventi di cui alla lettera c) art.29.
- Indice di utilizzazione fondiario:** 0,7 mq/mq fatto salvo l'incremento per l'utilizzo del sottotetto

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 30% della superficie fondiaria libera (cortile).

Art. 30 Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di impianto rurale - BR.IV e BR.IV/E

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.IV e BR.IV/E riguardano parti del territorio in cui è ancora riconoscibile la presenza di un impianto a tipologia rurale, mantenente un'elevata integrità degli elementi edilizi, degli spazi privati ad essi asserviti e dell'ambiente naturale circostante. Il P.R.G. intende conservare e tutelare tali caratteri incentivando tuttavia il recupero degli edifici per funzioni essenzialmente residenziali.

Per le zone BR.IV valgono le seguenti prescrizioni:

- a) è riconosciuto un indice di utilizzazione fondiario non superiore a quello esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti la cui valutazione viene effettuata in deroga al disposto della lettera a) punto 10, art. 4 delle N.T.A., facendo rientrare nel computo delle Sul anche quelle superfici chiuse con murature perimetrali estese non meno di $\frac{1}{2}$ del loro perimetro.

Al fine di consentire il miglioramento delle condizioni complessive dell'edificato, è consentito un ampliamento "una tantum" del 20% della Sul esistente, dell'intero edificio o aggregato di edifici, prescrivendo il mantenimento delle preesistenti distanze dalle strade e il mantenimento dell'allineamento dei fronti verso spazi pubblici, e spazi privati assoggettati a servitù (aie, cortili comuni).

In casi di edifici la cui Sul esistente e documentata al momento dell'adozione del Progetto Preliminare risulti inferiore ai 100 mq Sul e in alternativa al precedente incremento del 20%, si consente un ampliamento fino ad un massimo di 100 mq Sul.

- b) oltre all'ampliamento, nei limiti sopra definiti, sono di norma possibili interventi di:
- ristrutturazione edilizia dei fabbricati esistenti nel rispetto dei caratteri tipologico-edilizi esistenti;
 - restauro e risanamento conservativo;
 - manutenzione;

Per tutti gli interventi ammessi si richiede il mantenimento degli elementi tipologici dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri della zona dell'intervento e quindi facendo riferimento, in sede di progettazione, alle prescrizioni di cui al punto 9 art.26 delle presenti Norme.

- c) qualora gli interventi ammessi ai precedenti punti a) e b) portino alla costituzione di un numero maggiore di unità immobiliari rispetto a quelle originariamente presenti, è fatto obbligo per ogni unità immobiliare aggiunta di reperire:
- almeno 1 posto auto (ai sensi della L. 122/89);
 - la monetizzazione di una quota di aree per servizi di 7,5 mq/ab, rappresentanti la quota di standards urbanistici attribuiti ai servizi di interesse comune ed al parcheggio pubblico (art. 21 l.u.r. 56/77);
- d) in aggiunta all'incremento di Sul "una tantum" di cui alle precedenti lettere a), è sempre possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto degli edifici in

applicazione della L.R. 21/98. Qualora l'altezza interna del sottotetto non sia sufficiente all'uso abitativo è consentito

- un innalzamento massimo dell'imposta del tetto (filo di gronda) o del colmo di copertura di 50 cm, purchè ciò non determini una inclinazione della falda superiore a 30°; In questo caso non deve costituire una nuova e autonoma unità immobiliare, ma configurarsi come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata funzionalmente;
- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/89, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge (1 mq ogni 10 mc), anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge, purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.
- f) per le aree carenti di adeguati collegamenti con le reti infrastrutturali (rete fognaria, idrica, elettrica, viabilità pubblica etc.), la localizzazione delle attività t3.2, t6.2, e3, è subordinata alla stipula di concessione convenzionata finalizzata al contestuale adeguamento delle infrastrutture mancanti.
- g) ~~Ai fini del riuso residenziale del fabbricato posto nell'area urbanistica n. 0308 già di proprietà comunale è sempre ammessa la realizzazione di una viabilità privata, anche se eventualmente interessante aree EE e EE/re. In quest'ultimo caso il tracciato dovrà essere scelto tra quelli di lunghezza inferiore comunque utile al collegamento con una viabilità pubblica, di larghezza massima di 3,50m e di lunghezza massima di 350m, da realizzare con opere di ingegneria naturalistica.~~ in riferimento alla specifica area n. 0200 si prescrive il mantenimento/tutela delle essenze arboree ad alto valore ecologico-ambientale presenti sull'area. L'eventuale sostituzione delle essenze arboree ed arbustive dovrà essere effettuata esclusivamente con specie vegetali autoctone e subordinata al rilascio del parere favorevole da parte del Corpo Forestale dello Stato. L'intervento di completamento edilizio dovrà mantenere quanto più possibile la permeabilità del suolo per le parti fondiarie scoperte.

Per tutte le aree urbanistiche comprese in BR.IV valgono inoltre le prescrizioni contenute nelle specifiche tabelle normative.

Le aree BR.IV contrassegnate dalla lettera "E" identificano insediamenti sparsi che tradizionalmente caratterizzano le aree montane e pedemontane del Comune di Pollone; ad esse il Piano riconosce un valore paesistico-ambientale e attribuisce particolari norme di salvaguardia.

E' ammesso il recupero degli edifici esistenti ai fini abitativi con le modalità seguenti:

- a.1) se il manufatto ancora presenta struttura muraria ben conservata che testimonia il volume della costruzione preesistente, o se si presentano documenti comprovanti lo stato originario dell'edificio, esso potrà essere ricostruito con volumetria, materiali, e tipologia conformi al modello originario. In ogni caso i criteri costruttivi da adottare nel ripristino dei fabbricati sono subordinati al rispetto delle prescrizioni del punto 9) art. 26 delle presenti norme.

- b.1) è riconosciuto un indice fondiario di superficie non superiore a quello esistente alla data di adozione del progetto preliminare, alla cui determinazione partecipano tutte le superfici costruite esistenti, purchè ciò non aumenti il numero delle unità abitative . Tale valutazione viene effettuata in deroga al disposto della lettera a) punto 10, art. 4 delle N.T.A. dove rientrano nel computo delle Sul anche quelle superfici chiuse con murature perimetrali estese a non meno di 1/2 del loro perimetro.
- c.1) Per tutti gli interventi ammessi si richiede il mantenimento degli elementi tipologici dell'impianto edilizio preesistente salvaguardando i caratteri formali propri del contesto ambientale in cui si opera;
- d.1) è possibile l'utilizzo del sottotetto ai fini residenziali purchè risulti applicabile quanto previsto dalla LR 21/98, e ciò non costituisca la realizzazione di nuove ed autonome unità abitative;
- e.1) per le aree carenti di adeguati collegamenti con le reti infrastrutturali (rete fognaria, idrica, elettrica, viabilità pubblica etc.) si deve prevedere una verifica di compatibilità geologica e ambientale al fine di garantire l'adeguamento delle infrastrutture salvaguardando nel contempo la sicurezza dei siti e il paesaggio naturale. E' fatto quindi divieto di modificare l'andamento del terreno, di realizzare strade asfaltate, recinzioni, muri di contenimento, edifici accessori anche in sottosuolo ad eccezione delle tettoie totalmente aperte. E' fatto obbligo di condurre gli allacciamenti alle reti tecnologiche esclusivamente in interrato e di provvedere, al termine dell'intervento, alla risistemazione del suolo allo stato originario;
- f.1) le destinazioni d'uso consentite per le aree BR.IV/E sono limitate alle classi r, t3.2, t6.2, e1, e2; l'inserimento delle attività t3.2 e t6.2 sono subordinate alla stipula di concessione convenzionata finalizzata al contestuale adeguamento delle infrastrutture mancanti da realizzarsi nel rispetto delle prescrizioni del precedente punto e.1).
- h.1) Ai fini della realizzazione delle autorimesse e degli edifici accessori non sono applicabili i disposti di cui all'art. 45, 3° comma, punto 3 delle NTA.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

BR.IV

BR.IV/E

ART: 30 NTA

DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| • | | | | | | | • | | • | | | • | | | | • | | | • | • | • | • |

| TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------|--|----|----|----|---|----|----|----|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | | |
| | | | | UNITA' IMMOBILIARI EDIFICI INTERI | | | | Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77 | | | | | | | | | | | | | |
| Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Senza cambio | inizio attività concessione | | 1 | | | | | | | | | | | | | 1 | | | | | |
| | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Con cambio | inizio attività concessione | | 1 | | | | | | | | | | | | | 1 | | | | | |
| | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

- Rapporto massimo di copertura:** esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum"
- Tipologia edilizia:** esistente
- Altezza massima delle fronti:** esistente o quella consentita alla lettera d) art.30 delle NTA
- Indice di utilizzazione fondiario:** esistente, con gli incrementi ammessi dall'art 30 delle NTA

- Nelle aree BR IV per ogni unità immobiliare aggiunta viene richiesto il reperimento di almeno un posto auto e la monetizzazione di una quota di servizi pari a 7,5 mq/ab.
- Destinazione d'uso ammessa esclusivamente per i soggetti di cui all'art. 2135 del Codice civile, singoli o associati, e da loro famigliari di cui all'art. 230 bis del Codice civile. L'attività agrituristica deve essere svolta all'interno dei fabbricati rurali ubicati nel fondo dell'imprenditore agricolo nel rispetto delle disposizioni contenute nella LR n. 38 del 23 marzo 1995
- Scarico dei reflui:**
L'area BR.IV n.0111, nell'impossibilità tecnica di allaccio alla rete fognaria, dovrà prevedere una valutazione puntuale delle caratteristiche di permeabilità del sottosuolo per dimensionare correttamente l'impianto di drenaggio
L'area BR.IV n.2004, nell'impossibilità tecnica di allaccio alla rete fognaria, dovrà prevedere specifiche analisi stratigrafiche e prove di permeabilità per dimensionare in modo corretto l'apparato drenante che, non potendo essere spinto in profondità, dovrà avere un'adeguata lunghezza in base al volume previsto degli scarichi. In caso i risultati delle analisi risultassero sfavorevoli si potrà realizzare la depurazione dei reflui mediante *fitodepurazione*.
L'area BR.IV/E n.2005, nell'impossibilità tecnica di allaccio alla rete fognaria, dovrà prevedere specifiche analisi stratigrafiche e prove di permeabilità per dimensionare in modo corretto l'apparato drenante che, non potendo essere spinto in profondità, dovrà avere un'adeguata lunghezza in base al volume previsto degli scarichi. In caso i risultati delle analisi risultassero sfavorevoli si potrà realizzare la depurazione dei reflui mediante *fitodepurazione*.
- Interventi di mitigazione:**
Le superfici pertinenziali esterne alle aree oggetto di Variante Parziale 7 dovranno essere realizzate con materiali permeabili o semipermeabili.

Art. 31 Prescrizioni per le zone residenziali consolidate di pregio ambientale - BR.V

Le aree comprese nella zona urbanistica BR.V riguardano parti del territorio prevalentemente edificate "a ville" oppure a "case isolate" caratterizzate dalla presenza di parchi o ampi giardini privati, o comunque inserite in un contesto ambientale di valore paesaggistico.

Per tali zone il P.R.G. intende conservare l'aspetto morfologico e ambientale esistente, sia dell'ambiente costruito che degli spazi verdi oltrechè la capacità insediativa in atto, pur consentendo limitati interventi di completamento edilizio ai complessi già esistenti.

Per raggiungere tali obiettivi, per le zone BR.V si prescrive quanto segue:

- a) è consentito il recupero a fini residenziali di tutte le Sul esistenti (secondo la definizione del punto 10) dell'Art. 4 ancorchè attualmente utilizzate per altri usi;
- b) sono consentiti ampliamenti nel limite del 15% della Sul esistente conteggiata su ogni singolo edificio o aggregato di edifici. Tale incremento non può essere cumulato da più edifici (case o ville) e deve di norma produrre interventi di ampliamento edilizio (AE) secondo le precedenti definizioni.
- c) è comunque ammessa la realizzazione di piccole attrezzature sportive scoperte e di uso strettamente privato quali piscine, campi da tennis etc;
- d) sono consentiti interventi di sostituzione edilizia ad esclusione degli edifici segnalati ai sensi dell'art. 24 l.u.r. 56/77 sui quali sono ammessi gli interventi previsti dal punto b) art. 50;
- e) i materiali ammessi sono quelli coerenti con le caratteristiche originarie dell'immobile, si devono comunque rispettare i criteri indicati al precedente art. 26, 9° comma.

Il rispetto della legge 122/89 è richiesto solo nel caso di sostituzione edilizia; è comunque possibile realizzare autorimesse private anche in quantità eccedenti 1 mq ogni 10 mc, purchè esse vengano realizzate con le modalità successivamente descritte all'art. 45.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

BR.V

ART: 31 NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| • | | | | | | | | | | | | • | | | • | | | | | | | |

| TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|--|----|----|----|-----------------------------|----|----|----|-----------------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | |
| | | | | UNITA' IMMOBILIARI EDIFICI INTERI | | | | Senza cambio | | | | inizio attività concessione | | | | | | | | |
| SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Con cambio | | | | | | | | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | SUE | | | | | | | | | | | | |
| Senza cambio | | | | | | | | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | SUE | | | | | | | | | | | | |
| Con cambio | | | | | | | | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | SUE | | | | | | | | | | | | |

 Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: Esistente, fatto salvo l'incremento "una tantum"
Tipologia edilizia: esistente
Altezza massima delle fronti: esistente
Indice di utilizzazione fondiario: esistente o con gli incrementi ammessi dall'art. 31, punto b)

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 60% della superficie fondiaria libera
- Questo tipo di intervento non è consentito sugli edifici vincolati ex art. 24 l.u.r. 56/77
- Nel caso di edifici vincolati ex art. 24 l.u.r. 56/77, l'intervento è consentito nei disposti del punto 9 art. 26 delle presenti Norme

Art. 32 Prescrizioni per le zone destinate ad attività economiche in ambito urbano consolidato - BC

Le aree comprese nella zona BC riguardano parti del territorio in cui risultano insediate attività economiche, che richiedono tipologie edilizie anche diverse da quelle residenziali. Per tali zone il P.R.G. individua l'esigenza di confermare l'insediamento delle attività esistenti e di promuovere il consolidamento di quelle ammesse (commerciali, ricettive, culturali, per lo spettacolo,), avendo riguardo di garantirne la loro compatibilità con il tessuto urbano circostante, pur riconoscendo la tipicità delle attività in esse svolte.

Sono previsti per le zone BC, le seguenti prescrizioni:

- indice di utilizzazione fondiario e rapporto di copertura non superiore a quello indicato nella tabella normativa, ovvero non superiore a quello esistente alla data di adozione del P.R.G.C. qualora quest'ultimo risulti maggiore;
- la presenza di destinazioni d'uso diverse da quelle economiche citate dal 1° comma del presente articolo (in particolare la residenza) è consentita fino ad un massimo di 120 mq per ogni attività insediata avente almeno 400 mq di superficie utile minima;
- per quanto riguarda le attività commerciali, fatti salvi gli esercizi eventualmente già insediati alla data di adozione del Progetto Preliminare, sono ammessi esclusivamente esercizi commerciali con superfici di vendita inferiori a 400 mq;
- per interventi di completamento (Art.21 delle N.T.A.) è richiesto il reperimento di uno standard pubblico pari ad almeno l'80% della Sul in progetto, di questa una quota pari ad almeno il 40% deve essere sistemata a parcheggio pubblico in loco; la restante quota pari al 40% della Sul può essere monetizzata a discrezione dell'Amministrazione comunale;
- per le quantità in ampliamento o nuova costruzione è richiesto il rispetto delle quantità minime richieste dalla L. 122/89 sui parcheggi privati.
In presenza di attività ammesse dal P.R.G.C. ma caratterizzate da grande richiesta di parcheggio (come i locali da ballo), si impone il reperimento di una quantità di parcheggi privati pari ad almeno il doppio di quelli minimi imposti dalla citata L. 122/89.

Per tutte le aree urbanistiche BC valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

BC

ART: 32 NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|--|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 | |
| • | | | • | | | | • | • | • | | | • | • | | • | | • | | | | | | |

| TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----|----|--------------|-----------------------------|----|----|---|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | | | | |
| | | | | UNITA' IMMOBILIARI | | | | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | |
| Con cambio | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EDIFICI INTERI | | | | Senza cambio | inizio attività concessione | | | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Con cambio | SUE | | | | | | | 2 | 2 | | | | | | | | | | |
| | | | | Senza cambio | inizio attività concessione | | | 1 | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Con cambio | SUE | | | | | | | 2 | 2 | | | | | | | | | | |



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 50%

Tipologia edilizia: edificio in linea o struttura specializzata

Altezza massima delle fronti: esistente o 3 piani fuori terra (11,50 m)

Indice di utilizzazione fondiario: 0,5 mq/mq

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la dismissione e monetizzazione degli standards di cui all'art. 21 l.u.r. 56/77

Art. 33 Prescrizioni per le zone destinate ad attività miste, artigianali e commerciali, esistenti - BM

Le aree comprese nella zona urbanistica BM riguardano parti del territorio in cui si è consolidata una struttura composta prevalentemente da attività rivolte all'artigianato di produzione e di servizio, ma che in virtù della loro favorevole collocazione in rapporto alle principali direttrici di traffico, possono risultare sede di attività commerciali al dettaglio.

Il P.R.G. intende confermare tali aree, riqualificando e razionalizzando il tessuto urbanistico esistente, mediante l'insediamento di nuove attività rivolte alla formazione di mix funzionali più integrati e compatibili.

Per le zone BM si prescrive quanto segue:

- a) sono consentiti interventi di ampliamento edilizio, completamento, ristrutturazione edilizia, sostituzione edilizia, ristrutturazione urbanistica;
- b) l'intervento di ristrutturazione urbanistica è attuato tramite SUE; il completamento e la sostituzione edilizia tramite concessione convenzionata; l'ampliamento e la ristrutturazione edilizia tramite concessione edilizia;
- c) l'indice di utilizzazione territoriale di superficie è pari a 0,9 mq/mq per gli interventi attuati con SUE; l'indice fondiario è di 1.0 mq/mq per gli interventi attuati con concessione edilizia o convenzionata.

Le quantità edificabili così determinate (Sul) sono concentrate nelle aree fondiarie, fino a raggiungere un rapporto fondiario di copertura non superiore al 66% della medesima.

Qualora l'intervento previsto richieda il ricorso al SUE (interventi di RU), le aree da dismettere per servizi sono da valutare nella quantità prevista dall'Art. 21 l.u.r. 56/77; le quantità di standards variano in funzione dell'effettivo mix funzionale previsto dall'intervento.

Qualora l'intervento previsto richieda il ricorso al SUE o alla Concessione Convenzionata, le aree da reperire per servizi (10% artigianato, 80% SLP commercio- terziario, anche mediante assoggettamento ad uso pubblico, dovranno essere determinate in funzione dell'effettivo mix funzionale previsto dall'intervento.

- d) gli interventi devono prevedere un mix funzionale nel rispetto delle seguenti soglie dimensionali:
 - commercio-terziario: massimo 40%;
 - artigianato: minimo 60%.

Per quanto riguarda le attività commerciali, di vendita al dettaglio valgono i criteri di compatibilità presenti all'art. 6bis.

Qualunque sia la destinazione prevista, l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e/o gestore, e/o del personale di custodia, per una superficie massima di 150 mq Sul, per ogni unità locale (azienda) la cui superficie effettivamente destinata alle attività previste dalla zona, non sia inferiore ai 300

mq; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie complessive previste per la zona.

Il P.R.G.C. ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività artigianale insediata tipo “spaccio aziendale”, per una quota massima del 10% della Sul destinata alle attività artigianali con una superficie minima sempre consentita di 80 mq ed un limite di 200 mq per ogni azienda artigianale insediata.

- f) in assenza di interventi di cui al precedente punto a) sono consentite:
- opere di recinzione a giorno dei fondi;
 - opere di manutenzione ordinaria, straordinaria e risanamento conservativo senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente presenti;
 - opere riguardanti le aree non edificate senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso del suolo, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole;
- g) è vietato il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di parti di recupero di autoveicoli;
- h) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/89, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge (1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 51 delle N.T.A. L'obbligo di rispetto della citata legge vale solo per gli interventi di cui al precedente punto c).

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche BM valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

BM

ART: 33 NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| • | | • | • | • | • | • | • | | • | | | | • | | | | | | | | | |

| TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------|--|----|----|----|--|----|----|----|--|--|--|--|--|---|---|---|---|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | |
| | | | | UNITA' IMMOBILIARI EDIFICI INTERI | | | | Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77 | | | | | | | | | | | | |
| Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | | 2 | |
| | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | | 1 |
| Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | 2 | | 2 | |
| | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | | 1 |



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 66%

Tipologia edilizia: fabbricato industriale con eventuale palazzina uffici

Altezza massima delle fronti: 10,5 m

Indice di utilizzazione fondiario: 1 mq/mq; 0,9 mq/mq in caso di SUE

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
- L'intervento è subordinato a concessione convenzionata ai sensi dell'art. 49 della l.u.r. 56/77. Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).

Art. 34 Prescrizioni per le zone destinate ad attività artigianali e produttive esistenti - BI

Le aree comprese nella zona urbanistica BI riguardano parti del territorio a prevalente destinazione produttiva, di carattere industriale e artigianale, classificabili come ambiti da consolidare o da completare.

Per tali zone il P.R.G. intende confermare le caratteristiche produttive, consentendo gli adeguamenti fisico-funzionali per le attività già insediate ed i necessari completamenti dell'area urbanistica con nuove attività.

Per le zone BI valgono le seguenti prescrizioni:

- a) per gli insediamenti già esistenti l'indice di utilizzazione fondiario di superficie non deve essere superiore a 1.0 mq/mq ovvero non deve superare l'indice esistente (nel caso fosse già superiore a quest'ultimo) alla data di adozione del Progetto Preliminare con riferimento all'area asservita a ciascun edificio alla stessa data.
Il rapporto fondiario di copertura non deve essere superiore al 66% ovvero non deve superare il rapporto esistente (nel caso fosse già superiore a quest'ultimo) alla data di adozione del Progetto Preliminare, con riferimento all'area asservita a ciascun edificio alla stessa data;
- b) sono consentiti gli interventi previsti dalla Tabella normativa;
- c) gli interventi devono rispettare le distanze minime da strade e confini dei lotti nel rispetto delle indicazioni dei successivi artt. 53 e 54;
- d) l'uso residenziale è consentito limitatamente all'abitazione del proprietario e/o gestore, e/o del personale di custodia, per una superficie massima di 150 mq Sul, per ogni unità locale (azienda) la cui superficie effettivamente destinata alle attività previste dalla zona, non sia inferiore ai 300 mq; tale superficie rientra nel computo delle capacità edificatorie complessive previste per la zona.
Il P.R.G.C. ammette inoltre attività di vendita regolamentate dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata tipo "spaccio aziendale" per una quota del 15% della Sul destinata alle attività produttive con un massimo di 200 mq per ogni azienda insediata ed un minimo sempre consentito di 80 mq. Vengono altresì consentiti per ogni azienda, superfici da destinare a strutture di vendita al dettaglio di vicinato.
La destinazione terziaria è parzialmente consentita, ma deve essere direttamente correlata all'attività produttiva e contenuta nel limite massimo del 10% della Sul massima prevista per ciascuna zona;
- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/89, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge, anche in quantità eccedenti al rapporto da essa previsto (1 mq. ogni 10 mc.) purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte

integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche comprese nella zona BI valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

BI

ART: 34 NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| • | • | • | • | • | • | | • | | | | | | • | | | | | | | | | |

| TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|------------------------------------|-----------------------|------------------------------------|----------------------|--|----|----|----|------------------------------------|----|------------------------------------|----|------------------------------------|--|------------------------------------|--|------------------------------------|--|------------------------------------|--|---|--|--|--|------------------------------------|--|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | UNITA' IMMOBILIARI EDIFICI INTERI | | | | Senza cambio Con cambio | | | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | Vedi 1° comma sub d) art. 48 L.U.R. 56/77 | | | | | |
| inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | inizio attività concessione SUE | |
| | | | | | | | | | | | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | | |
| inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | | | | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | inizio attività concessione SUE | |
| inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | | | | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | inizio attività concessione SUE | |
| inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | | | | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | inizio attività concessione SUE | |
| inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | | | | |
| inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | | | | |
| inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | | | | |
| inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | inizio attività concessione SUE | | | | | | | | | |



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 66%

Tipologia edilizia: fabbricato industriale con eventuale palazzina uffici

Altezza massima delle fronti: 12 m (2)

Indice di utilizzazione fondiario: 1 mq/mq

- 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc)
- 2) In caso di ampliamento di fabbricati esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare del PRG e caratterizzati da una altezza superiore a quella ammessa dal PRG stesso, è consentito l'allineamento all'altezza massima esistente. Tale facoltà è ammessa qualora risultino soddisfatte le successive condizioni:
 - a) il mantenimento dell'altezza è indispensabile per garantire l'operatività tecnico-funzionale dell'impianto
 - b) gli immobili esistenti con altezze eccedenti quelle consentite dal PRG devono risultare concessionate o condonate

Art. 35 Prescrizioni per le zone residenziali di completamento edilizio- CR.I

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.I riguardano parti del territorio parzialmente edificato a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzate da una edificazione rada, costituita da edilizia isolata e priva di caratterizzazioni urbanistiche specifiche.

Per queste zone il P.R.G. consente piccoli ampliamenti degli immobili esistenti e completamenti sulle aree libere, o liberabili previa demolizione dell'esistente, al fine di perseguire il miglioramento della qualità edilizia degli immobili; tali interventi si attuano mediante concessioni edilizie o concessioni convenzionate.

Per le zone CR.I, valgono le seguenti prescrizioni:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella normativa per la zona o l'area urbanistica; è tuttavia riconosciuto, se superiore, l'indice fondiario esistente alla data di adozione del progetto preliminare (incluse le volumetrie e le superfici riconosciute ai sensi della legge 47/1985).
- b) in caso di interventi di ampliamento, completamento e demolizione/ricostruzione si richiede il rispetto di una distanza minima pari a 10 m tra pareti finestrate;
- c) al fine di razionalizzare l'andamento della rete viaria o di attrezzature di interesse collettivo sono individuate tramite specifica sigla "C", le aree urbanistiche interessate dalle citate previsioni di Piano.

In queste aree l'indice di utilizzazione fondiario di superficie è incrementato del 20%. Gli interventi di completamento (ampliamento, sopraelevazione), di nuova costruzione, di demolizione/ricostruzione, che intendono usufruire di tale incremento, sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo (ai sensi del 5° comma Art. 49, l.u.r. 56/77) finalizzata alla cessione gratuita dei nuovi sedimi stradali in progetto o di altre aree pubbliche indicate in cartografia di progetto.

Qualora non si intenda utilizzare il citato incremento di indice, tutti gli interventi previsti in Tabella normativa non sono soggetti al convenzionamento ex Art. 49 l.u.r. 56/77;

- d) è sempre possibile l'utilizzazione a fini residenziali del sottotetto degli edifici esistenti alla data di adozione del Progetto Preliminare in applicazione della L.R. 21/98, anche in assenza degli interventi di cui al precedente punto a). Qualora l'altezza interna del sottotetto non sia sufficiente all'uso abitativo è consentito un innalzamento massimo dell'imposta del tetto (filo di gronda) e/o del colmo di copertura di 100 cm, purchè ciò non determini una inclinazione della falda superiore a 30°; in questo caso il sottotetto non dovrà costituire nuova ed autonoma unità immobiliare servita da parti comuni, ma si configuri come ampliamento dell'unità abitativa sottostante o adiacente, alla quale deve essere collegata funzionalmente.

- e) qualora assenti o presenti in misura inferiore a quella prevista dalla legge 122/1989, è possibile realizzare autorimesse private ai sensi della citata legge anche in quantità eccedenti al predetto rapporto indicato dalla legge (1 mq. ogni 10 mc.), purchè esse vengano realizzate secondo le prescrizioni specifiche di cui all'Art. 45 delle N.T.A.
- f) qualora l'intervento non preveda scarico in pubblica fognatura e/o qualora la rete fognaria abbia distanza superiore a 100m dall'area di intervento dovrà essere richiesta la prevista autorizzazione allo scarico secondo i termini di legge in materia di scarichi (L.R. 13/90).

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per le aree urbanistiche ricadenti in CR.I valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

CR.I

CRI/c

ART: 35

NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|--|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 | |
| • | | | | | | | • | | • | | | • | | | | | | • | | | | | |

| TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|----|----|-----|-----|-----|-----|----|--|--|--|--|--|--|--|-----|--|--|-----|--|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | | | | |
| | UNITA' IMMOBILIARI | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Con cambio | inizio attività concessione | | | | 2 | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | EDIFICI INTERI | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | 1,2 | 1,2 | 1,2 | 1,2 | | | | | | | | | | | | | |
| | | | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | Con cambio | inizio attività concessione | | | | 1,2 | 1,2 | | | | | | | | | | | | | | 1,2 | |
| | | | SUE | | | | | | | | | | | | | | | | 1,2 | | | | |



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura:

40%

Tipologia edilizia:

isolata o a schiera

Altezza massima delle fronti:

8.50 m (2 piani fuori terra) o esistente

Indice di utilizzazione fondiario:

0,07 mq/mq per le aree n° 713

0,10 mq/mq per le aree n° 146, ~~420~~, ~~458~~, 536, 619; 705

0,15 mq/mq per le aree n° 214, ~~336~~, 484;

+ 20% per le aree CR.I/c

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- Qualora all'interno delle aree CRI/c si usufruisca dell'incremento del 20%, gli interventi sono subordinati alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, art.49 l.u.r. 56/77.

Art. 36 Prescrizioni per le zone residenziali di completamento urbanistico - CR.II

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.II riguardano parti residenziali del territorio puntualmente definite in cartografia, costituenti spazi interclusi, non ancora edificati di più ampi ambiti consolidati.

Per tale zona il P.R.G. intende consentire il completamento urbanistico dell'ambito urbano in cui tali aree sono inserite mediante interventi di nuova edificazione, anche al fine di agevolare il potenziamento delle urbanizzazioni primarie e/o il reperimento delle necessarie o mancanti dotazioni di servizi pubblici.

Per le zone CR.II si prescrive quanto segue:

- a) l'edificazione avviene nel rispetto dell'indice fondiario di superficie stabilito dalla Tabella normativa per la zona o per l'area urbanistica;
- b) deve essere garantita la realizzazione di autorimesse private ai sensi della legge 122/89 secondo i criteri e le quantità individuate dall'Art. 45 delle presenti norme, e così come specificato nelle seguenti Tabelle normative;
- c) negli interventi di nuova edificazione deve essere prevista l'utilizzazione a verde privato di una percentuale minima del 40% della superficie fondiaria libera, a meno di diverse prescrizioni cartografiche relative alle parti di lotto;
- d) nelle aree urbanistiche CR.II/c individuate in cartografia con l'apposito simbolo "C", dove la realizzazione di opere infrastrutturali eccede il semplice allacciamento ai pubblici servizi, l'utilizzo della capacità edificatoria di cui al punto a) è subordinata alla stipula di una convenzione o di un impegno unilaterale ai sensi del 5° comma, Art. 49, l.u.r. 56/77. L'oggetto della convenzione riguarderà la cessione e/o la realizzazione e/o la monetizzazione di aree e opere pubbliche individuate in sede di progetto. In alcuni casi le aree per servizi pubblici o per la viabilità sono tuttavia già individuate in cartografia. Esse sono da ritenersi prescrittive a meno di precisa e motivata documentazione accettata da parte del Comune;
- e) Come prescritto dall'art. 32 del Regolamento Edilizio per gli interventi di nuova costruzione il progetto deve comprendere un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne preliminarmente il corretto inserimento nel contesto.
- f) in assenza degli interventi di nuova costruzione di cui al precedente punto a) sono consentite le seguenti opere: recinzione a giorno dei fondi; manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso sui manufatti eventualmente presenti; interventi sulle aree non edificate senza cambio di destinazione d'uso del suolo ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole e/o orticole.
- g) qualora l'intervento non preveda scarico in pubblica fognatura e/o qualora la rete fognaria abbia distanza superiore a 100m dall'area di intervento dovrà essere richiesta la prevista autorizzazione allo scarico secondo i termini di legge in materia di scarichi (L.R. 13/90).

- h) il mantenimento di alberature, siepi e filari esistenti lungo viabilità pubbliche esistenti.
- i) in riferimento alla specifica area n. 0415 si prescrive l'attuazione della stessa contestualmente alla frontestante porzione di area per servizi n. 0414 SP I/p e relativo asservimento della stessa per permettere l'accesso carraio alla zona n. 0415 CR.II.
- l) l'attuazione della zona n. 0418 è subordinata alla contestuale attuazione della zona a Verde Privato n. 0417.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA. Corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche ricadenti in CR.II valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

CR.II

CRII/c

ART: 36

NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| • | | | | | | | • | | • | | | • | | | | | • | | | | | |

TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO

| DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | |
|-----------------------|---------------|-----------------------------|-----------------------------------|----|----|----|-----|-----|----|----|--|--|
| | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | |
| UNITA' IMMOBILIARI | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | |
| | | SUE | | | | | | | | | | |
| | Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | |
| | | SUE | | | | | | | | | | |
| EDIFICI INTERI | Senza cambio | inizio attività concessione | | | 1 | 1 | 1,2 | 1,2 | | | | |
| | | SUE | | | | | | | | | | |
| | Con cambio | inizio attività concessione | | | 1 | 1 | | 1,2 | | | | |
| | | SUE | | | | | 1,3 | | | | | |

Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

| | |
|---|---|
| Rapporto massimo di copertura: | 40% |
| Tipologia edilizia: | isolata o a schiera |
| Altezza massima delle fronti: | 8.50 m (2 piani fuori terra) |
| Indice di utilizzazione fondiario: | 0,06 mq/mq per le aree n° 294, 367, 399, 428 ; 706; 0,07 mq/mq per le aree 297, 628 ; 512 0,08 mq/mq per l'area n° 715; 0,09 mq/mq per l'area n° 634; 0,10 mq/mq per le aree n° 159, 170 ; 192, 198, 242, 358, 415, 418 ; 421, 477, 496, 503 ; 519, 543 ; 616, 617, 620, 629, 630, 632, 628 , 702, 703, 708, 709, 710, 711, 715; 0,11 mq/mq per l'area n° 623; 0,12 mq/mq per le aree n° 624, 625, 707 ; 0,13 mq/mq per l'area n° 418; 0,14 mq/mq per l'area n° 627; 0,15 mq/mq per le aree n° 153, 154, 160, 178, 179, 187, 435, 512 ; 576, 623 , 634 , 635 ; 636; 707 0,20 mq/mq per l'area n° 341. |

Prescrizioni particolari:

- Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 40% della superficie fondiaria libera.
- Per le aree urbanistiche CR.II/c, l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione o atto unilaterale d'obbligo ai sensi del 5° comma, art. 49 l.u.r.56/77.

- 3) Viene richiesta la dismissione degli standard urbanistici, relativi alla nuova destinazione d'uso nella quota eccedente quella relativa alla precedente utilizzazione e secondo le quantità previste dall'art. 21 della l.u.r. 56/77.
- 4) **Prescrizioni specifiche:**
Il progetto di attuazione dell'area CR.II n.0623 dovrà porre particolare attenzione all'inserimento paesaggistico dell'intervento
- 5) **Interventi di mitigazione:**
Le superfici pertinenziali esterne alle aree oggetto di Variante Parziale 7 dovranno essere realizzate con materiali permeabili o semipermeabili

Art. 37 Prescrizioni per le zone residenziali di nuovo impianto. - CR.III

Le aree comprese nella zona urbanistica CR.III riguardano parti del territorio inedificate, per le quali sono previsti interventi di nuovo impianto a destinazione prevalentemente residenziale da realizzarsi mediante strumenti urbanistici esecutivi di iniziativa privata.

Lo strumento o gli strumenti urbanistici esecutivi devono interessare la totalità delle aree urbanistiche che il P.R.G. perimetra con apposita simbologia nella cartografia di progetto (P2). All'interno di dette aree possono essere già indicate nel P.R.G. aree specifiche, destinate a servizi pubblici (di cui all'Art. 42 delle N.T.A.) ed a nuove sedi viarie. In questo caso lo strumento urbanistico esecutivo deve rispettarne sia la localizzazione che la dimensione. Nell'eventualità che quest'ultima risulti superiore alle quantità previste dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77, l'eccedenza deve essere ugualmente ceduta gratuitamente al Comune per il soddisfacimento dei fabbisogni pregressi sul territorio comunale ed il suo valore economico non può essere detratto da quello relativo agli oneri concessori. Nel caso che l'area indicata in cartografia risulti minore dovrà invece essere integrata in sede di S.U.E. fino al raggiungimento dei valori prescritti dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77, qualora non diversamente definito dalle Schede d'area.

Per l'attuazione del Piano, e senza che ciò comporti variante al P.R.G., in ogni area urbanistica possono essere definiti più sub-ambiti di intervento, ciascuno oggetto di strumento urbanistico esecutivo. Tale definizione deve avvenire sulla base di un progetto guida esteso all'intera area urbanistica effettuato dal Comune o proposto da privati singoli o associati, proprietari di immobili o aree incluse nell'area stessa per almeno i 3/5 della capacità edificatoria totale dell'area. Tale progetto guida deve essere assunto dalla pubblica Amministrazione con provvedimento deliberativo del Consiglio Comunale.

Gli interventi di nuova edificazione previsti nella zona CR.III sono attuati mediante strumenti urbanistici, ai sensi degli Artt. 43 e 44 della l.u.r. 56/77, che prevedano la stipula di una convenzione fra il Comune ed i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità a quanto previsto dagli Artt. 45 e 46 della l.u.r. 56/77 e successive modificazioni. All'interno delle zone CR.III potranno essere reperite quote di edilizia residenziale convenzionata (anche ai sensi degli Art. 7 e 8 della legge 10/77) nella misura che sarà definita dal Comune nell'ambito della stesura della convenzione. Per le aree urbanistiche di tipo CR.III il P.R.G. fornisce una "Scheda di Area" contenente le prescrizioni specifiche per l'attuazione degli interventi previsti. Le "Schede di Area" definiscono, per ogni area urbanistica gli aspetti seguenti:

- l'indice territoriale di superficie da applicare all'intera parte dell'area o alle unità minime d'intervento;
- le percentuali di destinazioni d'uso previste per il terziario, il commercio e la residenza;

- la capacità insediativa prevista, calcolata dividendo il volume edificabile residenziale per 135 mc/ab o la Sul per 45 mq/ab;
- la superficie a standard da dismettere calcolata analiticamente per ogni destinazione d'uso prevista;
- la superficie territoriale a cui applicare l'indice di utilizzazione territoriale di superficie;
- la nuova viabilità pubblica;
- gli spazi pubblici che devono essere prescrittivamente dismessi all'interno dell'intervento;
- le aree fondiarie su cui è possibile concentrare l'edificazione;
- gli spazi vincolati a verde privato.

Tali Schede, comprese nelle Norme Tecniche di Attuazione, costituiscono parte integrante del presente articolo nei limiti precisati al precedente Art. 2, 2° comma, lettera d).

Per le zone CR.III valgono inoltre le seguenti prescrizioni:

- a) in presenza di S.U.E.:
 - 1) devono essere rispettati i parametri urbanistici, le quantità edificabili, le superfici da dismettere, i mix funzionali e i vincoli previsti nelle "Schede di Area";
 - 2) Le prescrizioni contenute nella Scheda d'Area potranno essere variate, in caso di mutate esigenze, mediante variante urbanistica ai sensi dell'art. 17, 7° comma LR 56/77;
 - 3) al fine del computo degli standards urbanistici è possibile l'assoggettamento ad uso pubblico di parte del territorio, fino ad un massimo di 7 mq/ab, così come previsto dall'Art. 21, 1° comma, punto 1, l.u.r. 56/77;
 - 4) deve essere garantito il soddisfacimento di quanto previsto dalla L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato. Potranno essere realizzate anche quantità eccedenti al rapporto previsto dalla legge (1mq/10mc) purchè le aree a parcheggio, comprensive dei corselli di accesso, rispettino le condizioni previste dal successivo Art. 45;
 - 5) le convenzioni dello S.U.E. devono prevedere la realizzazione diretta da parte dei concessionari della viabilità pubblica indicata in cartografia e delle opere di urbanizzazione primaria (parcheggi, fognature, illuminazione pubblica, allacciamenti elettrici, gas, telefono, luce elettrica). Il relativo costo è scomputabile dagli oneri di urbanizzazione relativi all'intervento nel caso questi ultimi siano superiori. Nel caso contrario nulla è dovuto dall'Amministrazione.
 - 6) In applicazione delle prescrizioni dettate dall'art. 32 del Regolamento Edilizio, i documenti che compongono il S.U.E. devono essere integrati da un elaborato illustrativo dei temi compositivi e dei principali elementi tipologici che la progettazione edilizia dei nuovi edifici dovrà rispettare, al fine di valutarne il corretto inserimento nel contesto.b)in assenza di S.U.E.:
 - 1) possono essere realizzate recinzioni mediante opere a giorno;
 - 2) è possibile intervenire sugli eventuali manufatti eventualmente esistenti alla data di adozione del progetto preliminare, come definite al Titolo II delle

presenti Norme e mediante tipi di intervento limitati alla manutenzione (ordinaria, straordinaria) di cui al Titolo III delle presenti Norme;

- 3) è consentito intervenire sulle aree non edificate senza che ciò comporti cambio fra le attività e gli usi, come definiti al Titolo II, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole, di cui all'Art. 39, per le quali è consentito il cambiamento all'interno degli usi previsti per la zona EE.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche appartenenti alla zona CR.III valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa; ~~e a maggior specificazione per l'area n° 1001 si fa riferimento alla rispettiva Scheda d'Area allegata alle pagine successive.~~

CRH-1

Art. 37 NTA

Area Urbanistica n. 1001

DESTINAZIONE D'USO

| | | |
|------------|--------|-----|
| -Residenza | minimo | 80% |
| -Terziario | | 20% |
| -Commercio | | 0% |

DATI DIMENSIONALI

(in superficie)

| | | |
|------------------------------------|-------|--------|
| - Superficie territoriale | mq | 10.860 |
| - Indice territoriale | mq/mq | 0,07 |
| - S.L.P. totale | mq | 760 |
| - di cui: | | |
| - residenziale | mq | 608 |
| - terziario | mq | 152 |
| - commercio | mq | 0 |
| - Superficie fondiaria | mq | 4.680 |
| - Indice fondiario massimo | mq/mq | |
| - Superficie complessiva a servizi | mq | 6.180 |
| - di cui: | | |
| - fabbisogno interno | mq | 490 |
| - per | | |
| - residenza | mq | 338 |
| - terziario | mq | 152 |
| - commercio | mq | 0 |
| - fabbisogno esterno | mq | 5.690 |
| - Strade | mq | 0 |

CAPACITA' INSEDIATIVA (CIRT)

| | | |
|-----------------------|-------|----|
| -Densità abitativa | mq/ab | 45 |
| -Abitanti insediabili | n° | 14 |

MODALITA' DI INTERVENTO

-Strumento Urbanistico Esecutivo (SUE)

TIPO DI INTERVENTO

-Nuovo Impianto - NI, art. 22 NTA

PRESCRIZIONI

-Tipologia edilizia: a schiera o isolata uni-bifamiliare

-Altezza massima delle fronti: 2 piani fuori terra (8.50 m)

-Si prescrive di concentrare le aree a servizi in un unico lotto direttamente connesso con la viabilità pubblica. Ciò al fine di dotare l'Amministrazione di un'area ben localizzata, disponibile all'inserimento di nuove attrezzature per la comunità locale.

-Per non interferire con la viabilità di collegamento intercomunale (Via Pier Giorgio Frassati), l'accesso carrabile ai lotti fondiari è da predisporre lungo Via S. Sebastiano.

Art. 38 Prescrizioni per le zone destinate ad attività produttive di nuovo impianto - DI

Le aree comprese nella zona urbanistica DI riguardano parti del territorio per le quali si prescrive nuova edificazione di carattere prevalentemente produttivo (industriale e artigianale di produzione) mediante la formazione di strumenti urbanistici esecutivi, tali da integrare le attività principali attualmente già insediate.

All'interno di tali parti del territorio, ove previsto dal P.R.G., sono anche indicate aree specifiche destinate a servizi produttivi (di cui alla lettera d) all'art. 42, a nuove sedi viarie, eventuali fili di arretramento da rispettare nella progettazione degli interventi, nonchè edifici già presenti che debbono essere mantenuti.

E' richiesta la progettazione unitaria dell'intera area urbanistica n. 1003 (DI-3). L'attuazione degli interventi è subordinata alla redazione di un unico SUE di cui all'art. 43 della l.u.r. 56/77, esteso all'intera area urbanistica individuata in cartografia; quest'ultimo può prevedere una attuazione frazionata nel tempo mediante il ricorso ai comparti edificatori.

All'interno di ogni strumento esecutivo e per il periodo della sua validità l'attività edificatoria può essere articolata e attuata per concessioni edilizie.

Tali strumenti prevedono altresì la stipula di una convenzione tra il Comune e i privati proprietari, eventualmente riuniti in Consorzio, in conformità con quanto disposto dagli artt. 45 e 46 della l.u.r. 56/77.

Per la zona DI si prescrive inoltre quanto segue:

- a) indice territoriale di superficie non superiore a 0,9 mq/mq.
Le quantità edificabili così determinate (Sul.) sono concentrate sulle aree destinate dal SUE a superficie fondiaria, fino a raggiungere comunque un rapporto fondiario di copertura non superiore al 50% delle medesime.
Il P.R.G. individua la viabilità principale e le aree per servizi pubblici ai sensi dell'art. 21 punto 2) della l.u.r. 56/77.
Le aree a servizi da dismettere ai sensi dell'Art. 21 l.u.r. 56/77 sono pari al 10% della superficie territoriale.
In presenza di comparti edificatori di intervento di cui al 3° comma del presente articolo, l'attuazione delle aree per servizi eventualmente individuate dal PRG ai sensi dell'Art. 21 della l.u.r. 56/77, è realizzata per porzioni funzionali attribuite alle stesse;
- b) gli interventi di nuovo impianto sono attuati mediante SUE così come precisato nella Tabella normativa.
L'uso residenziale è consentito, limitatamente all'abitazione del proprietario e del personale di custodia, per una quota non superiore a 150 mq riferita ad una Sul produttiva non inferiore a 400 mq; un minimo di 120 mq è comunque sempre consentito e non deve essere superato un massimo di 200 mq per unità produttiva;
Tali superfici rientrano nel computo delle capacità edificatorie previste per la zona.

Il PRGC ammette inoltre attività di vendita diretta dei beni prodotti dall'attività produttiva insediata tipo "spaccio aziendale" per una quota massima del 15% della Sul destinata alle attività produttive con il limite di 200 mq per ogni azienda produttiva insediata.

- c) sia in sede di concessione edilizia diretta, sia in sede di S.U.E. dovranno essere rispettate le seguenti distanze minime dai confini dei lotti secondo i valori riportati nei successivi artt. 53 e 54;
 - m 6,00 dai cigli stradali interni all'area;
- d) in assenza di interventi di cui al precedente punto b) sono consentite:
 - opere di manutenzione ordinaria e straordinaria senza mutamento di destinazione d'uso dei manufatti eventualmente già esistenti;
 - opere di recinzione a giorno dei fondi;
 - opere riguardanti le aree non edificate senza che ciò comporti cambio di destinazione d'uso del suolo, ad eccezione di quanto attiene alla conduzione delle attività agricole;
- e) sono vietati il deposito di materiali a cielo libero, l'attività di rottamazione, nonché la commercializzazione di pezzi di recupero di autoveicoli.

Specificatamente per l'area DI-3, in considerazione della sua posizione ai piedi del Parco Burcina, si impone l'adozione di alcuni criteri costruttivi e tipologici per garantire il corretto inserimento ambientale delle nuove edificazioni:

- altezza massima: 9,50 m, ad eccezione di impianti tecnologici per il cui processo produttivo sono necessarie altezze minime maggiori di 9,50 m, in tali casi si dovrà opportunamente posizionare tali attrezzature nel lotto mascherandole con cortine alberate. In ogni caso per gli interventi di nuova edificazione si impone la redazione di una documentazione tecnica volta alla verifica dell'inserimento ambientale dei nuovi fabbricati, dalla quale emergano le scelte di mitigazione degli aspetti visivi adottate.
- un minimo dell'80% di aree libere dovranno essere sistemate a verde .
- lungo la viabilità pubblica non sono ammesse recinzioni cieche per un'altezza superiore a 1,5 m.;
- particolare attenzione deve essere posta all'eventuale stoccaggio dei materiali o prodotti direttamente connessi alla produzione, con assoluto divieto di depositare all'aperto materiali di recupero o di scarto. Il materiale di stoccaggio, per quanto possibile dovrà, se all'aperto, essere collocato in luoghi protetti alla vista dagli spazi pubblici.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche DI valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

DI

ART: 38 NTA

DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| ● | ● | ● | ● | ● | ● | | | | | | | | ● | | | | | | | | | |

| TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-------------------------------|-----------------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------|-----------------------------|----|----|--------------|-----------------------------|-----|-----|-----|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | | | |
| | | | | UNITA' IMMOBILIARI | | | | Senza cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | |
| Con cambio | inizio attività concessione | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EDIFICI INTERI | | | | Senza cambio | inizio attività concessione | | | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Con cambio | inizio attività concessione | | | 1 | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | SUE | | | | | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2 | | | | | | | | | |
| | | | | | SUE | | | | | 2,3 | 2,3 | 2,4 | 2 | | | | | | | | | |



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 50%

Tipologia edilizia: secondo quanto previsto dalla Scheda d'Area o dallo SUE approvato

Altezza massima delle fronti: 10.5 m o come previsto nella Scheda d'Area o dallo SUE approvato

Indice di utilizzazione fondiario: ---

Indice di utilizzazione territoriale: 0.9 mq/mq o come previsto nella Scheda d'Area o dallo SUE approvato

- 1) L'intervento si verifica nel caso in cui, su un progetto approvato di SUE, non sia stata esaurita la s.l.p., dal medesimo prevista per ogni singolo lotto.
- 2) Viene richiesto il soddisfacimento della L.122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc)
- 3) L'intervento è consentito al termine di validità dello SUE.
- 4) L'intervento si verifica nel caso in cui, su progetto approvato di SUE non siano stati completati uno o più lotti.

Art. 38bis Prescrizioni per la zona destinata alla distribuzione di carburanti - IC

Le aree comprese nella zona urbanistica IC riguardano parti del territorio dove è programmato l'insediamento di nuovi impianti per la distribuzione di carburante.

Le aree sono individuate in conformità con le disposizioni legislative di settore (L:R. n° 8 del 23/04/1999, D.G.R. N. 48-29266 del 31/01/2000) a cui si rimanda per la progettazione dei nuovi impianti.

Per le zone IC valgono dunque le seguenti prescrizioni urbanistiche;

- a) ~~oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante (sottoclasse t8) sono ammesse attività accessorie riconducibili alle seguenti: lavaggio autoveicoli, assistenza tecnica agli stessi, commercio di piccoli ricambi di immediata utilizzazione, distribuzione di giornali e tabacchi e generi di primo conforto (bar, tavola calda, ecc.) e quant'altro indicato dalle leggi di settore oltre alle attività strettamente connesse alla distribuzione del carburante sono ammesse solo attività collaterali strettamente compatibili con l'ubicazione e la dimensione del lotto ovvero limitando la compatibilità al commercio di piccoli ricambi di immediata distribuzione, lavaggio di autoveicoli, escludendo ogni altra possibile attività. La compatibilità delle attività ammesse è da verificare in sede di progetto edilizio;~~
- b) ~~il rapporto di copertura degli edifici (escluse le tettoie e le pensiline) non deve superare il valore del 40% il rapporto copertura degli edifici, delle tettoie, delle pensiline, non può superare complessivamente il valore del 40% ;~~
- c) la capacità edificatoria (Sul) non potrà superare l'I.F. max di 0,3 mq/mq e l'altezza 5,5 mt, 1 p.f.t. Per quanto possibile i confini dell'area urbanistica con altre aree urbanistiche dovranno essere trattate con siepi sempreverdi di altezza pari ad almeno m.1, 60.

In funzione della particolare organizzazione del territorio si esclude la localizzazione di impianti di distribuzione di carburanti al di fuori di quella specificatamente individuata come IC.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche IC valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

IC

ART: 38 bis NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| | | | | | | | • | | | | | • | | | | | • | • | | | | |

| TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|--|-------|----|----|--|----|----|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | MO | MS/RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | UNITA' IMMOBILIARI EDIFICI INTERI | | | | Senza cambio Con cambio Senza cambio Con cambio | | | | inizio attività concessione SUE inizio attività concessione SUE inizio attività concessione SUE inizio attività concessione SUE | | | | Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77 | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 40%

Tipologia edilizia: nel rispetto delle leggi e delle norme del settore

Altezza massima delle fronti: 5.50 m

Indice di utilizzazione fondiario: 0,30 mq/mq

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc) e la sistemazione a verde di almeno il 20% della superficie fondiaria libera.

Art. 39 Prescrizioni per le zone agricole – EE e EE/re

Le aree comprese nella zona urbanistica EE riguardano parti del territorio generalmente inedificate dove sono in atto attività di tipo agricolo o forestale, che il P.R.G. intende mantenere.

Per queste aree si prescrive quanto segue:

- a) indice di utilizzazione fondiario di superficie massimo per la costruzione di nuove residenze rurali in funzione delle colture in atto o in progetto nella azienda interessata, pari a:
- 0,06/3 mq/mq per terreni a colture protette in serre fisse;
 - 0,05/3 mq/mq per terreni a colture orticole o floricole specializzate;
 - 0,03/3 mq/mq per terreni a colture legnose specializzate;
 - 0,02/3 mq/mq per terreni a seminativo ed a prato;
 - 0,01/3 mq/mq per terreni a bosco ed a coltivazione del legno annessi ad aziende agricole (in misura non superiore a 5 ettari per aziende);
 - 0,001/3 mq/mq per terreni a pascolo e prato-pascolo per abitazioni non superiori a 170 mq di Sul per ogni azienda.

In ogni caso le dimensioni per la residenza al servizio dell'azienda non devono nel complesso superare una Sul di 500 mq.

Il recupero a fini abitativi delle costruzioni esistenti anche di uso e tipologia agricola alla data del progetto preliminare è possibile nei limiti delle quantità di cui al presente punto a).

Entro i limiti sopra stabiliti sono consentiti gli interventi di cui alla lettera c) dell'articolo 2 della L.R. 31/7/84 n.35.

La Sul edificabile per le abitazioni rurali di cui sopra è computata, per ogni azienda agricola, al netto dei terreni incolti ed abbandonati e al lordo degli edifici esistenti.

Nel computo della Sul edificabile non sono conteggiate le strutture e le attrezzature di cui al successivo punto b), anche se comprese nel corpo dell'edificio in cui è collocata l'abitazione.

Ai fini del computo della quantità edificabili è ammessa l'utilizzazione di appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui od in parti agricole di Comuni limitrofi.

Ciascun appezzamento genera la capacità edificatoria relativa all'indice che gli è proprio secondo la coltura praticata o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità fondiaria sono verificati dal Comune in sede di rilascio di concessione, senza che essi costituiscano variante al P.R.G.:

Il trasferimento dei volumi edificabili di cui sopra non è ammesso tra aziende diverse. Tutte le aree la cui capacità edificatoria è stata utilizzata sono classificate come "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Analogamente non sono ulteriormente utilizzabili per servire nuove attrezzature, di cui alla lettera a) del presente articolo, i terreni la cui capacità produttiva è già stata impegnata per dimensionare strutture ed attrezzature rurali;

- b) la possibilità di costruire le infrastrutture, le strutture e le attrezzature per la produzione, la conservazione, la lavorazione, la trasformazione, l'allevamento e la commercializzazione dei prodotti agricoli, con dimensionamento e caratteristiche riferiti esclusivamente alle esigenze della singola azienda agricola;
- c) la Sul edificabile, destinata alla costruzione o all'ampliamento delle abitazioni rurali, è oggetto di concessione esclusivamente a favore:
- degli imprenditori agricoli, ai sensi delle Leggi 9.5.1975 n. 153 e 10.5.1976 n.352 e delle leggi 12.5.1975 n. 27 e 23.8.82 n. 18, anche quali soci di cooperative;
 - dei proprietari dei fondi e di chi abbia titolo, e cioè gli imprenditori (di cui al punto precedente) ed i salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
 - degli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma della legge 63/78 e successive modificazioni e integrazioni, che hanno residenza a domicilio nell'azienda interessata .
- d) Oltre i limiti sopra ricordati è ammesso il recupero di volumi agricoli per usi residenziali anche per soggetti non rientranti fra quelli previsti dall'Art. 2135 del Codice Civile, fino al 30% del volume residenziale esistente e comunque sempre fino a un massimo di 60 mq di Sul.
- e) Per tutti i fabbricati esistenti in area agricola, caratterizzati dalla presenza di superfici abitative è ammesso il recupero funzionale di tali quantità anche per soggetti non rientranti fra quelli previsti dall'art. 2135 del C.C.. Il recupero funzionale non dovrà portare all'incremento di carico antropico rispetto alla condizione preesistente. Qualora non risulti dimostrabile la presenza di superfici abitative, gli interventi ammessi per i soggetti non rientranti fra quelli previsti dall'art. 2135 del C.C., sono limitati alla formazione di edifici accessori.

Il rilascio della concessione per gli intervenuti edificatori di qualunque tipo nella zona EE è subordinato alla presentazione al Sindaco di un atto di impegno dell'avente diritto che preveda:

- il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio dell'attività agricola;
- le classi di colture in atto e in progetto documentate a norma del punto a) del presente articolo;
- il vincolo dell'eventuale trasferimento di volume edificabile di cui al punto a) del presente articolo;
- le sanzioni, oltre a quelle di cui all'art. 69 della l.u.r. 56/77 per l'inosservanza degli impegni assunti.

L'atto è trascritto a cura dell'Amministrazione Comunale e spese del concessionario su registri della proprietà immobiliare. Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui sopra gli interventi previsti dalle lettere d) e f) dell'Art.9 della legge 28.1.'77 n.10.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso (nei limiti previsti dalla Tabella normativa) previa domanda e con il pagamento degli oneri relativi, nei casi di morte, di invalidità e di cessazione per cause di forza maggiore, accertate dalla Commissione Comunale per l'agricoltura di cui alla legge regionale 63/78 e successive modificazioni ed integrazioni.

Non costituisce mutamento di destinazione la prosecuzione della utilizzazione dell'abitazione rurale da parte del concessionario, suoi eredi o familiari, i quali conseguentemente non hanno l'obbligo di richiedere alcuna concessione.

L'edificazione di cui ai precedenti punti a) e b) deve avvenire nel rispetto delle prescrizioni definite dall'art. 33 del R.E. di Pollone per i manufatti in aree agricole:

Possono derogare da tali prescrizioni solo le attrezzature tecnologiche (quali i silos) ed i fabbricati non riconducibili ad edifici residenziali.

Per la sola area agricola EE localizzata in frazione Burcina racchiusa dall'area EE/re e dall'IUA relativa alla succitata frazione Burcina in caso di realizzazione di tettoia da destinarsi a rimessaggio degli attrezzi agricoli, si prescrive la piantumazione di essenze arboree autoctone tale da mitigare l'impatto visivo della struttura e in ogni caso di mantenere le caratteristiche di naturalità e permeabilità che contraddistinguono l'area.

Tra le attività agricole di produzione che caratterizzano il territorio comunale, si distinguono quelle svolte nell'Isola Amministrativa "Alpeggi", come individuata nel seguente Allegato 1, prevalentemente orientate al pascolo del bestiame durante il periodo estivo. Gli edifici utilizzati per la lavorazione e stoccaggio dei prodotti agricoli e per la residenza stagionale sono caratterizzati da modesti volumi edilizi e da elementi costruttivi tipici degli insediamenti alpini di alta quota. Pertanto l'utilizzo degli edifici esistenti viene limitato a quello agricolo; deroga a questo principio l'immobile destinato a rifugio alpino "Delfo e Agostino Coda", tappa riconosciuta del Gta (Gran Tour des Alpes) per il quale sono ammessi piccoli ampliamenti funzionali al miglioramento delle attrezzature di supporto all'escursionismo alpino.

Su tutti i fabbricati compresi nell'Isola Amministrata sono consentiti interventi fino all'ampliamento edilizio, quest'ultimo limitato ad un incremento massimo del 20% della Sul esistente ai soli fini dell'adeguamento igienico-sanitario dei locali per la lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. In ogni caso gli interventi sugli immobili esistenti dovranno essere compiuti nel rispetto delle tipologie e materiali originari.

All'interno delle zone EE sono individuate le aree urbanistiche EE/re – zone agricole di rispetto all'edificato esistente, che riguardano parti del territorio non edificate e attualmente utilizzate per attività agricole, silvo-pastorale, e per il controllo e la manutenzione delle aree boscate e dei letti dei torrenti.

La loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore paesaggistico o ad elementi naturali – quali le aste fluviali – di elevato interesse ambientale, richiede però particolari forme di tutela anche in rapporto alla stessa attività agricola, che il P.R.G. in ogni caso conferma.

Per tali zone valgono perciò le seguenti prescrizioni:

- a) è vietata qualsiasi forma di edificazione anche al servizio dell'attività agricola e forestale;
 - è vietata ogni modificazione delle caratteristiche morfologiche dei siti, anche per opere di urbanizzazione primaria o secondaria, fatta eccezione per quelle che dovessero servire per un corretto assetto idrogeologico dei luoghi sono comunque ammessi interventi di rifunzionalizzazione del sistema viario esistente nel rispetto delle prescrizioni contenute all'art. 57 del R.E.
- b) sono riconosciuti gli stessi diritti edificatori previsti per le zone EE, però essi devono essere trasferiti in altre aree diverse da quelle EE/re.

All'interno delle zone agricole EE sono individuate le aree EE/ep, che riguardano le parti edificate del territorio agricolo, occupate prevalentemente dalle strutture di aziende agricole che il PRGC intende mantenere e valorizzare. Fermo restando quanto stabilito dal presente articolo, il successivo art. 40 ne precisa i criteri operativi.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per quanto non evidenziato e/o in contrasto valgono le prescrizioni dell'art. 25 L.R. 56/77.

| |
|--|
| <h1>EE</h1> <p>EE/re</p> <p>ART: 39 NTA</p> |
|--|

| |
|--|
| |
|--|

| |
|--|
| DESTINAZIONI D'USO AMMESSE TITOLO II NTA |
|--|

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| • | | | | | | | | | | | | | | | | | | | • | • | • | • |

| TIPIE MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|---|----|----|---------|--------------------------------|----|----|----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|---|---------|--|--|---------|---------|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | UNITA' IMMOBILIARI EDIFICI INTERI | | | | Senza cambio Con cambio | | | | inizio attività concessione SUE inizio attività concessione SUE inizio attività concessione SUE inizio attività concessione SUE | | | | Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Senza cambio Con cambio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="text-align: center;">1</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> <td></td> <td></td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> <td style="text-align: center;">1, 2, 3</td> </tr> <tr> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td style="background-color: #cccccc;"></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table> | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | 1 | 1, 2, 3 | | | 1, 2, 3 | 1, 2, 3 | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1 | 1, 2, 3 | | | 1, 2, 3 | 1, 2, 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | 1 | 1, 2, 3 | | | 1, 2, 3 | 1, 2, 3 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

| | |
|--|--|
| PRESCRIZIONI | |
| Rapporto massimo di copertura: | 30% |
| Altezza massima delle fronti: | esistente o 2 piani fuori terra (7.50 m) |
| Indice di utilizzazione fondiario: | vedi lettera a) art. 39 delle NTA. |
| <ol style="list-style-type: none"> 1) Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc). 2) Per gli edifici residenziali e produttivi riconducibili alla tradizione insediativa locale, gli interventi devono venire realizzati secondo i disposti del punto 9) art. 26 delle presenti NTA. 3) Interventi non ammessi per le porzioni del territorio di cui all'allegato 1 al presente articolo. | |

Art.40 Prescrizioni relative alle zone per aziende agricole esistenti - EE/ep

Le aree comprese nella zona urbanistica EE/ep rappresentano parti edificate del territorio agricolo, puntualmente individuate e perimetrate, occupate prevalentemente dalle strutture di aziende agricole che il P.R.G. intende mantenere e valorizzare.

Per tali zone il P.R.G. intende consentire il proseguimento delle attività in atto, la razionalizzazione delle strutture edilizie e degli impianti necessari al miglioramento della qualità complessiva degli insediamenti con particolare riguardo alla salvaguardia dell'ambiente naturale in cui sono inseriti.

Per la zona EE/ep valgono quindi le seguenti prescrizioni:

- a) Edifici di carattere residenziale e parti civili di fabbricati esistenti.
In presenza di residenze funzionali ad aziende agricole in attività è ammesso il recupero ed il riuso anche a fini residenziali dei fabbricati esistenti con destinazioni abitative o accessorie all'attività agricola in atto; eventuali ampliamenti o trasformazioni sono consentiti nel limite massimo dei parametri stabiliti dall'art. 39, 1° comma, lettera a).
Qualora risulti cessato il rapporto funzionale con le attività agricole in atto è comunque ammesso il mantenimento della destinazione residenziale pur non rientrando tra le destinazioni d'uso principali. Per tali fabbricati è consentito il recupero delle parti ad uso abitativo e delle pertinenze.
- b) Edifici a carattere produttivo esistenti.
Per gli edifici funzionali alle aziende produttive agricole valgono i parametri previsti dall'art. 39, comma, lettera b). In presenza di attività diverse da quelle agricole è ammesso in via transitoria, il mantenimento delle medesime a condizione che non siano nocive o moleste. In questo caso sono concessi "una tantum" ampliamenti in misura non superiore al 20% della Sul esistente. In ogni caso il rapporto di copertura fondiario non può superare il 50%.
- c) Edifici di nuova costruzione funzionali ad attività agricole in atto.
Sono ammesse nuove costruzioni al fine di consentire le attività previste dalla Tabella normativa, ed in particolare:
 - attività di conservazione, lavorazione, trasformazione e commercializzazione delle produzioni degli imprenditori agricoli singoli o associati, in conformità a quanto richiesto dall'Art. 25 (comma 2°, lettera g) della l.u.r. 56/77 e s.m.i.;
 - attrezzature e infrastrutture al servizio della attività agricola (stalle, silos, serre, magazzini, locali per la lavorazione dei prodotti agricoli);
 - attività inerenti l'allevamento di animali anche con metodi industriali.

All'interno delle zone EE/ep è inoltre consentito l'uso a foresteria, per attività extra-alberghiere tipo agriturismo, come normate da leggi di settore.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Per tutte le aree urbanistiche del tipo EE/ep valgono inoltre le prescrizioni contenute nella seguente Tabella normativa.

EE/ep

ART: 40 NTA

**DESTINAZIONI
D'USO AMMESSE
TITOLO II NTA**

| | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|---|----|----|----|-----|-----|------|------|------|------|------|--------|------|----|----|------|------|----|----|----|----|----|----|
| r | p1 | p2 | p3 | tm1 | tm2 | t1.1 | t1.2 | t2.1 | t2.2 | t3.1 | t3.1.1 | t3.2 | t4 | t5 | t6.1 | t6.2 | t7 | t8 | e1 | e2 | e3 | e4 |
| • | | | • | | | | | | | | | | | | | | | | • | • | • | |

| TIPI E MODALITA' DI INTERVENTO | DIMENSIONI INTERVENTO | DESTIN. D'USO | MODALITA' DI INTERV. | TIPI DI INTERVENTO TITOLO III NTA | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|--------------------------------|-----------------------|---------------|----------------------|-----------------------------------|----|----|----|--------------|----|----|-----|-----|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| | | | | MO/MS | RC | RE | AE | SE | RU | CO | NI | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | UNITA' IMMOBILIARI | | | | Senza cambio | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Con cambio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| EDIFICI INTERI | | | | Senza cambio | | | 1 | 1,2 | | | 1,2 | 1,2 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Con cambio | | | 1 | 1,2 | | | 1,2 | 1,2 | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Senza cambio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | Con cambio | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

Vedi 1° comma sub d) art. 48 L. U.R. 56/77



Destinazioni d'uso proprie della zona urbanistica

PRESCRIZIONI

Rapporto massimo di copertura: 50%

Tipologia edilizia: esistente o isolata

Altezza massima delle fronti: esistente o 2 piani fuori terra (7.50 m)

Indice fondiario di superficie: fino ad un massimo di 0,6 mq/mq

- Viene richiesto il soddisfacimento della L. 122/89 per quanto attiene la superficie da destinare a parcheggio privato (1mq/10mc).
- Per gli edifici residenziali e produttivi riconducibili alla tradizione insediativa locale, gli interventi devono venire realizzati secondo i disposti del punto 9) art. 26 delle presenti NTA.

Art. 41 Prescrizioni per le zone destinate a verde privato - VP

Le zone che il P.R.G. vincola come verde privato sono individuate cartograficamente negli elaborati di progetto (P2) con la sigla VP e apposita simbologia grafica. Quest'ultima può risultare, a seconda dei casi, all'interno di SUE delimitati in cartografia o all'esterno di essi.

Nel primo caso l'area VP contribuisce al calcolo della Sul secondo i parametri del SUE di appartenenza e, pur conteggiandosi come area fondiaria, deve essere libera da costruzioni emergenti, fatta eccezione per quanto specificato nel successivo comma; nel secondo caso l'area VP non contribuisce al calcolo dello Sul perchè costituisce, essa stessa, area urbanistica specifica.

In tutte le aree VP è possibile realizzare spazi per la sosta di autoveicoli privati ed edifici pertinenziali alla residenza o destinati al ricovero di attrezzi, nei limiti del successivo Art. 45, piccole attrezzature per il gioco bimbi, piccole attrezzature sportive scoperte di uso strettamente privato quali: piscine, campi da tennis, etc., intendendo che una quota pari al 50% della superficie Vp deve essere sistemata a verde. In tale quantità può essere anche compresa la copertura (sistemata a verde) delle autorimesse che rispettino le condizioni di cui agli Art. 4 p.to 13.

La realizzazione di tali strutture è ammessa purchè non si proceda all'abbattimento e/o all'indebolimento di alberi ad alto fusto o comunque di particolare valore paesaggistico, se non per questioni di sicurezza. E' inoltre sempre ammessa la rinaturalizzazione delle stesse aree attraverso la piantumazione di essenze autoctone.

Per le aree VP inserite in SUE, individuati graficamente sulle tavole del PRGC, sono ammesse limitate variazioni di forma, facendo salva la quantità minima indicata nei Quadri sinottici o nelle Schede d'area.

Per le zone VP si prescrive quanto segue:

- a) in riferimento all'area n. 0417 si prescrive la piantumazione di un filare di essenze arboree autoctone a medio/alto fusto a schermo della Villa Piacenza esistente sull'area IUA n. 0553 e gravata da vincolo ex L. 1089/39.
- b) in riferimento all'area n. 0803 è esclusivamente ammessa la realizzazione di spazi per la sosta di autoveicoli con pavimentazioni permeabili da inerbire e, ove possibile, è da preferire la rinaturalizzazione dell'area attraverso la piantumazione di essenze arboree autoctone.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 42 Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature a livello Comunale (art. 21 l.u.r. 56/77) - SP.I

Le aree comprese nella zona urbanistica SP.I riguardano le parti di territorio che il P.R.G. destina a servizi pubblici ai sensi dell'Art. 21, l.u.r. 56/77.

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2.2/1-7 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge (art. 21, l.u.r. 56/77, comma 1, punti 1) 2) 3):

- SP.I/a: aree per attrezzature di interesse comune;
- SP.I/i: aree per l'istruzione;
- SP.I/p: aree per parcheggi pubblici;
- SP.I/pp: aree per servizi produttivi;
- SP.I/v: aree per spazi pubblici, a parco, per l'arredo urbano, per il gioco e lo sport.

Ai fini del rispetto delle quantità previste dall'Art. 21 della l.u.r. 56/77 e dal P.R.G. le aree di cui sopra devono intendersi come "aree di superficie", all'infuori di quelle per parcheggi pubblici che possono essere reperite in apposite attrezzature multipiano anche nel sottosuolo.

Analogamente, per il rispetto delle quantità di cui sopra, sono computabili, oltre alle superfici per le quali è prevista l'acquisizione da parte della pubblica Amministrazione, anche quelle private per le quali è previsto l'assoggettamento ad uso pubblico ai sensi e per le quantità previste dall'Art. 21 l.u.r. 56/77. Entrambi i tipi di aree sono comprese fra quelle indicate topograficamente in cartografia. La quota di aree da assoggettare ad uso pubblico deve considerarsi di norma all'interno di ciascun S.U.E.

Gli interventi edilizi e di trasformazione del suolo nelle zone di tipo SP.I sono riservati in via principale alla pubblica Amministrazione ed agli enti istituzionalmente competenti previa acquisizione delle medesime. E' tuttavia ammesso l'intervento diretto da parte degli operatori e dei proprietari privati di dette aree per la realizzazione delle opere che il P.R.G. prevede sulle stesse: in questo caso l'intervento è subordinato alla stipula di una convenzione che regoli il regime giuridico del suolo, nonché le modalità e le forme di utilizzazione delle opere realizzate ai sensi delle vigenti leggi in materia.

Gli edifici esistenti su tali aree alla data di adozione del progetto preliminare, se in contrasto con le destinazioni d'uso ammesse dal P.R.G., sono soggetti a soli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo purché non comportanti cambiamenti di destinazione d'uso.

All'interno delle zone urbanistiche del tipo SP.I sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- a) per le aree SP.I/a: attrezzature culturali, politiche, religiose, assistenziali, sanitarie di base, amministrative pubbliche, aree mercatali;

- b) per le aree SP.I/i: attrezzature per l'istruzione, culturali e assistenziali, ivi comprese le attrezzature e gli spazi compatibili con tali attività (attrezzature sportive, aree verdi, parcheggi, edifici per la custodia e per la ristorazione direttamente connessa agli impianti);
- c) per le aree SP.I/p: autorimesse e parcheggi pubblici e privati di interesse pubblico;
- d) per le aree SP.I/pp: servizi ed attrezzature pubbliche o private di interesse pubblico o collettivo da attuare, mediante specifici convenzionamenti tra l'Amministrazione Comunale, gli operatori e le aziende;
- e) per le aree SP.I/v: attrezzature sportive al coperto e allo scoperto, per lo spettacolo, per la ricreazione e lo svago in genere, per il piccolo commercio, la ristorazione e la ricreazione pertinenti alle attività precedenti.

Le quantità edificabili consentite nelle zone SP.I sono determinate sulla base dei progetti edilizi, con i limiti previsti dalla Tabella normativa.

I cambi di destinazione d'uso fra quelle classificate ai precedenti punti a), b), c), d), sono possibili e non costituiscono variante al P.R.G.; essi devono però risultare definiti da apposita deliberazione di Consiglio Comunale, nella quale occorrerà puntualmente motivare le ragioni delle nuove scelte che non dovranno comunque incidere sull'assetto distributivo-funzionale complessivo delle opere infrastrutturali previste a soddisfacimento degli standard. In caso contrario si richiamano i contenuti dell'art. 17 della L.R. 56/77 e s.m.i..

Parimenti il P.R.G. non prescrive le quantità parziali dei punti a) b) c) d) indicate all'Art. 21 della l.u.r. 56/77.

Gli spazi di cui al punto d) possono essere realizzati sotto sedimi pubblici (vie, piazze, giardini, etc.) anche da parte di privati nel rispetto delle modalità e delle condizioni previste dall'Art. 9 della legge 122/1989.

La localizzazione delle attrezzature di servizio, qualora non realizzate e/o gestite direttamente dal Comune, deve essere disciplinata da specifico convenzionamento tra l'Amministrazione comunale, gli operatori, le aziende e gli utenti di tali servizi.

Ai fini della cessione gratuita o della monetizzazione delle aree per usi pubblici, valgono le previsioni indicate all'interno della relativa scheda d'Area e delle convenzioni che disciplinano gli interventi all'interno degli S.U.E. o delle concessioni ex Art. 49 l.u.r. 56/77 fermo restando quanto precisato alla lettera b) del precedente Art. 6. Le aree per servizi pubblici da dismettere in attuazione di S.U.E. non perimetrati nelle tavole di P.R.G. ma richiesti dalle Tabelle normative per particolari interventi, sono in generale monetizzabili.

Il rispetto del dimensionamento di cui all'Art. 21 l.u.r. 56/77 è garantito dall'insieme delle previsioni contenute nelle schede d'Area e da quanto previsto al precedente punto a).

In riferimento alle aree SP.I/p n. 0800 e n. 0802 si prescrive la realizzazione delle suddette aree attraverso l'utilizzo di materiali permeabili o semipermeabili, così da garantire la massima riduzione delle eventuali problematiche legate alla gestione delle acque meteoriche.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

Art. 43 Prescrizioni per le zone destinate a servizi sociali ed attrezzature di interesse generale (art. 22 l.u.r. 56/77) – SP.II

Le aree comprese nella zona urbanistica SP.II riguardano le parti di territorio che il P.R.G. destina ad attrezzature di uso pubblico ai sensi dell'Art. 22 e dell'Art. 51, punto 3, della l.u.r. 56/77.

Tali aree sono individuate nelle tavole di progetto P2.2/1-7 con apposita simbologia grafica e con sigle che rimandano alla seguente classificazione di legge:

- 1) SP.II/s: aree per parchi urbani pubblici e comprensoriali.

L'area n. 0304 compresa nella zona urbanistica SPII riguardano le totalità delle aree individuate come "Riserva Naturale Speciale del Parco della Burcina" dalla sua Legge istitutiva L.R. 24/04/1980, n. 29. L'utilizzo delle aree e degli immobili esistenti è subordinato alle indicazioni contenute nelle convenzioni tra Regione Piemonte e Comune di Biella di cui all'ultimo comma art. 5 e art. 8 sempre della Legge istitutiva. Ad integrazione e per quanto non in contrasto con essa il Piano ammette per gli edifici esistenti, cambi di destinazione d'uso volti a garantire e migliorare la dotazione di servizi legati alla fruizione pubblica del Parco Burcina. Ogni intervento sugli edifici esistenti dovrà rispettare le disposizioni di cui ai punti 9 e 10 del precedente art.26. Ancorchè diversamente rappresentato nella cartografia di piano la delimitazione della Riserva Naturale Speciale del Parco della Burcina è quella stabilita dall'art. 2 della L.R. 29/'80 sopraccitata.

In applicazione dell'art. 146 del D.Lgs 490/99 gli interventi volti a modificare lo stato di fatto dei luoghi dovranno richiedere le relative autorizzazioni agli Enti competenti.

Art. 44 Prescrizioni per le zone destinate ad attività private di interesse collettivo - SP.III

Le aree comprese nella zona urbanistica SP.III riguardano parti del territorio che il P.R.G. destina ad attività private di interesse collettivo e cioè:

- SP.III/c: attrezzature per la collettività, istruzione, ospitalità: (sede della "Fondazione Frassati", Fondazione Opera Assistenziale Infermi Frassati, [centro di recupero e riabilitazione funzionale](#));
- SP.III/e: (Enel, Telecom, impianti tecnologici): attrezzature per la fornitura di servizi tecnologici e relativi alla mobilità di persone e merci;
- SP.III/s: (Campo tennis circolo ricreativo Filatura di Pollone) attrezzature sportive e per il tempo libero e per il gioco, comprensive di piazzole, strutture per la residenza di servizio e per la ristorazione

Su tali aree il P.R.G. individua le destinazioni d'uso specifiche, ma in quanto attività private non ne prevede l'espropriabilità e conseguentemente non rientrano nel computo degli standard art. 21 l.u.r. 56/77.

1) Nelle aree del tipo SP.III/c sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività indicata. Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:

1.1 per l'area urbanistica n° 0446

- E' ammesso l'intervento di ristrutturazione urbanistica per la realizzazione di un nuovo [centro di recupero e riabilitazione funzionale](#). L'intervento è subordinato alla redazione di un PEC esteso all'intera area urbanistica nel rispetto delle successive disposizioni e parametri:
- Sul max: 8.100 mq;
- Reperimento standard pubblici: 80% della Sul in progetto. Min. 3.000 mq dovranno essere reperiti all'interno dell'area urbanistica, mentre la quota restante sarà reperita e/o monetizzata su indicazione del Comune. In ogni caso la determinazione del numero di stalli per il parcheggio pubblico sarà demandato ad una specifica valutazione sulle esigenze del centro di recupero e riabilitazione funzionale;
- altezza massima delle fronti: m. 12.0, inoltre il PEC ed i progetti municipali dovranno contenere elaborati utili alla valutazione dell'inserimento ambientale dei nuovi interventi;
- rapporto di copertura: 2/3 della superficie fondiaria;
- reperimento dei parcheggi privati nelle quantità previste dalla L. 122/89;
- arretramento dalla strada provinciale: 20 m. per i fabbricati di nuova costruzione e/o ampliamenti degli esistenti;
- in assenza di PEC si ammettono esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio di destinazione d'uso.

1.2 per tutte le altre aree urbanistiche:

- Sul max: 1,5 mq/mq;
- altezza massima delle fronti: m. 13.5;

- rapporto di copertura: 2/3 della superficie fondiaria.
- 2) Nelle aree di tipo SP.III/e sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata. Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:
- Sul max pari a 0,20 mq/mq;
 - altezza massima delle fronti esistente 2 piani o 7,50 m;
 - rapporto di copertura 30%.
- 3) Nelle aree del tipo SP.III/s sono consentite tutte le destinazioni d'uso proprie dell'attività insediata.
- Le quantità edificabili devono rispettare i seguenti parametri:
- Sul max pari all'esistente, aumentata del 20% ;
 - altezza massima delle fronti esistente o 7,50 m;
 - rapporto di copertura pari all'esistente, aumentato del 20%.

Ogni intervento edilizio oltre che attenersi al rispetto delle specifiche norme di zona o sottozona deve verificare la compatibilità alle indicazioni geologico-tecniche contenute all'art. 57 NTA, corrispondenti alla documentazione geologica, parte integrante del presente Piano, che possono limitare gli interventi ammissibili dalla norma di riferimento.

TITOLO V

NORME PER LA DISCIPLINA DEI CARATTERI MORFOLOGICI E TIPOLOGICI DEGLI EDIFICI E DEGLI SPAZI APERTI

Art.45 Prescrizioni per la costruzione delle autorimesse private e degli edifici accessori

Gli interventi per la costruzione di autorimesse private comprese all'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale sono disciplinati dall'Art. 26, p.to 8 delle presenti NTA.

Sulla parte restante del territorio comunale le autorimesse di uso privato possono essere realizzate:

- a) nel sopra e sottosuolo di aree di proprietà privata;
- b) nel sottosuolo di aree di proprietà pubblica.

Nel caso a) le autorimesse possono essere realizzate nell'interrato degli edifici principali, nei corpi edificati all'interno dei lotti, nelle aree libere di pertinenza dell'edificio stesso. Per gli edifici individuati ai sensi dell'Art. 24 della l.u.r. 56/77, della L. art. 2 del D.Lgs 190/99 e dell'art. 139 del D.Lgs 490/99 è ammessa la realizzazione di autorimesse private all'interno del corpo principale a condizione che siano ricavate in sotterraneo, nei corpi edificati all'interno dei lotti o ai piani terreni qualora l'intervento non pregiudichi le leggi compositive o il decoro della facciata e non comporti alterazioni di spazi interni aventi pregio architettonico.

La realizzazione dei parcheggi pertinenziali di cui al presente articolo, escluse dal computo della Sul (vedi art. 18 del R.E.), deve rispettare le seguenti condizioni sulla base della loro ubicazione nel lotto fondiario:

- 1) in interrato:
in questo caso la superficie a parcheggio può eccedere quella minima indicata dalla L. 122/89, fermo restando il limite dei parametri sull'uso del sottosuolo definite dalle tabelle normative per ogni singola zona. Detti spazi destinati a parcheggio sono da considerarsi interrati anche quando ricorrono le seguenti condizioni: qualora emergano per non più di 1,00 m. al di sopra della quota di campagna verso gli spazi pubblici e non più di m. 1,20 verso gli spazi privati, conteggiato a partire dall'estradosso della soletta di calpestio e il medesimo sia sistemato a verde con uno spessore di terreo non inferiore a 40 cm, opportunamente raccordato con il terreno circostante per almeno i 2/3 del perimetro.
- 2) in superficie, al piano terra degli edifici principali:

nelle nuove costruzioni la superficie a parcheggio non può superare il rapporto di 1 mq/10 mc di volume costruito (rapportato alla Sul concessionata) e l'altezza utile degli spazi a parcheggio non può superare i m. 2,40, calcolata dalla quota del pavimento finito alla copertura formata dalla soletta di calcestruzzo o altra struttura portante.

Nei fabbricati esistenti è sempre possibile utilizzare Sul al piano terra per realizzare posti auto.

3) in superficie, all'interno del lotto fondiario:

qualora siano realizzati in fabbricati a se' stanti ed emergenti per più di 1 metro al di sopra della quota di campagna e comunque per non più di 3,00 m misurato all'estradosso del manto di copertura; in questo caso la superficie complessiva non deve eccedere i 25 mq per unità immobiliare. E' comunque esclusa la realizzazione di box pertinenziali in superficie oltre il numero di 4.

Per la costruzione dei solidi emergenti (oltre 1 m.) si chiede il rispetto delle seguenti prescrizioni edilizie:

- copertura a falde in tegole in laterizio o lastre di pietra con inclinazione non superiore a 30 gradi. Se il nuovo edificio viene realizzato in aderenza ad un edificio esistente adotterà inclinazione della falda e i materiali di copertura del tetto conformi all'edificio principale;
- localizzazione posta a distanza da vie o spazi pubblici limitando l'impatto visivo dei medesimi;
- per i rivestimenti esterni, le coperture, e i serramenti si utilizzino materiali tradizionali quali legno, pietra, laterizio preferendo finiture coerenti a quelle del fabbricato principale.

Gli edifici pertinenziali da realizzarsi all'interno delle zone IUA sono inoltre subordinati ai disposti di cui al punto 9) dell'art. 26 delle presenti Norme.

Nel caso b) 2° comma, le autorimesse sono realizzate ai sensi e secondo le procedure fissate dall'Art. 9 della L. 122/89. Nella convenzione che disciplinerà tali interventi saranno stabiliti dal Comune gli eventuali limiti altimetrici da rispettare e le caratteristiche tecniche.

Oltre alla realizzazione di box pertinenziali si consente la costruzione di edifici accessori alla residenza nelle aree di proprietà privata, con le modalità già previste ai commi precedenti per le autorimesse private, ma in quantità ridotta a 20 mq per ogni unità immobiliare.

Le tettoie (aperte almeno su tre lati) sono sempre consentite all'interno delle superfici fondiarie in numero massimo di una per unità immobiliare a condizione che siano contemporaneamente rispettate le seguenti condizioni:

- estensione massima di 10 mq. Tale superficie è da computarsi all'interno del rapporto di copertura espresso dall'area urbanistica;
- altezza massima delle fronti 2,50 m;

- è vietato l'utilizzo, anche solo parziale, di materiali plastici e lamiera per la realizzazione delle tettoie.

Art. 46 Prescrizioni per la realizzazione e l'uso dei sottotetti, dei piani pilotis, delle mansarde e dei soppalchi.

Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche e non in contrasto con esse è sempre ammesso:

- a) l'utilizzo dei sottotetti degli edifici esistenti a condizione che siano verificati i requisiti di abitabilità (di cui all'Art. 4, p.to 10, lettera b) delle presenti NTA) degli stessi, senza la realizzazione di opere che alterino la sagoma esterna dell'edificio eccedenti quelle previste dall'intervento di "Risanamento Conservativo (RC)";
- b) per gli edifici esistenti dotati di sottotetto privo dei requisiti di abitabilità, ma dotato di capacità edificatoria residua, è consentito il loro utilizzo anche mediante opere che alterino la sagoma esterna dell'edificio, anche in questo caso sono sempre ammesse le modifiche di sagoma previste dall'intervento di Risanamento Conservativo (RC);

Al fine dell'utilizzo del sottotetto è consentita l'apertura di abbaini e lucernari purchè venga garantita la congruenza con i caratteri architettonici e storicamente consolidati dell'edificio interessato.

Per gli edifici in progetto nelle zone urbanistiche definite di completamento e di nuovo impianto, lo spazio del sottotetto è sempre compreso nella Sul per le parti aventi un'altezza media (misurata all'intradosso della struttura principale del tetto) non inferiore a m. 2,70 ed un'altezza minima maggiore di 1,70 metri.

Per quanto non indicato e/o in contrasto si intendono applicati i contenuti della L.R. 21 del 06/08/98 e della successiva circolare del Presidente della G.R. n. 1/PET del 25/02/99.

Art. 47 Prescrizioni per la realizzazione e l'uso degli spazi interrati

Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche è sempre ammesso l'utilizzo degli spazi interrati ricavabili all'interno delle aree fondiarie.

Tali superfici sono comunque da conteggiarsi nel computo della Sul, qualora siano riferite a destinazioni ammesse dal PRG e non rappresentino diretta pertinenza (ad es. autorimesse e cantine) dell'edificio e delle unità immobiliari in conformità alla definizione di Sul del R.E..

E' altresì ammesso ricavare spazi interrati anche al di sotto delle aree contrassegnate come "VP - verde privato" a condizione che la soletta di copertura rispetti le condizioni precisate al 3° comma punti 1) e 2), del precedente art. 45.

All'interno delle aree fondiarie è sempre ammessa la costruzione di rampe per la realizzazione di accessi carrai agli spazi interrati.

Art. 48 Prescrizioni per la realizzazione delle recinzioni e dei muri controterra

Ove non diversamente indicato dalle normative specifiche relative alle singole zone urbanistiche ed al presente articolo è sempre ammesso, nel rispetto delle regole dettate dal Codice Civile, realizzare recinzioni e muri controterra secondo le seguenti prescrizioni:

- a) **Recinzioni e cancelli:**
La realizzazione delle recinzioni e dei cancelli dovrà uniformarsi a quanto stabilito dall'art. 52 del R.E..

- c) **Muri contro terra e terre armate:**
La realizzazione dei muri contro terra delle terre armate dovrà uniformarsi a quanto stabilito dall'art. 43 del R.E..

TITOLO VI

RICONOSCIMENTO E SALVAGUARDIA GENERALE DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 49 Individuazione, classificazione e tutela

Fermo restando l'individuazione degli insediamenti urbani aventi carattere ambientale come zona IUA e già normati al precedente art. 26, in applicazione dell'art. 24 della L:R. 56/77, il P.R.G. individua sul territorio comunale di Pollone i beni culturali ambientali da salvaguardare, così suddivisi:

- 1) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, con relative pertinenze, aventi valore storico/artistico.
In tale classe rientrano gli edifici compresi negli elenchi di cui all'art. 2 del D.Lgs 490/99, ivi comprese le pertinenze ambientali individuate cartograficamente;
- 2) monumenti isolati e singoli edifici civili e rurali, aventi valore ambientale: storico-artistico e/o documentario ai sensi dell'Art. 24 l.u.r. 56/77;
- 3) aree di interesse paesistico ambientale, quali le fasce fluviali, le aree agricole di salvaguardia ambientale.

Per le richieste di intervento su edifici classificati come beni culturali ambientali di cui ai precedenti punti 1) e 2), ed inseriti all'interno delle zone IUA si fa diretto riferimento a quanto prescritto dall'Art. 26 delle presenti NTA.

Sulla restante parte del territorio comunale le richieste di intervento sui beni culturali ambientali di cui ai precedenti punti 1), 2), 3), puntualmente individuati nelle tavole di piano, qualora eccedenti la manutenzione straordinaria, devono essere corredate da adeguata documentazione circa gli aspetti storici dei beni, delle loro caratteristiche fisiche e dello stato di conservazione. In particolare è fatto obbligo di presentare all'interno degli elaborati di progetto la documentazione di rilievo previsto dall'Art. 8, lettera j) del R.E.:

In linea generale su tali aree ed edifici sono esclusivamente consentiti gli interventi definiti dai successivi artt. 50 e 51.

L'apertura di nuove attività commerciali o il loro trasferimento in volumi esistenti di edifici ricompresi ai punti 1) e 2) del primo comma, sono limitati ad esercizi di vicinato (150 mq di vendita); gli interventi edilizi dovranno risultare compatibili con i manufatti vincolati e/o segnalati, garantendone la contestuale salvaguardia e valorizzazione nel rispetto delle finalità indicate all'art. 6 del D.Lgs. 114/98.

Gli interventi edilizi sono ammessi in coerenza a quanto stabilito dal successivo art. 50.

Gli SUE che comprendono gli immobili individuati e classificati ai sensi del presente articolo, seguono le procedure di cui all'8° comma dell'art. 40 e dell'art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 50 Monumenti isolati e singoli edifici aventi valore storico/artistico o ambientale/documentario

Per i complessi edilizi, per le singole costruzioni e per i monumenti isolati aventi valore storico-artistico o documentario e puntualmente indicati sulle tavole di progetto (P2), ove ubicati al di fuori delle zone I.U.A. si applicano le seguenti disposizioni:

a) Edifici ed aree vincolate ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 490/99

Per gli edifici di valore storico-artistico di cui al punto 1 dell'Art. 49, sono ammessi esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria e di restauro, secondo le modalità che seguono, integrative delle definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16 lettera a) delle presenti N.T.A.

Le opere devono mirare al mantenimento e al recupero delle parti originali del fabbricato ed alla eliminazione degli elementi deturpanti eventualmente presenti, senza aumento di Sul., ad eccezione di quella consentita ai sensi dell'ultimo comma del precedente Art. 16.

Le destinazioni d'uso devono essere quelle consentite nelle aree o nelle zone urbanistiche di appartenenza e devono comunque essere coerenti con l'impianto tipologico dell'edificio.

I progetti riguardanti tali tipi di edificio, per interventi eccedenti la manutenzione straordinaria, devono essere corredati dagli elaborati previsti al terzo comma dell'Art. 49 delle presenti N.T.A.

Si ricorda che il rilascio della concessione relativa alle aree e agli immobili di cui al presente punto a) è subordinato al preventivo rilascio di:

- autorizzazione della Soprintendenza ai Monumenti per gli edifici oggetto di Decreto di vincolo ai sensi dell'art. 2 del D.Lgs 490/99;

b) Edifici di valore ambientale e/o documentario

Per gli edifici di valore ambientale e documentario di cui al punto 2 dell'Art. 49, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo secondo le definizioni di cui agli Artt. 14, 15, 16 delle presenti N.T.A.

Sono inoltre ammessi interventi di ristrutturazione edilizia, limitatamente ai punti b), c), d) dell'Art. 17 delle presenti NTA, con l'obbligo di conservare in ogni caso le facciate interne ed esterne, nonché le coperture, le scale, gli androni, o gli elementi caratterizzanti il bene; qualora porzioni dei suddetti elementi presentino alterazioni contrastanti con le caratteristiche dell'edificio, si deve provvedere, contestualmente all'intervento, all'eliminazione degli elementi non coerenti. I materiali ammessi sono quelli coerenti con le caratteristiche originarie degli immobili segnalate dal PRGC ai sensi dell'art. 24, LR 56/77; si devono comunque rispettare i criteri indicati al precedente art. 26, 2° comma.

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

Per gli edifici o parti di essi che, pur compresi all'interno del perimetro dell'area di pertinenza dei beni puntuali sopraelencati, non risultino ad essi coerenti, devono essere previsti gli interventi atti a ricostruire l'unità storico-funzionale del bene. Pertanto possono essere consentite le opere che, in relazione alla documentazione di cui al 3° comma dell'Art. 49 concorrono al raggiungimento di tale obiettivo. Nel rispetto delle normative vigenti si dovrà provvedere all'acquisizione del parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali di cui all'art. 91/bis della L.R. 56/77 e s.m.i, al fine del rilascio delle concessioni edilizie.

Art. 51 Aree di interesse paesistico-ambientale

Le aree considerate di interesse paesistico-ambientale di cui al punto 3 del precedente Art. 49, individuate dal PRG, sono sottoposte alle seguenti disposizioni che si applicano sia nel caso di formazione di strumenti urbanistici esecutivi, sia nel caso di singoli interventi sulle preesistenze con le specificazioni di cui ai successivi capoversi:

a) Fasce dei corsi d'acqua

Le fasce dei corsi d'acqua individuate ai sensi dell'art. 146 del D.lgs 490/99 (torrenti Oremo, Vandorba, Pontiggia, Ormoglio), per una profondità di 150 m. sono sottoposte a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art.139 del D.Lgs 490/99, le fasce indicate sulle tavole di progetto sono da intendersi illustrative e dovranno essere debitamente verificate all'atto di puntuali provvedimenti.

All'interno di tali fasce sono sempre ammessi interventi per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e di quelle finalizzate all'uso pubblico del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, attrezzature sportive pubbliche o di uso pubblico).

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

La realizzazione di nuovi manufatti edilizi, nel rispetto delle indicazioni del PRGC, è subordinata al rilascio dell'autorizzazione di cui all'art. 7 della L. 29/06/1939, n° 1497 (come modificata ed integrata dal D.Lgs 490/99).

Non è richiesta la predetta autorizzazione per gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, di consolidamento statico e di restauro conservativo che non alterino lo stato dei luoghi e l'aspetto esteriore degli edifici, così come previsto al penultimo comma, art. 1 della L. 431/85 (come modificata ed integrata dal D.Lgs 490/99) e dalla L.R. 20/89.

b) Aree agricole di salvaguardia ambientale (EE/re)

Il PRG ha inteso classificare in tal modo le aree agricole inedificate che, per la loro collocazione in rapporto ad alcune parti del tessuto urbano di particolare valore ambientale oppure in rapporto ad elementi naturali di particolare valore paesaggistico, richiedono particolari forme di tutela.

Gli interventi possibili su tali porzioni di territorio sono regolati dal precedente Art. 39.

c) Aree boscate

Nelle aree boscate, non sono ammessi interventi edilizi, ad eccezione di quelli necessari per la realizzazione di opere di urbanizzazione primaria e secondaria previste dal piano e finalizzate all'uso sociale del bene (opere di protezione idrogeologica, percorsi pedonali, opere relative alla realizzazione di punti

attrezzati, etc.), sempre che ciò non contrasti con la salvaguardia e la tutela del patrimonio arboreo esistente.

I manufatti devono essere realizzati con materiali e tecniche che ne assicurino un corretto inserimento sotto il profilo paesaggistico e ambientale.

d) Isola Amministrativa “Alpeggi”

Il PRG evidenzia sulla porzione di territorio comunale dell’Isola Amministrativa “Alpeggi”, come individuata all’Allegato 1 art. 39 delle presenti Norme, l’assoggettamento dell’intera superficie dell’Isola Amministrativa al regime autorizzativo di cui agli artt. 139 e 146 del D.lgs 490/99, per la sovrapposizione dei vincoli relativi alla aree poste al disopra dei 1600 m s.l.m., gravate da Uso Civico, nonché in parte interessate dalla presenza di circhi glaciali. Tale regime vincolistico impone, per ogni tipo di intervento che modifica lo stato di fatto dei luoghi, il rilascio della preventiva autorizzazione dagli organi competenti.

e) Usi civici

All’interno dei confini amministrativi del comune di Pollone, specifica indagine ha individuato aree di proprietà comunale gravate da Usi Civici. Pertanto tali aree sono sottoposte al regime autorizzativo di cui all’art. 139 del D.Lgs. 190/99, fermo restando il rispetto delle regolamentazioni specifiche di settore.

In particolare fanno parte degli Usi civici le seguenti aree:

- Foglio n. 6: particelle nn. 39, 310, 311;
- Foglio n. 12: particelle nn. 256 parte, 257 parte;
- Foglio n. 13: particelle nn. 80 parte, 88 parte, 486 parte ,502 parte, 572 parte;
- Fogli nn. 14 e 15: tutte le particelle comprese nei predetti fogli".

TITOLO VII

TUTELA AMBIENTALE. TRACCIATI E FASCE DI RISPETTO STRADALI

Art. 52 La viabilità

Le tavole di progetto P2 di cui all'Art. 3 delle presenti N.T.A. indicano i sedimi destinati a viabilità, distinguendoli nelle seguenti categorie:

- a) *strade esistenti*, indicate in bianco, cioè prive di simbologia grafica. Sono comprese in tale categoria le strade appartenenti alla rete viaria carrabile di interesse pubblico, in cui confluiscono quindi aree di proprietà o di uso pubblico;
- b) *strade in progetto prescritte*, delle quali è prevista la realizzazione secondo lo specifico tracciato indicato in cartografia con apposita simbologia grafica, sia che esse si trovino all'interno o all'esterno di strumenti urbanistici esecutivi;
- c) *ipotesi di variante alla viabilità provinciale esistente*, priva di valore prescrittivo in quanto la sua realizzazione non è prioritaria per il conseguimento degli obiettivi di pianificazione previsti dal P.R.G.C. L'individuazione del tracciato definitivo dell'opera è subordinato ad una verifica di fattibilità tecnico-economico-ambientale che assicuri la minimizzazione dell'impatto ambientale sul paesaggio e sulle attività economiche interessate.

Le strade in progetto, assumono dimensioni differenti della sezione al variare dell'importanza assunta dalla viabilità in progetto.

Nel caso di strade, o tratti di strada esistenti, per le quali, nella cartografia di piano, non siano indicate con apposita simbologia modificazioni di tracciato o di allineamento, si deve fare riferimento ad una dimensione della sezione stradale pari a quella effettivamente esistente.

Nel caso di nuovi tracciati o allineamenti in progetto del tipo b) (1° comma del presente articolo) devono invece essere ritenute prescrittive la dimensione minima valutata graficamente e l'organizzazione corrispondenti alla categoria di appartenenza della strada o del tratto di strada.

Sulle aree interessate da nuovi tracciati viari o allineamenti in progetto proposti del tipo c) (1° comma del presente articolo), in attesa della realizzazione della nuova viabilità, è ammessa, se non in contrasto con le prescrizioni della relativa area urbanistica, la realizzazione di recinzioni e sistemazioni superficiali, a condizione che non rientrino nella composizione del valore di esproprio dei terreni.

In sede di progetto esecutivo i tracciati e gli allineamenti delle sedi stradali possono subire ragionevoli variazioni, purchè contenute all'interno della loro fascia di rispetto, conseguenti alla conoscenza dettagliata dei suoli propria di tale livello progettuale.

Conseguentemente alla modificazione del tracciato stradale di cui al comma precedente le aree urbanistiche adiacenti possono subire ampliamenti o riduzioni, formali e dimensionali, fino al ciglio stradale. Tutte le restanti prescrizioni urbanistiche (distanze, indici, fasce di rispetto) dovranno fare riferimento alla reale situazione determinatasi.

La dimensione della superficie territoriale delle aree urbanistiche è misurata nel seguente modo:

- al netto delle strade esistenti nel caso di interventi tramite concessione diretta. In tal caso la strada rimane nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento della richiesta di intervento;
- al lordo delle strade, o di parte di esse, nel caso di interventi subordinati alla formazione preventiva di SUE o di concessioni convenzionate ai sensi dell'Art. 49 della l.u.r. 56/77. In tali casi la convenzione definirà lo stato di fatto e di diritto che regolerà il sedime stradale.

Ad integrazione del sistema viario il P.R.G. individua sulle tavole di progetto il tracciato dei passaggi pedonali e/o carrabili, dei quali è previsto l'uso pubblico; l'eventuale regolamentazione delle modalità relative all'uso pubblico dei passaggi pedonali e/o carrabili dovrà essere stabilita tramite convenzione da stipulare previo accordo con l'Amministrazione.

Art. 53 Fasce di rispetto stradali, cimiteriali e delle infrastrutture tecnologiche

Il PRG individua, in conformità alle vigenti leggi di settore, le geometrie e le dimensioni delle fasce e delle zone di rispetto della viabilità stradale, dei cimiteri e degli impianti tecnologici.

a) Fasce di rispetto stradali

Ai fini della determinazione della dimensione delle fasce di rispetto della viabilità il PRG ha adottato la classificazione delle strade prevista dall'Art. 2 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del Nuovo Codice della strada approvato con Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n° 495.

Nel territorio del Comune di Pollone sono state individuate sulla cartografia di progetto (P2) con apposita sigla, le seguenti strade:

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

Nel centro abitato, all'interno degli Insediamenti Urbani di Carattere Ambientale l'edificazione deve rispettare l'allineamento esistente lungo il fronte stradale con le eventuali specificazioni riportate nelle tavole P2.3 di progetto.

Nella restante parte del centro abitato in assenza di specifica indicazione grafica nelle Tavole di Progetto P2.2 la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali e gli ampliamenti fronteggianti le strade (indipendentemente dalla zona urbanistica di appartenenza) devono rispettare l'allineamento esistente nei lotti adiacenti oppure una distanza minima dal ciglio stradale di 5 metri.

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

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

Fuori dai centri abitati le distanze da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e consistenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a m 3 per le strade sia di tipo C, sia di tipo F, mentre all'interno dei centri abitati sono stabilite in m 1.5 o in corrispondenza degli allineamenti preesistenti.

In caso di realizzazione di nuovi tratti di recinzione paralleli e costeggianti le strade, qualora sui lotti immediatamente adiacenti siano già presenti delle

recinzioni realizzate secondo allineamenti legittimamente concessionati è prescritta la costruzione a filo di queste ultime.

Nelle fasce di rispetto di cui sopra, secondo i disposti del 3° comma art 27 della l.u.r. 56/77, è fatto divieto di nuove costruzioni ad uso residenziale e per usi produttivi, industriali, artigianali e commerciali; sono unicamente ammesse le destinazioni meglio specificate al successivo Art. 55.

Per tutto quanto non previsto e/o in contrasto valgono le disposizioni di cui al D.L. 285/92 e D.P.R. 495/92 rispettivamente integrati con D.L. 360/93 e D.P.R. 147/93.

| Tabella esplicativa delle distanze ai sensi del Codice della Strada (DPR n° 425 del 16/12/92) | | | | | | |
|--|---|---|--------------------------|---|---|--------------------------|
| TIPO DI STRADA | Distanza dei nuovi edifici dai ciqli stradali | | | Distanza dei muri di cinta dai ciqli stradali | | |
| | FUORI DAI CENTRI ABITATI | DENTRO I CENTRI ABITATI MA ESCLUSO GLI I.U.A. | ALL'INTERNO DEGLI I.U.A. | FUORI DAI CENTRI ABITATI | DENTRO I CENTRI ABITATI MA ESCLUSO GLI I.U.A. | ALL'INTERNO DEGLI I.U.A. |
| TIPO C | mt. 30 | = | = | ③ | ④ | ④ |
| TIPO F | mt. 20 | ① | ② | ③ | ④ | ④ |
| TIPO F vicinali | mt. 10 | ① | ② | ③ | ④ | ④ |

- ① In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto (TAVV. P2.2/1-7, P2.3/1-8) la nuova edificazione, le ricostruzioni conseguenti la demolizione integrale e gli ampliamenti fronteggianti le strade devono rispettare l'allineamento esistente dei fabbricati adiacenti oppure una distanza minima dal ciclo stradale di 5 metri.
- ② In assenza di specifiche indicazioni grafiche sulle tavole di progetto (TAVV. P2.2/1-7, P2.3/1-8) gli interventi sugli edifici e le nuove costruzioni devono rispettare l'allineamento esistente sul fronte stradale.
- ③ Mt. 3 o in allineamento con le recinzioni preesistenti
- ④ Mt. 1.5 o in allineamento alle costruzioni esistenti

b) Fasce di rispetto cimiteriali

Nella zona di rispetto del cimitero, avente profondità non inferiore a metri 90 dalla cinta muraria, secondo quanto determinato con deliberazione di C.C. n. 679 del 16/10/1967, autorizzata dal Medico Provinciale con decreto n. 3672 in data 22/04/68, non sono ammesse nuove costruzioni né ampliamento di quelle esistenti; sono però ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria, la ristrutturazione senza aumento di volume, degli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati o di colture arboree industriali.

c) Sorgenti collegate alla rete dell'acquedotto pubblico.

Il P.R.G.C. riporta sulle Tavole P2.2 l'ubicazione delle sorgenti. In relazione agli impianti tecnologici delle citate sorgenti collegate alla rete dell'acquedotto pubblico viene imposta una fascia di rispetto di 200 m, ai sensi dell'Art. 6 del D.P.R. n. 236 del 24/05/1988. E' inoltre prevista, anche se non riportata graficamente in cartografia, una zona di tutela assoluta delle opere di presa e delle costruzioni di servizio che devono essere recintate ed avere una estensione di raggio non inferiore a 10 metri.

Gli interventi edilizi sugli edifici eventualmente compresi all'interno di fasce di rispetto di pozzi e sorgenti collegati all'acquedotto pubblico o consortile saranno subordinati alla preventiva acquisizione delle necessarie autorizzazioni richieste dalle leggi vigenti tali fasce devono rispettare i criteri di cui al D.P.R. 236 e le procedure previste dal D.Leg. 11.05.99, n° 152.

Per tutte le fasce di rispetto anche non indicate dal Piano ma previste da prescrizioni di legge, valgono i limiti derivanti dal combinato disposto dell'Art. 27, l.u.r. 56/77.

Art. 54 Distanze fra i fabbricati e dei medesimi dai confini di proprietà che non coincidono con i cigli stradali – confrontanza

Ove non diversamente indicato dalle prescrizioni per la zona urbanistica di appartenenza e/o dalle Tabelle normative e/o dalle Schede d'Area e/o dagli S.U.E. le distanze minime da prevedersi fra i fabbricati ed i confini di proprietà, che non coincidono con i cigli stradali, sono specificate nei punti seguenti in applicazione del D.M. 1444/68; tuttavia per gli ampliamenti ammissibili nelle zone BR.I e BR.III, le distanze minime dai confini possono essere ridotte, purchè sia assicurata la distanza minima fra i fabbricati a mezzo di stipula di apposita convenzione tra privati, debitamente registrata e trascritta presso i pubblici registri. Tale atto deve essere presentato all'U.T.C. contemporaneamente all'avvio della procedura edilizia:

- a) per i nuovi edifici posti nelle zone di espansione (CR.III, DI) è prescritta, tra pareti antistanti di più edifici, una distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto, fermo restando un minimo di 10,00 m. La norma si applica anche quando una sola parete è finestrata e qualora gli edifici si fronteggino per uno sviluppo superiore a 12 metri.
- b) per i nuovi edifici posti nelle zone urbanistiche non richiamate al precedente punto a) è prescritta la distanza minima di m. 10 tra pareti finestrata e pareti antistanti;
Tali prescrizioni non si applicano nei seguenti casi:
 - all'interno delle zone IUA qualora la nuova edificazione o la ricostruzione avvenga con concessione singola in fregio a strade con tracciato già definito. In sede di P.d.R. l'Amministrazione comunale può valutare l'opportunità di derogare da tale norma qualora ciò sia necessario al miglioramento della qualità urbana e ambientale;
 - negli interventi di sostituzione edilizia qualora la sagoma preesistente faccia parte di un tessuto formalmente consolidato.
- c) i muri di fabbrica anche non finestrati devono rispettare la distanza minima dal confine di proprietà di m. 5, ad eccezione di quelli compresi negli IUA per i quali è ammesso quanto previsto dal Codice Civile;
- d) sono ammesse le edificazioni "a confine", a norma del Codice Civile, previo accordo scritto tra le parti. Qualora le condizioni ambientali lo richiedano l'Amministrazione pubblica può chiedere l'edificazione "a confine" o "in linea", sia in sede di concessione edilizia diretta che all'interno di S.U.E.. Per le autorimesse private e per gli edifici accessori, di cui all'Art. 45" la costruzione "a confine" deve rispettare le seguenti condizioni:
 - nel caso di confine con spazi pubblici l'estradosso della copertura non può superare m. 1,50;
 - nel caso di confine con spazi privati la gronda della copertura non può superare i m. 2,5, purchè in presenza di accordo scritto tra le parti.

Gli edifici accessori costruiti fuori terra, nel rispetto dei parametri dimensionali di cui al precedente art. 45, pur non computabili ai fini della confrontanza da pareti finestrate, dovranno distare almeno 3 metri da esse o essere costruite in aderenza.

Art. 55 Utilizzazione e sistemazione delle fasce di rispetto stradali

Le aree comprese nelle fasce di rispetto stradale, devono di norma essere destinate a percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazione a verde, conservazione dello stato di natura o delle coltivazioni agricole e, ove occorra, parcheggi pubblici; in quanto suscettibili di occupazione per la formazione e l'ampliamento eventuale delle sedi viarie, esse possono essere chiuse con recinzioni a giorno dai proprietari solo a titolo temporaneo nelle forme da concordarsi con la pubblica Amministrazione.

Le suddette aree possono comunque essere utilizzate dagli aventi diritto, a titolo temporaneo precario, per i seguenti scopi:

- formazione di parcheggi in superficie;
- formazione di verde privato o consortile;
- impianti di nuove coltivazioni agricole o continuazione di quelle esistenti;
- chioschi e piccole attrezzature di servizio alla circolazione, come distributori di carburante e simili;
- cabine di distribuzione di reti di servizi tecnologici e simili;

Sugli edifici esistenti sono ammessi i seguenti interventi:

- ampliamenti di volume non superiori al 20% di edifici rurali, compresi nelle parti agricole ad uso residenziale, esistenti nelle fasce di rispetto per sistemazioni igieniche e tecniche; detti ampliamenti devono essere effettuati sul lato opposto a quello della strada e devono essere ammissibili in base alle norme che definiscono i caratteri della zona urbanistica considerata, per quanto attiene le destinazioni d'uso proprie ed ammesse e le densità e tutte le altre prescrizioni e vincoli delle presenti norme.
- in tutti gli altri casi possono essere attuati esclusivamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo senza aumento di Sul.

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

Art. 56 Fasce di rispetto di torrenti e canali

Per tutte le fasce di rispetto di torrenti e canali, anche se non indicate dal Piano, valgono i vincoli derivanti dal combinato disposto dall'Art. 29 della L.U.R. 56/77 e dell'art. 146 del D.Lgs 490/99.

Nelle suddette fasce di rispetto, con particolare riferimento alle parti di territorio citate, non è ammessa l'apertura di nuove cave mentre è consentito in fase transitoria l'esercizio di quelle esistenti; per quelle eventualmente esistenti è disposta la soppressione ai sensi della L.R. 22.11.1978 n. 69, con adeguate misure per il recupero delle aree ai fini assegnati dal territorio in cui dette aree sono comprese; è altresì ammessa la realizzazione di attrezzature sportive collegate ai corsi d'acqua, così come previsto al 3° comma dell'Art. 29 l.u.r. 56/77.

Il PRG, ai sensi del 4° comma dell'art. 29 LR 56/77, rimanda alle prescrizioni geologiche e geotecniche presenti sulle tavole geologiche e di progetto (P2.2), sugli allegati tecnici (AT4) e in particolare alla AT4.7/1 al cap. 6 e al successivo documento prescrittivo allegato alle presenti NTA: Prescrizioni geologico-tecniche (Stralcio).

Art. 57 Aree di inedificabilità assoluta e vincolo idrogeologico

Considerazioni di carattere idrogeologico e geotecnico conseguenti ad indagini specifiche di settore, hanno portato alla formulazione di una zonizzazione del territorio comunale conformemente alle prescrizioni della "Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 - L.R. 5/12/77 e s.m.i.. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici", suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

Sulla base di tali indicazioni, l'Allegato tecnico "AT4.6/1 – Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico" riporta le seguenti tipologie:

- Classe 1 "Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche".
- Classe 2 "Porzioni di territorio in cui le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 11/03/88 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante".
- Classe 3: "Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dalla urbanizzazione dell'area, sono tali da impedire l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente".
- Classe 3a: "Porzioni di territorio inedificate o interessate da edifici isolati in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti". A sua volta suddivisa in:
 - Sottoclasse 3a1, "Aree con condizioni fisiche molto sfavorevoli legate alle precarie condizioni di stabilità dei versanti e all'azione diretta dei corsi d'acqua".
- Classe 3b: "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. A seguito dell'esecuzione delle opere di riassetto sarà possibile solo un modesto incremento del carico antropico. Da escludersi nuove unità abitative o completamenti".
- Classe 3 indifferenziata, che è stata applicata all'area montana dell'Isola Amministrativa "Alpeggi" di Pollone "Porzioni di territorio caratterizzate da ridotta o assente urbanizzazione (isola amministrata) e da condizioni morfologiche tali da determinare un'elevata propensione al dissesto, in relazione all'attività dei versanti o dei corsi d'acqua. All'interno di tali aree le indagini geologiche di dettaglio,

necessarie ad identificare eventuali situazioni locali meno pericolose, potenzialmente attribuibili a classi meno condizionanti (classe 2 o classe 3b) possono essere rinviate a future varianti di piano.”

Dette aree, sono state sinteticamente riportate negli elaborati di Progetto P2.2/1-7 del P.R.G. con le seguenti dizioni:

- Classe 1: “Aree in cui la pericolosità geomorfologica è tale da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche;
- Classe 2: Aree in cui la moderata pericolosità geomorfologica può essere agevolmente superata attraverso l’adozione di accorgimenti tecnici”;
- Classe 3a: Aree generalmente inedificate o con edifici isolati in cui le condizioni geomorfologiche o idrologiche sono tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti”;
- Classe 3a.1: Aree con condizioni fisiche molto sfavorevoli legate alle precarie condizioni di stabilità dei versanti e all’azione diretta dei corsi d’acqua.
- Classe 3b.3: “Aree edificate contraddistinte da elementi di pericolosità geologica e di rischio. Solo con l’esecuzione di opere di riassetto territoriale sarà possibile un modesto incremento del carico antropico”.

Per la classificazione e distinzione di ogni singola classe, nonché per le prescrizioni geologico-tecniche da rispettarsi in attuazione degli interventi edilizi, si rimanda alla lettura del successivo documento prescrittivo allegato alle presenti NTA: Prescrizioni geologico-tecniche, stralcio della relazione geologica (Elab.AT4.7/1).

Sulle tavole di progetto P2.2/1-7 sono stati inoltre riportati i limiti del vincolo idrogeologico ai sensi del R.D. 30 dicembre 1923, n° 3267 e dell’art. 5 del R.D. 13 febbraio 1933 n° 215, vincolo già individuato nell’Allegato tecnico AT4.4/1.

Prescrizioni generali:

- Qualora siano necessari sbancamenti artificiali delle scarpate e riporti di materiale, gli stessi devono essere sostenuti e drenati al fine di garantire, a breve ed a lungo termine, la stabilità dei pendii;
- l’edificazione in aree prossime a corsi d’acqua, potenzialmente coinvolgibili nella dinamica idrica, deve essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che devono essere adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;
- deve essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d’acqua, pubblici e privati;

- nelle zone di fondovalle, in aree soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna, deve essere evitata la realizzazione di vani interrati;
- non è ammessa in nessun caso la copertura dei corsi d'acqua naturali mediante tubi o scatolari anche di ampia sezione;
- è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tombinati;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;
- lungo i corsi d'acqua arginati e interessati da opere idrauliche deve essere garantita per quanto possibile la percorribilità veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- la possibilità di realizzare recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua deve essere verificata in base alla locale situazione idraulica, evitando che queste vadano ad interferire con il deflusso idrico. E' comunque vietata la realizzazione di recinzioni con muri o cordoli di qualsiasi altezza e dimensione per una fascia di 10 m dalle sponde dei corsi d'acqua. Possono essere ammesse semplici recinzioni (pali infissi e rete metallica) ad una distanza di 4 m, sempre che queste non rientrino in zone direttamente interessate da dinamica idrica (si veda Carta geomorfologica e dei dissesti) o impediscano la percorribilità veicolare, delle sponde a fini ispettivi e manutentivi, in conformità anche con le norme riportate nel Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523;
- relativamente alle problematiche inerenti la tutela delle acque sotterranee evidenziate dal P.T.P. della Provincia di Biella, per le aree classificate con grado elevato di vulnerabilità idrogeologica, compatibilmente con gli interventi previsti, a seguito dei necessari approfondimenti si dovranno prevedere le opere atte a minimizzare gli effetti legati ai possibili fenomeni di infiltrazione di inquinanti nel sottosuolo e nel contempo si dovranno prevedere idonei accorgimenti per limitare l'eccessiva impermeabilizzazione del terreno delle superfici modificate.

Si raccomanda la scrupolosa osservanza del 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" e D.M. 14.1.2008 "Nuove norme tecniche per le costruzioni". Si ricorda infatti che tali norme "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio delle Repubblica".

Si evidenzia che in ogni caso per i corsi d'acqua pubblici e le acque demaniali, indicati in cartografia (Carta della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica - AT4.6 / 1) occorre fare riferimento al Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, Capo VII, che prescrive il divieto di realizzare edifici e movimenti di terreno per una fascia dell'ampiezza rispettivamente di 10 e 4 m dalle sponde.

Si precisa infine che:

- i settori di versante compresi all'interno dei fenomeni franosi FA6 – scheda 20 e FA6 scheda 35 individuati nella Carta geomorfologica (Tav. AT4.3/1) devono essere sottoposti alla normativa di cui alla classe d'uso del suolo 3a.1.
- i settori di fondovalle individuati all'interno delle carta geomorfologica (Tav. AT4.3/1) come caratterizzati da un grado di pericolosità Ab devono essere univocamente sottoposti alla normativa d'uso del suolo di cui alla classe 3a.1.

TITOLO VIII

NORME TRANSITORIE E FINALI

Art. 58 Piani esecutivi in vigore e adottati, concessioni ed autorizzazioni rilasciate, attuazione transitoria del P.R.G

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

Si intendono confermati sia negli aspetti cartografici che in quelli normativi (parametri edilizi ed urbanistici, destinazioni d'uso, ecc.), gli strumenti urbanistici esecutivi, di cui all'Art. 32 l.u.r. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, adottati precedentemente alla data di adozione del Progetto Preliminare della presente Revisione del P.R.G.; ovvero essi rimangono validi fino alla loro data di scadenza e pertanto è possibile portare a compimento quanto previsto dai SUE anche qualora le previsioni risultino in difformità totale o parziale dalle prescrizioni della presente revisione del P.R.G. vigente; risulta altresì ammesso entro la scadenza dei SUE, apportare varianti purchè esse non comportino un incremento del carico urbanistico o riduzione della dotazione degli spazi pubblici o di uso pubblico.

Ai sensi e per gli effetti del penultimo comma dell'Art. 85 l.u.r. 56/77 con le specificazioni dell'Art. 91 quinquies, 1° comma, lettera b, si intendono "aree di completamento dotate di opere di urbanizzazione primaria collegate funzionalmente con quelle comunali", le seguenti: IUA, BR.I, BR.II, BR.III, BR.IV, BRV, BC, BM, BI, CR.I, CR.II, EE/ep.

Gli interventi di ristrutturazione urbanistica, anche qualora ricadano nelle succitate aree, non sono consentibili in applicazione dell'Art. 85, l.u.r. 56/77.

Art. 59 Deroghe

Gli edifici per impianti tecnologici di modesta entità, quali le centrali tecnologiche, le cabine di trasformazione dell'energia elettrica, e quelli connessi alle reti di distribuzione dei servizi tecnologici, di carattere pubblico o di pubblico interesse, realizzati dagli Enti istituzionalmente competenti, possono essere realizzati con semplice concessione, anche in contrasto alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati del piano, per ciò che riguarda volumetrie, rapporto di copertura e distanza dai confini, fatti salvi i diritti dei terzi, in tutte le parti del territorio ed altresì nel rispetto dei vincoli degli altri di cui al Titolo IV delle presenti norme e dalla fascia di rispetto cimiteriale.

Nelle parti del territorio di categoria SP.I, di cui al precedente Art. 42, gli edifici pubblici e di pubblico interesse realizzati dagli enti istituzionalmente competenti possono essere realizzati in deroga alle prescrizioni di cui alle presenti norme ed agli altri elaborati di piano; tale possibilità è consentita esclusivamente all'interno delle procedure previste dall'Art. 16 della L. 765/67 ovvero, per le opere di edilizia ospedaliera ed universitaria, nelle forme di cui all'Art. 3 della L. 1.6.1971 n. 291 e previa verifica di compatibilità con le esigenze di tutela e salvaguardia ambientale ed idrogeologica.

PRESCRIZIONI GEOLOGICO TECNICHE

(Stralcio della Relazione Geologica AT4.7/1, capitoli da 6.2 a 6.2.5)