

REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA di CUNEO

COMUNE di SALMOUR

VARIANTE PARZIALE
N° 9 AL P.R.G.C.

(5° comma art. 17 L.R. 56/77 e s.m.i.)

PROGETTO DEFINITIVO

elaborato:

NORME DI ATTUAZIONE
(TESTO INTEGRATO)

committente:

COMUNE DI SALMOUR

inquadramento territoriale
REGIONE PIEMONTE
PROVINCIA DI CUNEO
A.S.L. CN1

progettista:

dott. Giorgio Scazzino - Urbanista
Via Matteotti n. 2 - 12073 Ceva (CN)

Data

aggiornamento cartografia

gennaio 2014

atti amministrativi

n. delibera

adozione

esecutiva'

pubblicazione

progetto preliminare

controdeduzioni

prog definitivo

NORME DI ATTUAZIONE

(TESTO INTEGRATO)

Le modifiche inserite con la presente Variante Parziale n° 9
sono evidenziate in **carattere grassetto**

INDICE

CAPO I - ELEMENTI GENERALI

- Art. 1° - Estensione del P.R.G.C.
- Art. 2° - Elaborati costituenti il P.R.G.C.
- Art. 3° - Trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio
- Art. 4° - Poteri di deroga

CAPO II - PROCEDURE DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.R.G.C.

- Art. 5° - Il programma di attuazione
- Art. 6° - Gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)
- Art. 7° - Permessi di costruire e denunce di inizio attività
- Art. 8° - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire
- Art. 9° - Agibilità

CAPO III - VALORI PARAMETRICI E STANDARD

- Art. 10° - Parametri urbanistici ed edilizi
- Art. 11° - Osservanza dei valori parametrici
- Art. 12° - Standard

CAPO IV - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

- Art. 13° - Classi di destinazione d'uso del suolo
- Art. 13bis - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del Commercio al dettaglio
- Art. 14° - Aree destinate ad usi residenziali di tipo A, B, C.
- Art. 15° - Aree destinate ad impianti produttivi, industriali ed artigianali di tipo D
- Art. 16° - Aree destinate ad attività agricole di tipo E
- Art. 17° - Aree destinate a servizi ed infrastrutture di tipo S
- Art. 18° - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità
- Art. 19° - Aree soggette a vincoli speciali

CAPO V - TIPI DI INTERVENTO

- Art. 20° - Definizione degli interventi
- Art. 21° - Precisazione degli interventi
- Art. 22° - Norme di rispetto estetico-ambientale e riguardanti tipi ed usi dei materiali e loro modo di comporsi nelle aree di vecchio impianto
- Art. 23° - Norme di rispetto estetico-ambientali e riguardanti tipi ed usi dei materiali e loro modo di comporsi nelle nuove costruzioni
- Art. 24° - Tipi di intervento in aree destinate ad usi residenziali
- Art. 25° - Tipi di intervento in aree destinate ad impianti produttivi, industriali ed artigianali
- Art. 26° - Tipi di intervento in aree destinate ad attività agricole
- Art. 27° - Tipi di intervento in aree destinate a servizi ed infrastrutture
- Art. 28° - Tipi di intervento in aree destinate alla viabilità ed accessibilità

Art. 29° - Tipi di intervento in aree soggette a vincoli speciali

CAPO VI - DISPOSIZIONI PARTICOLARI

Art. 30° - Distanze minime

Art. 31° - Vincoli riguardanti la forma degli edifici e l'utilizzazione della superficie

Art. 32° - Parcheggi e spazi verdi al servizio delle singole unità edilizie

Art. 33° - Box-auto e autorimesse

Art. 34° - Opere in aree attigue a strade provinciali

Art. 35° - Recinzioni, modificazioni della linea del suolo

Art. 36° - Corsi d'acqua e canali irrigui

CAPO VII - NORME DI TUTELA E SALVAGUARDIA DEL SUOLO, DELLE ACQUE E DELL'AMBIENTE

Art. 37° - Tutela delle captazioni idriche

Art. 38° - Apertura e coltivazione di cave sul territorio comunale - Discariche

Art. 39° - Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici

Art. 40° - Norme particolari per le aree a rischio idrogeologico

Art. 41° - Norme particolari per la tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale

Art.41 bis – Qualificazione energetico-ambientale degli edifici

Art.41 ter- Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali

Art. 42° - Schede di zona

Capo 1° - ELEMENTI GENERALI

Art. 1° - Estensione del P.R.G.C.

Il P.R.G. di Salmour è stato allestito ai sensi della Legge Urbanistica del 17.8.1942 n° 1150 e successive modificazioni, dei D.M. 1.4.1968 n° 1404 e 2.4.1968 n. 1444, della Legge del 28.1.1977 n° 10: “Norme per la edificabilità dei suoli”, del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, della Legge Regionale n° 56 del 5.12.1977: “Tutela ed uso del suolo” e sue successive modificazioni ed integrazioni.

Ai sensi delle citate leggi la disciplina urbanistica dell'intero territorio comunale è regolata dalle norme e dalle prescrizioni contenute negli elaborati costituenti il Piano Regolatore Generale Comunale (P.R.G.C.): ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale o comunque subordinata al conseguimento di permesso di costruire o denuncia di inizio attività, deve essere compatibile con le norme e prescrizioni del P.R.G.C.

A tal fine, per attività di trasformazione urbanistica ed edilizia è da intendersi l'esecuzione di opere edilizie, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree ed edifici, l'utilizzazione delle risorse naturali e l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto.

Norme e prescrizioni esprimono efficacia nei confronti di chiunque fino alla approvazione di un nuovo P.R.G.C., fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui l'art. 58 della Legge Regionale n. 56/77.

Art. 2° - Elaborati costituenti il P.R.G.C.

Ai sensi dell'art. 14 della L.R. 56/77, compongono il P.R.G.C. i seguenti elaborati:

- 1) la Relazione illustrativa;
- 2) la Relazione Aggiuntiva contenente anche la sintesi delle osservazioni e le controdeduzioni;
- 3) gli Allegati Tecnici, composti da:
 - Tavola n° A/1 - Illustrante il testo dell'indagine geologica, al 10.000;
 - “ n° A/2 - Caratteristiche geomorfologiche e idrologiche, al 5.000;
 - “ n° A/3 - Uso del suolo in atto a fini agricoli, forestali ed estrattivi, al 5.000;
 - “ n° A/4 - Opere di urbanizzazione primaria allo stato attuale, al 5.000; (Variante 1)
 - “ n° A/5 - Opere di urbanizzazione primaria e secondaria allo stato attuale, al 2.000; (Variante 1)
- 4) la Tavola A con la localizzazione delle osservazioni al progetto preliminare; (Variante 1)
- 5) le Tavole di piano comprendenti:
 - Tavola n° 1 - Inquadramento regionale amministrativo, al 100.000;
 - “ n° 2 - Situazione di fatto del Comune e dei Comuni contermini, al 25.000;
 - “ n° 3 - Previsioni urbanistiche dei comuni contermini e sintesi del piano, al 25.000; (Variante 1)
 - “ n° 4 - Assetto generale del piano, al 5.000; (Variante 1)
 - “ n° 5 - Sviluppo del piano, al 2.000; (Variante 1)
 - “ n° 6 - Individuazione delle ipotesi di sviluppo; (Variante 1)
 - “ n° 7 - Sviluppo del PRG relativo alle aree di tipo A e A1, Centro Storico in scala 1 a 1000. (Variante 1)
- 6) le Norme di attuazione (Variante 1) e (Comparativa)
- 7) la Relazione Geologico-Tecnica e integrazione relative alla Variante 1.

Si precisa, in caso di dubbia interpretazione delle tavole di piano, che le indicazioni degli elaborati di dettaglio prevalgono su quelle degli elaborati a scala minore, con la precisazione che le aree per attrezzature pubbliche sono state attentamente verificate alle diverse scale.

Art. 3° - Trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio

Ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale, prevista od ammessa dal P.R.G.C. è subordinata a permesso di costruire o denuncia di inizio attività da parte del Comune.

L'istanza di permesso di costruire o la denuncia di inizio attività per opere di trasformazione urbanistica ed edilizia deve in ogni caso avere per oggetto la sistemazione urbanistica dell'intero lotto asservito all'edificio e al manufatto interessato dalle opere edilizie o comunque all'intervento oggetto del provvedimento autorizzativo, in ottemperanza alle norme e prescrizioni del P.R.G.C.

Il rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività sono subordinati all'impegno da parte degli aventi titolo alla cessazione di ogni attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. sul fondo interessato.

Ai fini dell'applicazione del disposto del precedente comma non sono considerate attività in contrasto con le prescrizioni del P.R.G.C. quelle connesse alla coltivazione ed all'allevamento familiare di piccoli animali da cortile, fatti salvi eventuali provvedimenti amministrativi assunti ai sensi di leggi e tutela dell'incolumità e della salute pubblica e dell'igiene dell'abitato.

La concessione per l'utilizzazione delle risorse naturali, ove richieda l'alterazione delle caratteristiche dei luoghi, è subordinata all'impegno da parte del richiedente alla sistemazione dei luoghi ad avvenuta realizzazione delle opere oggetto della concessione stessa.

Il P.R.G.C. definisce i casi in cui è ammesso l'intervento diretto, previo permesso di costruire o denuncia di inizio attività di cui al primo comma, e quelli in cui il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività sono subordinati alla formazione ed all'approvazione di strumenti urbanistici esecutivi, la cui approvazione è preliminare al rilascio degli stessi provvedimenti autorizzativi.

A norma del Titolo II del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380, ogni attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale partecipa agli oneri ad essa relativi; la predetta partecipazione è disciplinata dalle presenti norme, oltrechè dalle norme di legge, statali e regionali e dai regolamenti in vigore.

Art. 4° - Poteri di deroga

I poteri di deroga delle norme del P.R.G.C. sono esercitati dal Comune previa deliberazione del Consiglio Comunale, limitatamente ai casi di edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico e sono subordinati al rispetto dei disposti dell'art. 14 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

La deroga potrà riguardare l'indice di densità fondiaria, il rapporto minimo tra superficie coperta e superficie del lotto, l'altezza massima ed il numero dei piani, ma non potrà riguardare le distanze minime di cui all'art. 30 punti 30.a. - 30.b. - 30.c.

Capo 2° - PROCEDURE DI ATTUAZIONE E GESTIONE DEL P.R.G.C.

Art. 5° - Il programma di attuazione

Qualora il Comune venisse incluso nell'elenco dei comuni obbligati a redigere il programma di attuazione, ai sensi dell'articolo 13 della Legge 28.1.1977 n° 10, l'attuazione del P.R.G.C. avverrà sulla base di Programmi pluriennali di attuazione, formati nei termini e con le modalità fissati dagli artt. 33, 34, 35, 36 e 37 della L.R. 56/77.

Tali programmi con riferimento agli eventi demografici e socio-economici che interessano il Comune, e alle risorse pubbliche e private ragionevolmente prevedibili nel periodo, dovranno tendere al miglior soddisfacimento dei fabbisogni di abitazione, di servizi, di infrastrutture e di aree per impianti produttivi, secondo le finalità, gli obiettivi e i criteri informativi del P.R.G.C.

Dell'avvio delle procedure per la formazione del programma di attuazione sarà data notizia con avviso pubblico in cui sarà specificato:

- a) il termine per la presentazione di dichiarazioni documentate di intenti di attuazione del P.R.G.C. nell'arco di validità del programma;
- b) la durata dell'arco di validità del programma, comunque non superiore a cinque anni e non inferiore a tre;
- c) l'eventuale indicazione di priorità nell'attuazione del P.R.G.C.

Le specificazioni di cui alle precedenti lettere a), b), c), saranno adottate con deliberazione della Giunta Comunale.

Le dichiarazioni d'intenti di cui alla lettera a) avranno la sola finalità di rendere nota all'Amministrazione comunale la volontà dei richiedenti. L'inoltro della domanda non costituirà pertanto titolo per l'inclusione degli interventi proposti nel programma di attuazione.

Al fine di rendere più agevoli le procedure di formazione del programma il Comune predisporrà un modello delle anzidette dichiarazioni.

L'efficacia del programma di attuazione è disciplinata dagli articoli 33 e 37 delle L.R. n° 56/77 e successive modifiche ed integrazioni, nonché dall'art. 13 della L. n° 10/77.

Il primo Programma Pluriennale di Attuazione verrà formato dal Comune, se non esonerato, ai sensi dell'art. 83 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, rispettando le modalità, i contenuti ed i tempi di formazione prescritti dall'articolo citato.

Art. 6° - Gli strumenti urbanistici esecutivi (S.U.E.)

Sono strumenti urbanistici esecutivi quelli indicati dall'art. 32, terzo comma della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, con i contenuti, gli elaborati, le procedure di formazione ed approvazione stabilite dagli artt. 38, 39, 40, 41, 41 bis, 42, 43, 44, 45, 46, 47 della medesima legge e quelli indicati dagli artt. 28 e 30 della L. 457/78.

Il P.R.G.C. definisce i casi nei quali gli interventi saranno subordinati alla preventiva formazione ed approvazione di uno degli strumenti urbanistici esecutivi di cui sopra.

La predisposizione di uno dei suddetti strumenti urbanistici esecutivi sarà comunque obbligatoria nei casi seguenti:

- 1) quando, indipendentemente dal frazionamento fondiario e dal numero dei proprietari, sia prevista la realizzazione contemporanea o successiva di più edifici e quindi occorra predisporre le opere di urbanizzazione primaria e secondaria necessarie all'insediamento;
- 2) quando la strada esistente di accesso alle aree su cui si intende edificare non abbia i requisiti richiesti dalle presenti norme.
In tal caso lo strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) dovrà estendersi alle aree la cui sistemazione garantisca la formazione di un conveniente accesso;
- 3) quando l'allacciamento dell'area su cui si intende edificare alla rete dei pubblici servizi interessi altre aree edificabili, nel qual caso lo strumento urbanistico dovrà estendersi ad esse.

In assenza di specificate indicazioni del P.R.G.C., l'estensione degli S.U.E. sarà fissata di volta in volta dall'Amministrazione comunale, che avrà la facoltà, con le procedure del 2° comma, art. 32 o dell'8° comma, lettera e), art. 17, della L.R. 56/77 e s.m.i., di richiederne l'estensione alle aree circostanti, oppure ad altre aree che debbano essere collegate a quelle oggetto della richiesta, sia per ragioni di funzionalità urbanistica, di corretto inserimento ambientale o di regolarità planimetrica e sia per garantire una organica attuazione delle infrastrutture e dei servizi di urbanizzazione primaria e/o secondaria.

Nell'ambito degli S.U.E. potrà essere inoltre consentito l'accorpamento o un diverso assetto distributivo delle attrezzature e dei servizi pubblici in nuclei organicamente collegati, ferma restando la superficie assegnata dal P.R.G.C. a ciascuna attrezzatura o servizio e nel rispetto dei riferimenti funzionali e di tutte le altre indicazioni del P.R.G.C. stesso, garantendo la centralità dell'attrezzatura del servizio.

Gli elaborati degli S.U.E. sono quelli stabiliti dall'art. 39 della L.R. 56/77 e s.m.i.

Art. 7° - Permessi di costruire e denunce di inizio attività

A norma del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, dell'art. 48 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, dell'art. 8 della L.R. 19/1999, fatte comunque salve le prescrizioni fissate da specifiche leggi di settore, il proprietario o l'avente titolo deve chiedere al Comune il permesso di costruire o presentare la denuncia di inizio attività per l'esecuzione di qualsiasi attività comportante trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale; per i mutamenti di destinazione d'uso degli immobili salvo quelli relativi ad unità immobiliari residenziali non superiori a 700 mc, purché compatibili con le destinazioni stabilite dalle presenti norme, per l'utilizzazione delle risorse naturali, salvo le modificazioni delle colture agricole in atto, per le opere di manutenzione degli immobili salvo le esclusioni di cui al successivo quarto comma.

Sono soggetti a permesso di costruire gli interventi elencati all'art. 10 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) gli interventi elencati all'art. 22 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Sono soggetti ad attività edilizia libera gli interventi elencati all'art. 6 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Art. 8° - Condizioni per il rilascio del permesso di costruire

Esclusi i casi di gratuità previsti dall'art. 17 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, il permesso di costruire è subordinato alla corresponsione di un contributo commisurato alla incidenza delle spese di urbanizzazione primaria e secondaria, nonché al costo di costruzione.

L'entità dei contributi di cui al precedente comma e le modalità della loro applicazione sono stabilite con deliberazione del Consiglio Comunale secondo le disposizioni di atti amministrativi del Consiglio Regionale assunti in attuazione dei disposti degli artt. 16, 18 e 19 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380 e secondo le successive indicazioni delle presenti N. di A.

In ogni caso il contributo da versare in corrispettivo monetario per le opere di urbanizzazione primaria non potrà essere inferiore al costo reale delle opere necessarie per allacciare il nuovo intervento ai pubblici servizi o al costo per realizzare le opere di cui all'art. 19 del D.P.R. 06/06/2001 n. 380, e potrà essere ridotto in proporzione alle opere che il richiedente si impegnerà ad eseguire direttamente.

Le opere eseguite a norma del presente articolo saranno cedute gratuitamente al Comune a semplice richiesta e non daranno titolo ad indennizzi, riconoscimenti o prelazioni di alcun tipo.

Il permesso di costruire è inoltre subordinato alla cessione gratuita delle aree a servizi previste dal P.R.G.C. o meglio individuate dagli Strumenti Urbanistici Esecutivi, nonché alla cessione o al convenzionamento ad uso pubblico delle aree di cui al successivo art. 12, punti 2) e 3) delle presenti Norme di Attuazione.

Fatto salvo quanto prescritto al comma precedente, negli altri casi di impossibilità di reperimento delle aree, è facoltà dell'Amministrazione Comunale di consentire la monetizzazione delle aree da cedere secondo i corrispettivi determinati dal Consiglio Comunale con apposita deliberazione (n. 18 del 14/03/2001).

Art. 9° - Agibilità

Nessuna nuova costruzione ivi compresi gli ampliamenti, le sopraelevazioni, le modificazioni e le ristrutturazioni di edifici preesistenti, può essere abitata o usata senza autorizzazione del Comune, ai sensi e per gli effetti degli articoli 24, 25 e 26 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380.

Il rilascio dell'agibilità è subordinato alle condizioni degli articoli 24 e 25 del D.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 sopra citati.

Capo 3° - VALORI PARAMETRICI E STANDARD

Art. 10° - Parametri urbanistici ed edilizi

1) Parametri di superficie

a) Superficie territoriale (St)

Definizione: come da art. 22 del Regolamento Edilizio.

b) Superficie fondiaria (Sf)

Definizione: come da art. 21 del Regolamento Edilizio.

c) Lotto

Si intende come lotto l'appezzamento di terreno costituito da una o più particelle catastali adiacenti, così da formare sedime (edificato o no) senza soluzione di continuità, intestato presso la conservatoria dei Registri Immobiliari allo stesso proprietario.

d) Proprietà agricola

Si intende come proprietà agricola l'insieme dei lotti agricoli appartenenti allo stesso proprietario.

e) Superficie catastale

Si intende come superficie catastale la consistenza (forma ed estensione) dell'appezzamento di terreno quale risulta a Catasto.

f) Superficie effettiva

Si intende come superficie effettiva la consistenza suddetta risultante da dettagliato rilievo topografico.

g) Superficie coperta (Sc)

Definizione: come da art. 17 del Regolamento Edilizio.

h) Superficie coperta per posto di lavoro - o addetto

Per l'edificazione destinata ad attività produttive il passaggio dalla quantità edificata o edificabile, espressa in superficie coperta, al numero di posti di lavoro - o addetti - teoricamente insediabili avverrà assegnando ad ogni posto di lavoro - o addetto - una superficie coperta di cinquanta metri quadri, a meno di documentati programmi di lavoro che richiedano una maggiore superficie per addetto.

i) Superficie utile lorda della costruzione (Sul)

Definizione: come da art. 18 del Regolamento Edilizio.

l) Superficie utile netta della costruzione (Sun)

Definizione: come da art. 19 del Regolamento Edilizio.

2) Parametri di altezza e distanza

a) Altezza dei fronti della costruzione (Hf)

Definizione: come da art. 13 del Regolamento Edilizio.

b) Altezza della costruzione (H)

Definizione: come da art. 14 del Regolamento Edilizio.

L'altezza come sopra definita non potrà in alcun punto del perimetro dell'edificio superare i limiti massimi stabiliti dal P.R.G.C., ad eccezione dei soli volumi tecnici (torretta ascensore, copertura vano scala, serbatoi acqua) e delle costruzioni speciali (silos per l'agricoltura, cabine e tralicci per elettrodotti e simili), purché contenuti nei limiti strettamente indispensabili.

c) Numero dei piani della costruzione (Np)

Definizione: come da art. 15 del Regolamento Edilizio.

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

Definizione: come da art. 16 del Regolamento Edilizio.

3) Parametri di volume

a) Volume della costruzione (V)

Definizione: come da art. 15 del Regolamento Edilizio.

b) Volume per abitante

Per l'edificazione destinata alla residenza, il passaggio dalla quantità edificata o edificabile, espressa in volume, al numero di abitanti teoricamente insediabili avverrà assegnando ad ogni abitante un volume medio di centoventi metri cubi, così come definito dall'art. 20 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

c) Volumi tecnici

Si intendono come volumi tecnici le sovrastrutture di copertura dei servizi tecnici degli edifici (torretta ascensore, copertura vano scala, serbatoi acqua, camini, esalatori) e le parti di tetto comprese entro la inclinata 1:3.

Tali volumi non sono computabili agli effetti della individuazione della cubatura costruibile.

Dovrà essere particolarmente curato l'inserimento di tali sovrastrutture in appositi elementi architettonici del tetto.

d) Vano abitabile

Si intende come vano abitabile ogni locale effettivamente destinato alla residenza, compresa la cucina (esclusi però cucinino, bagni, ingresso, disimpegni e ripostigli), attribuendo un indice di affollamento di un abitante per vano.

4) Indici

- a) Indice di densità territoriale di popolazione
Si intende come indice di densità territoriale di popolazione il rapporto, espresso in abitanti per ettaro (ab/ha), fra il numero degli abitanti insediati e/o insediabili in un ambito territoriale o sua parte e la sua superficie territoriale.
- b) Indice di densità edilizia territoriale (It)
Definizione: come da art. 27 del Regolamento Edilizio.
- c) Indice di densità edilizia fondiaria (If)
Definizione: come da art. 26 del Regolamento Edilizio.
- d) Indice di utilizzazione territoriale (Ut)
Definizione: come da art. 25 del Regolamento Edilizio.
- e) Indice di utilizzazione fondiaria (If)
Definizione: come da art. 24 del Regolamento Edilizio.
- f) Rapporto di copertura (Rc)
Definizione: come da art. 27 del Regolamento Edilizio.
- g) Indice di affollamento
Si intende come indice di affollamento, sia residenziale, che turistico, il rapporto fra il numero degli abitanti ed il numero dei vani esistenti in un ambito territoriale, individuando come fabbisogno l'indice di un abitante per vano.

Art. 11° - Osservanza dei valori parametrici

Negli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia devono essere osservati tutti i valori stabiliti, per i parametri di cui al precedente articolo, negli elaborati costituenti il P.R.G.C.

L'utilizzazione degli indici corrispondenti ad una determinata superficie esclude ogni richiesta successiva di altri permessi di costruire relativi ad interventi di nuova costruzione, salvo il caso di ricostruzione, indipendentemente da qualsiasi frazionamento o passaggio di proprietà; tale vincolo va trascritto nei registri immobiliari nei modi e forme di legge.

Nel caso di intervento all'interno del centro storico (aree A ed A1) e nelle aree di riordino e di completamento (1D) la dotazione minima è stabilita nella misura dell'80% della superficie lorda di pavimento.

Ai soli fini del conteggio della superficie a parcheggi privati, necessaria per il soddisfacimento della dotazione prevista dalla legge n. 122/1989, l'altezza di piano degli edifici industriali, artigianali e produttivi in genere viene considerata pari ad un valore teorico di mt. 3.

Nelle aree produttive di riordino e di completamento (1D), esistenti e confermate (2D) e di nuovo impianto (3D), la cessione di aree per servizi pubblici stabilita dai successivi articoli sarà regolata dai seguenti criteri:

- 1) le aree a parcheggi già individuate in cartografia non possono essere monetizzate;
- 2) le aree a parcheggi individuate in cartografia o previste quantitativamente dalle norme di cui ai successivi articoli, se in proprietà del richiedente il permesso di costruire, possono essere, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, cedute direttamente al Comune oppure assoggettate ad uso pubblico mediante convenzione;
- 3) le restanti aree a parco, gioco e sport, per centri e servizi sociali, mense e attrezzature varie possono essere monetizzate totalmente o parzialmente in sostituzione della cessione; in tal caso deve essere reperita all'interno del lotto una pari quota di aree a verde privato con alberatura di alto/medio fusto in aggiunta a quanto stabilito all'ultimo comma del presente articolo;
- 4) qualora l'attività produttiva non sia proprietaria, delle aree a servizi individuate cartograficamente nelle vicinanze, è ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale la monetizzazione totale o parziale in sostituzione della cessione;
- 5) in caso di attività produttiva isolata per la quale le aree a servizi sono ad esclusivo uso di tale attività è ammessa a discrezione dell'Amministrazione Comunale l'assoggettamento di aree private ad uso pubblico mediante convenzione con il Comune, o in subordine la monetizzazione in sostituzione della cessione qualora sia altresì dimostrata l'esistenza di aree private destinate a parcheggi in aggiunta a quelli privati nella quantità pari al 50% delle aree a servizi stabilite dall'art. 21 L.R. 56/77 e s.m.i..

Nel caso di insediamenti commerciali devono altresì essere osservate le norme stabilite dal 2° comma, art. 21 legge regionale n° 56/77 e successive integrazioni.

In ogni lotto produttivo deve essere destinata a verde privato, da formarsi con piante di alto o medio fusto, almeno il 10% della superficie fondiaria.

Capo 4° - CLASSI DI DESTINAZIONE D'USO

Art. 13° - Classi di destinazione d'uso del suolo

Ai sensi dell'art. 2° del D.M. 2.4.1968 e delle indicazioni della L.R. 56/77, il P.R.G.C. individua le seguenti classi di destinazione d'uso omogeneo del suolo comunale:

- 1 - aree destinate ad usi residenziali di tipo A, B, C
- 2 - aree destinate ad impianti produttivi, industriali ed artigianali di tipo D
- 3 - aree destinate ad attività agricole di tipo E
- 4 - aree destinate a servizi ed infrastrutture di tipo S
- 5 - aree destinate alla viabilità ed accessibilità
- 6 - aree soggette a vincoli speciali.

Ciascuna classe di destinazione, a norma dei successivi articoli, comprende usi propri del suolo ed usi ammessi.

La destinazione d'uso del suolo ed ogni attività relativa comportante la trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale deve concorrere alla realizzazione programmata ed organica delle previsioni del P.R.G.C.

Ai fini dell'applicazione dell'art. 8 della L.R. 19/1999 costituisce mutamento di destinazione d'uso subordinato a titolo autorizzativo il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle seguenti categorie ed ulteriori articolazioni:

Categoria a): destinazioni residenziali, articolate in:

- a1) residenza civile e attività di bad and breakfast;
- a2) residenze collettive;

Categoria b): destinazioni produttive, articolate in:

- b1) destinazioni artigianali di servizio e produzione, comprese le superfici per uffici attinenti l'attività e quelle per magazzini e deposito merci;
- b2) destinazioni industriali, comprese le superfici per uffici attinenti l'attività e quelle per magazzini e deposito merci;

Categoria c): destinazioni commerciali, articolate in:

- c1) commercio al dettaglio;
- c2) commercio all'ingrosso;

- c3) somministrazione alimenti e bevande;
- c4) attività di spettacolo e ricreative private;
- c5) attività sportive private;

Categoria d): destinazioni turistico-ricettive, articolate in:

- d1) strutture ricettive alberghiere ed extralberghiere, compresa la somministrazione di alimenti e bevande all'interno delle stesse;
- d2) strutture ricettive all'aperto, compresa la somministrazione di alimenti e bevande all'interno delle stesse;

Categoria e): destinazioni direzionali, articolate in:

- e1) uffici e sedi direzionali di aziende, istituti di credito, finanziari, assicurativi ecc.;
- e2) attività professionali;
- e3) sedi di associazioni ed organismi privati con finalità sociali, assistenziali, sanitarie, culturali, sportive, religiose;

Categoria f): destinazioni agricole, articolate in:

- f1) destinazioni produttive agricole;
- f2) residenze agricole;
- f3) strutture agrituristiche.

I mutamenti di destinazione d'uso sono regolati dall'art. 8 della L.R. 19/1999.

La modifica non autorizzata del mutamento d'uso da luogo alla facoltà del Comune di revocare l'autorizzazione all'agibilità dei locali; sono fatte salve le ulteriori sanzioni penali ed amministrative stabilite dalle leggi vigenti.

Art. 13bis° - Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio

Con deliberazione n. 09 del Consiglio Comunale avvenuta in data 23/09/2009, il comune ha provveduto ad approvare i Criteri per il rilascio delle autorizzazioni per l'esercizio del commercio al dettaglio ai sensi del testo coordinato della D.C.R. 59 – 10831 del 24 marzo 2006.

Il rilascio delle autorizzazioni per le medie o grandi strutture di vendita al dettaglio è regolamentato dei criteri di programmazione del commercio approvati con delibera di CC n. 09 del 23/09/2009.

Art. 14° - Aree destinate ad usi residenziali di tipo A, B, C

Nelle aree previste per usi residenziali si intende come “propria” la destinazione abitativa degli edifici, sia permanente che temporanea.

Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni, sempre che non contrastino con le esigenze, di tutela e decoro ambientale, che non producano rumori, fumi ed odori molesti o nocivi ovvero un traffico di veicoli, merci, persone molesto od eccessivo in rapporto alla rete viabile locale:

- 1 attività distributive come negozi e punti di vendita al minuto (singoli od aggregati in forma di cooperativa), regolate dalle leggi specifiche del settore;
- 2 attività terziarie quali uffici, studi medici, sedi od agenzie commerciali, professionali, finanziarie, amministrative, direzionali, compatibilmente con le caratteristiche ambientali;
- 3 attività ricettive, ricreative, associative, sportive, culturali ed a pubblici esercizi (bar, caffè, ristoranti, mense, tavole calde, alberghi, ecc.), compatibilmente con le caratteristiche ambientali;
- 4 attività artigianali al servizio della residenza quando non rumorose o moleste e a condizione che non producano fumi od odori molesti o nocivi: sono considerate attività artigianali al servizio della residenza quelle che per la loro natura, la dimensione dei locali, il livello di occupazione, svolgono un'attività modesta e si limitano a fornire servizi agli abitanti insediati;
- 5 installazioni destinate ad attività di servizio alla circolazione come impianti di distribuzione del carburante, purché non in edificio a sé stante, box-auto e autorimesse private o pubbliche;
- 6 continuazione di attività connesse con l'agricoltura, piccole stalle familiari ed allevamento di animali da cortile per uso domestico, limitatamente alle aree di tipo A1 e Bri. e solo per gli edifici nei quali risultano esercitate alla data di approvazione del presente P.R.G.C.
- 7 attrezzature pubbliche o riservate alle attività collettive.

E' tassativamente esclusa l'edilizia per l'industria, per il commercio all'ingrosso, per laboratori artigiani non di servizio alla residenza e rumorosi, per depositi di materiali infiammabili, odorosi, polverosi, per gli allevamenti di animali ed ogni altra attività, anche se non precisata, che contrasti con le caratteristiche delle parti del territorio destinate alla residenza e sia incompatibile con tale destinazione. Tutte le attività esistenti in contrasto con la destinazione residenziale che provochino odori, polvere, rumori, debbono entro un anno dall'approvazione del P.R.G.C., rimuovere tutte le cause che le rendono dannose per la residenza.

Le destinazioni d'uso degli immobili sono vincolanti; ogni abusivo mutamento provoca la revoca dell'agibilità dei locali o della licenza di esercizio.

Art. 15° - Aree destinate ad impianti produttivi, industriali ed artigianali di tipo D

Nelle aree previste per impianti produttivi industriali ed artigianali si intende come “propria” la destinazione industriale, artigianale e complementare (commercio all’ingrosso, magazzini ed esposizioni di merci, attività collegate ai trasporti, deposito e lavorazione di prodotti agricoli, non strettamente connessi ai fondi rurali).

Sono ammesse inoltre le seguenti destinazioni:

- uffici amministrativi delle aziende e laboratori per studi e ricerche;
- abitazione del custode o del proprietario o del direttore per un superficie coperta non superiore a mq. 200.
- Vendita al dettaglio in locali appositamente organizzati, all’interno dell’immobile in cui avviene la produzione, dei beni prodotti dall’impianto produttivo industriale o artigianale.

Sono tassativamente escluse le attività nocive o pericolose e l’edilizia residenziale oltre quella sopraindicata.

Art. 16° - Aree destinate ad attività agricole di tipo E

Nelle aree previste per attività agricola si intende come “propria” la destinazione per attività produttiva di conduzione dei fondi e per la residenza dei lavoratori agricoli.

Sono classificate come agricole tutte le aree esterne a quelle residenziali, industriali ed artigianali, a servizi ed infrastrutture pubbliche, così come rilevabile nelle tavole illustrative del P.R.G.C.

Si riscontrano in particolare le seguenti classi di destinazione del suolo agricolo:

- terreni a colture orticole specializzate
- terreni a colture legnose specializzate (vigneti e frutteti)
- terreni a seminativo e prato permanente
- terreni a bosco ceduo o a castagneto da frutto
- terreni a pascolo e/o incolto produttivo
- terreni a incolto improduttivo.

Nelle aree previste per attività agricola sono ammesse esclusivamente le opere destinate alla residenza rurale e le attrezzature ed infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini e locali per lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, depositi di attrezzi agricoli, impianti di conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi degli imprenditori agricoli singoli o associati, purché siano di carattere familiare ed artigianale o cooperativistico, locali predisposti per la vendita al minuto dei prodotti ottenuti in prevalenza dalla coltivazione o allevamento nei propri fondi.

Nel presente piano regolatore non sono previsti allevamenti di bestiame a livello intensivo; sono però confermati gli allevamenti esistenti alla data di adozione del presente piano. Rientrano nell'ambito dell'attività aziendale agricola gli allevamenti di bestiame relativamente ai quali sia dimostrata dall'allevatore la disponibilità di terreni agricoli in misura non inferiore ad un ettaro per quaranta quintali di peso vivo di bestiame allevabile, la provenienza dell'alimentazione del bestiame allevabile dai terreni dell'azienda agricola in misura non inferiore ad un terzo della complessiva alimentazione necessaria e l'integrale smaltimento in azienda del letame e del liquame prodotto. In ogni caso gli allevamenti di bestiame non possono essere considerati come rientranti nell'attività aziendale agricola (e sono pertanto da classificarsi come allevamenti intensivi) quando la superficie utile lorda della stalla o comunque del fabbricato destinato al ricovero del bestiame superi - per ogni ettaro di terreno agricolo disponibile - le seguenti quantità:

- allevamento di bovini ed equini con produzione di letame tradizionale: mq. 65;
- allevamento di bovini ed equini con deiezioni fluide o semifluide (sono escluse dal computo le mangiatoie e le corsie di foraggiamento): mq. 45;
- allevamento di ovini e caprini: mq. 70;
- porcilaia per allevamento a ciclo chiuso: mq. 100;
- porcilaia per allevamento di scrofe e vendita di lattonzoli: mq. 160;

- porcilaia per allevamento con solo ingrasso: mq. 75;
- allevamento di capi minori: mq. 50.

Si intendono disponibili per l'allevamento i terreni che fanno parte dell'azienda agricola a titolo di proprietà o di usufrutto nonché quelli per i quali l'allevatore dimostri l'esistenza di un contratto di affitto per periodi superiori ad un anno. Il terreno considerato ai fini dell'edificazione deve trovarsi nel comune di Salmour o in quelli confinanti.

Sono prioritari gli interventi tesi alla valorizzazione ed al recupero del patrimonio insediativo esistente.

Nuovi insediamenti sono ammessi nei limiti di cui all'articolo 25 della L.R. 56/77.

E' consentito il mutamento di destinazione d'uso degli immobili nei limiti ed alle condizioni di cui ai commi 10° e 11° dell'art. 25 della L.R. 56/77 e successive modificazioni. Rientrano nei casi di cui al presente comma anche gli edifici rurali abbandonati non più necessari alla conduzione dei fondi.

E' ammessa la conservazione degli edifici esistenti alla data di approvazione del P.R.G. destinati di fatto ad usi extra agricoli.

Art. 17° - Aree destinate a servizi ed infrastrutture di tipo S

Nelle aree previste per servizi ed infrastrutture si intende come “propria” la destinazione di tali aree e degli edifici in esse esistenti o previsti riservata all’erogazione di pubblici servizi di interesse urbano. E’ possibile nel rispetto delle indicazioni contenute negli elaborati di piano la costruzione delle seguenti opere di urbanizzazione secondaria:

- asili nido e scuole materne;
- scuole dell’obbligo ed attrezzature relative;
- edifici per il culto;
- centri sociali, civili, attrezzature pubbliche, culturali, sanitarie, annonarie, sportive;
- giardini, parchi pubblici, e spazi attrezzati per la sosta e lo svago.

Il piano individua altresì alcune aree destinate ad opere di urbanizzazione indotta quali il serbatoio dell’acquedotto, il parcheggio integrante la viabilità, il verde di protezione stradale, ecc.

Le specifiche destinazioni per tali aree riportate dal P.R.G.C. sono indicative nell’ambito della medesima classificazione di standard.

E’ infine ammissibile, ove se ne verifichi la necessità, la possibilità di prevedere la destinazione abitativa di parte degli edifici per il conduttore del servizio o il custode, limitatamente ad una unità alloggio.

Le opere di urbanizzazione primaria sono quelle contenute nell’art. 4 della legge 29.9.64 n° 847 e successivamente specificate nell’art. 51 dalla Legge Regionale “Tutela ed uso del suolo” n° 56/77:

- a) opere di risanamento e di sistemazione del suolo eventualmente necessarie per rendere il terreno idoneo all’insediamento;
- b) sistema viario pedonale e veicolare, per il collegamento e per l’accesso agli edifici residenziali e non; spazi di sosta e di parcheggio anche al coperto; sistemazione delle intersezioni stradali pertinenti agli insediamenti residenziali e non; attrezzature per il traffico;
- c) opere di presa, adduzione e reti di distribuzione idrica;
- d) rete ed impianti per lo smaltimento e depurazione dei rifiuti liquidi;
- e) sistema di distribuzione dell’energia elettrica e canalizzazione per gas e telefono;
- f) spazi attrezzati a verde pubblico di nucleo residenziale;
- g) reti ed impianti di pubblica illuminazione per gli spazi di cui alla lettera b).

Gli impianti tecnologici, relativi a pubblici servizi, realizzati dagli enti istituzionalmente competenti quali ENEL, TELECOM, ecc. aventi caratteristiche di opere di urbanizzazione e di completamento dei servizi relativi agli insediamenti esistenti o previsti dal P.R.G., potranno prescindere dalle destinazioni di zona, dalle previsioni parametriche e normative del P.R.G. fermo restando il rispetto delle distanze dai confini e dalle strade.

Eventuali antenne e ripetitori radiotelevisivi o di telefonia mobile sono soggetti a

permesso di costruire.

L'Amministrazione comunale può discrezionalmente valutare, caso per caso, l'opportunità della localizzazione richiesta, ancorché riguardante fondi privati.

La distanza di tali manufatti dai fabbricati esistenti o dalle aree edificabili individuate dal P.R.G.C. non dovrà essere inferiore a metri 250.

Art. 18° - Aree destinate alla viabilità ed accessibilità

Nelle aree previste per la viabilità ed accessibilità si intende come “propria” la destinazione a strade, piazze, slarghi per parcheggi sia pubblici che privati, destinati al transito veicolare e/o pedonale, aventi la funzione di consentire la comunicazione fra le varie parti del territorio e di dare conveniente accesso alle aree di pertinenze degli edifici e dei servizi.

Il P.R.G.C. indica nelle tavole alle diverse scale le aree destinate alla viabilità con i relativi slarghi per parcheggi ed alla accessibilità veicolare e/o pedonale che saranno tutte meglio specificate in sede di S.U.E. Tali aree non sono edificabili e devono essere salvaguardate da ogni uso che ne comprometta l'utilizzazione ai fini sopra indicati.

Le destinazioni d'uso in atto possono essere conservate fino al momento dell'attuazione delle previsioni del P.R.G.C.

Art. 19° - Aree soggette a vincoli speciali

Nell'ambito del Piano Regolatore sono state individuate le seguenti aree soggette a vincoli speciali:

- a) aree per rispetto cimiteriale;
- b) fasce di arretramento da torrenti e rii di acque pubbliche;
- c) aree soggette a vincolo idrogeologico;
- d) aree soggette ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22/01/2004, n. 42;
- e) fasce di arretramento stradale;
- f) aree a verde privato vincolato;
- g) fasce di rispetto all'acquedotto;
- h) fasce di rispetto alla discarica esaurita;
- i) fascia di rispetto all'abitato;
- l) area di conoide attivo non protetta, in S. Antonino (P.A.I. - Deliberazione Autorità Bacino del Po n°1 del 11/05-1999).

Capo 5° - TIPI DI INTERVENTO

Art. 20° - Definizione degli interventi

Secondo i disposti dell'art. 13 della L.R. 56/77 e sue modificazioni ed integrazioni, il P.R.G.C. precisa gli interventi ammissibili per le varie classi di destinazione d'uso del suolo, nel rispetto delle seguenti definizioni:

- a) manutenzione ordinaria:
le opere di riparazione, rinnovamento e sostituzione delle finiture degli edifici e quelle necessarie ad integrare o mantenere in efficienza gli impianti tecnici esistenti, purché non comportino la realizzazione di nuovi locali né modifiche alle strutture od all'organismo edilizio;
- b) manutenzione straordinaria:
le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso;
- c) restauro e risanamento conservativo:
gli interventi rivolti a conservare l'organismo edilizio e ad assicurarne la funzionalità mediante un insieme sistematico di opere che, nel rispetto degli elementi tipologici, formali e strutturali dell'organismo stesso, ne consentano destinazioni d'uso con essi compatibili.
Tali interventi comprendono il consolidamento, il ripristino ed il rinnovo degli elementi costitutivi dell'edificio, l'inserimento degli elementi accessori e degli impianti richiesti dalle esigenze dell'uso, l'eliminazione degli elementi estranei all'organismo edilizio;
- d) ristrutturazione edilizia:
gli interventi rivolti a trasformare gli organismi edilizi mediante un insieme sistematico di opere che possono portare ad un organismo edilizio in tutto o in parte diverso dal precedente. Tali interventi comprendono il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti. Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono compresi anche quelli consistenti nella demolizione e ricostruzione con la stessa volumetria e sagoma di quello preesistente, fatte salve le sole innovazioni necessarie per l'adeguamento alla normativa antisismica.
La demolizione e ricostruzione non è ammessa nelle aree del Centro Storico, sugli immobili vincolati ai sensi del D.lgs. n. 42/2004 e su quelli di valore storico, artistico, ambientale segnalati dal P.R.G.C.
Nelle aree esterne al Centro Storico trova applicazione la Circolare Ministero Infrastrutture e Trasporti 7 agosto 2003, n. 4174/316/26.

e) nuova costruzione:

sono interventi di nuova costruzione quelli di trasformazione edilizia e urbanistica del territorio non rientranti nelle categorie definite ai precedenti articoli. Sono comunque da considerarsi tali:

- 1) la costruzione di manufatti edilizi fuori terra o interrati, ovvero l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente, fermo restando, per gli interventi pertinenziali, quanto previsto al punto 6;
- 2) gli interventi di urbanizzazione primaria e secondaria realizzati da soggetti diversi dal Comune;
- 3) la realizzazione di infrastrutture e di impianti, anche per pubblici servizi, che comporti la trasformazione in via permanente di suolo inedificato;
- 4) l'installazione di torri e tralicci per impianti radio-ricetrasmittenti e di ripetitori per i servizi di telecomunicazione;
- 5) l'installazione di manufatti leggeri, anche prefabbricati, e di strutture di qualsiasi genere, quali roulotte, campers, case mobili, imbarcazioni, che siano utilizzati come abitazioni, ambienti di lavoro, oppure come depositi, magazzini e simili, e che non siano diretti a soddisfare esigenze meramente temporanee;
- 6) gli interventi pertinenziali che le norme tecniche degli strumenti urbanistici, in relazione alla zonizzazione e al pregio ambientale e paesaggistico delle aree, qualificano come interventi di nuova costruzione, ovvero che comportino la realizzazione di un volume superiore al 20 per cento del volume dell'edificio principale;
- 7) la realizzazione di depositi di merci o di materiali, la realizzazione di impianti per attività produttive all'aperto ove comportino l'esecuzione di lavori cui consegua la trasformazione permanente del suolo inedificato.

La nuova costruzione può avvenire mediante interventi di completamento e nuovo impianto.

e1) completamento:

gli interventi rivolti alla realizzazione di nuove opere, su porzioni del territorio già parzialmente edificate, da disciplinare con specifiche prescrizioni relative agli allineamenti, alle altezze massime nonché alla tipologia ed alle caratteristiche planovolumetriche degli edifici;

e2) nuovo impianto:

gli interventi rivolti alla utilizzazione di aree inedificate, da disciplinare con appositi indici, parametri e indicazioni specifiche tipologiche.

f) ristrutturazione urbanistica:

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

Art. 21° - Precisazione degli interventi

1) Gli interventi ammissibili per le varie classi di destinazione d'uso del suolo sono precisati come in appresso.

a) Interventi di manutenzione ordinaria

La manutenzione ordinaria è sostanzialmente rivolta a mantenere in efficienza gli edifici. Consiste, quindi, in interventi di riparazione, rinnovamento e parziale sostituzione delle finiture degli edifici (intonaci, pavimenti, infissi, manto di copertura, ecc.) senza alterarne i caratteri originari (per caratteri originari s'intendono quelli propri dell'edificio all'epoca della costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati) né aggiungere nuovi elementi.

Sono altresì ammessi la sostituzione e l'adeguamento degli impianti tecnici esistenti, purché ciò non comporti modificazioni delle strutture o dell'organismo edilizio ovvero la realizzazione di nuovi locali.

Qualora gli stessi interventi vengano eseguiti alterando i caratteri originari degli elementi esterni o delle parti comuni degli edifici - modificando, cioè, tecniche, materiali, e colori - essi sono da considerarsi interventi di manutenzione straordinaria (qualora i caratteri originari delle finiture siano già stati parzialmente alterati, l'intervento di manutenzione ordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate).

In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia in sede di rilascio del provvedimento di autorizzazione.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione ordinaria è essenzialmente rivolta a mantenerli in efficienza, mediante interventi di riparazione, di rinnovamento e di sostituzione delle finiture.

Nell'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria devono essere rispettate le prescrizioni dell'art. 22° o, se trattasi di edifici molto recenti, dell'art. 23° delle presenti N. di A., inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori da osservare.

Elenco analitico delle opere ammesse.

Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari; tra queste: pulitura delle facciate, riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e di rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli, riparazione e coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

Riparazione e sostituzione delle finiture purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari (qualora i caratteri delle finiture siano già stati parzialmente alterati è consentito ripristinare i caratteri originari mediante parziali modificazioni delle sole parti alterate).

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

Riparazione sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché l'installazione di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazioni dei locali, o aperture nelle facciate, modificazione o realizzazione di volumi tecnici.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale sono ammesse la riparazione e la sostituzione parziale di impianti tecnologici, nonché la realizzazione delle necessarie opere edilizie, sempre che non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari ed apparecchiature - in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico edilizio delle presenti N. di A.

Secondo quanto indicato dalla Circ. Min. LL.PP. n. 1918 del 16.11.77, rientrano tra le opere di manutenzione ordinaria degli edifici industriali ed artigianali gli interventi, purché interni allo stabilimento e a servizio dei suoi impianti, intesi ad assicurare la funzionalità dell'impianto ed il suo adeguamento tecnologico, sempre che tali interventi, in rapporto alle dimensioni dello stabilimento, non ne modifichino le caratteristiche complessive, siano interni al suo perimetro e non incidano sulle strutture e sul suo aspetto.

Le opere in questione inoltre, non debbono:

- compromettere aspetti ambientali e paesaggistici;

- comportare aumenti di densità (che, in materia industriale va espressa in termini di addetti);
- determinare implicazioni sul territorio in termini di traffico;
- richiedere nuove opere di urbanizzazione e, più in generale di infrastrutturazione;
- determinare alcun pregiudizio di natura igienica ovvero effetti inquinanti;
- essere comunque in contrasto con la normativa in materia di altezze, distacchi, rapporti tra sup. coperta e scoperta, ecc. di cui ai successivi articoli delle presenti N. di A.

A titolo di esemplificazione, si indicano, qui di seguito, alcune opere che possono rientrare nella “categoria” di quelle di ordinaria manutenzione degli impianti industriali:

- 1) costruzioni che non prevedono e non sono idonee alla presenza di manodopera, realizzate con lo scopo di proteggere determinati apparecchi o sistemi quali:
 - cabine per trasformatori o per interruttori elettrici;
 - cabine per valvole di intercettazione fluidi, site sopra o sotto il livello di campagna;
 - cabine per stazioni di trasmissione dati e comando, per gruppi di riduzione, purché al servizio dell'impianto
- 2) sistemi per la canalizzazione dei fluidi mediante tubazioni, fognature, ecc. realizzati all'interno dello stabilimento stesso;
- 3) serbatoi per lo stoccaggio e la movimentazione dei prodotti e relative opere;
- 4) opere a carattere precario o facilmente amovibili:
 - baracche ed elementi componibili, in legno, metallo o conglomerato armato;
 - ricoveri protetti realizzati con palloni di plastica pressurizzata;
 - garitte;
 - chioschi per l'operatore di pese a bilico, per posti telefonici distaccati, per quadri di comando di apparecchiature non presidiate;
- 5) opere relative a lavori eseguiti all'interno di locali chiusi;
- 6) installazione di pali porta tubi in metallo e conglomerato armato, semplici e composti;
- 7) passerelle di sostegni in metallo o conglomerato armato, per l'attraversamento delle strade interne con tubazioni di processo e servizi;
- 8) trincee a cielo aperto, destinate a raccogliere tubazioni di processo e servizi, nonché canalizzazioni fognanti aperte e relative vasche di trattamento e decantazione;
- 9) basamenti, incastellature di sostegno e apparecchiature all'aperto per la modifica e il miglioramento di impianti esistenti;

- 10) separazione di aree interne allo stabilimento realizzate mediante muretti e rete ovvero in muratura;
- 11) attrezzature semifisse per carico e scarico da autobotti e ferrocisterne (bracci di scarichi e pensiline);
- 12) attrezzature per la movimentazione di materie prime e prodotti alla rinfusa ed in confezione, quali nastri trasportatori, elevatori a tazze, ecc.;
- 13) tettoie di protezione dei mezzi meccanici;
- 14) canne fumarie ed altri sistemi di adduzione e di abbattimento.

b) Interventi di manutenzione straordinaria

La manutenzione straordinaria è volta a mantenere in efficienza gli edifici, realizzando interventi che non comportino modificazioni della tipologia, dei caratteri costruttivi e dell'assetto distributivo originali del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (per caratteri originari s'intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati).

Gli interventi di manutenzione ordinaria realizzati modificando i caratteri originari degli edifici sono considerati di manutenzione straordinaria, poiché in questi casi si rende necessario verificarne la conformità alla normativa edilizia (qualora i caratteri originari delle finiture siano già stati parzialmente alterati l'intervento di manutenzione straordinaria consente di ripristinare i caratteri originari mediante parziali sostituzioni delle sole parti alterate).

Sono altresì ammessi rinnovi e sostituzioni di parti limitate delle strutture, anche portanti e l'installazione ed integrazione degli impianti igienico-sanitari e tecnici, senza alterazione di volumi e superfici.

Per la realizzazione dei servizi igienico-sanitari e dei relativi disimpegni, sono consentite limitate modificazioni distributive, purché strettamente connesse all'installazione dei servizi, qualora mancanti o insufficienti.

Inoltre, sono comprese nella manutenzione straordinaria le opere che comportano modeste modificazioni interne alle singole unità immobiliari, quali la realizzazione o l'eliminazione di aperture e di parti limitate delle tramezzature, purché non ne venga modificato l'assetto distributivo, né essa sia frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti o opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sulla igienicità degli edifici e la sicurezza delle lavorazioni, sempre che non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I relativi volumi tecnici potranno essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Per quanto riguarda i manufatti, la manutenzione straordinaria comprende sia il rinnovamento e la sostituzione parziale degli elementi strutturali sia la nuova formazione delle finiture esterne.

Nell'esecuzione di interventi di manutenzione straordinaria devono essere rispettate le prescrizioni dell'art. 22° o, se trattasi di edifici molto recenti, dell'art. 23° delle presenti N. di A. inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori da osservare e non devono essere modificate le quote, la posizione, la forma delle strutture stesse e delle scale.

Elenco analitico delle opere ammesse:

Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova trasformazione di intonaci e rivestimenti, tinteggiatura, sostituzione di infissi e ringhiere, coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura (eventuali modificazioni dei caratteri originari dovranno essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dal successivo art. 22°).

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale, rampe, tetto).

Opere ammesse:

Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti di elementi strutturali degradati. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari (eventuali modificazioni dei caratteri originari devono essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto previsto dal successivo art. 22°).

E' esclusa dagli interventi di manutenzione straordinaria qualsiasi modifica della forma, posizione, dimensione e pendenza delle scale e delle rampe nonché qualsiasi alle destinazioni d'uso rispetto a quelle esistenti alla data dell'adozione del P.R.G.C.

Murature perimetrali, tamponamenti e aperture esterne

Opere ammesse:

Rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti né l'eliminazione o la realizzazione di aperture (eventuali modificazioni dei caratteri originari devono essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dal successivo art. 22°).

Tramezzi ed aperture interne

Opere ammesse:

Realizzazione o eliminazione di aperture interne e di parti limitate della tramezzatura purché non venga modificato l'assetto distributivo dell'unità

immobiliare, né venga frazionata o aggregata ad altre unità immobiliari.

Sono ammesse limitate modifiche alla distribuzione interna della singola unità immobiliare, solo se giustificate dalla necessità di realizzare i servizi e i relativi disimpegni all'interno dell'abitazione qualora essa ne risulti priva, mantenendo inalterata la superficie utile abitabile della singola unità immobiliare.

Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale, sono ammesse le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti e delle opere necessarie al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, contro-soffitti, pavimentazioni, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni. Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazione dei caratteri originari, sono compresi nella manutenzione ordinaria. L'alterazione dei caratteri originari delle finiture delle parti comuni è ammessa nella manutenzione straordinaria, purché siano impiegati materiali e tecniche congruenti.

Eventuali modificazioni dei caratteri originari devono essere realizzate con l'impiego di materiali e tecniche congruenti, secondo quanto prescritto dal successivo art. 22°.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio, né mutamento delle destinazioni d'uso. I volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Non sono considerati gli interventi di riparazione e di sostituzione, nonché l'installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo (quali macchinari ed apparecchiature) in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, questa ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Di norma l'installazione degli impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici deve assicurare il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti e non alterare le facciate prospicienti spazi pubblici e di uso pubblico.

Gli interventi di manutenzione straordinaria sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività di cui all'art. 7 precedente.

c) Interventi di restauro e risanamento conservativo

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

Trattasi di:

- 1) opere che comportano il mantenimento dei caratteri originari dell'edificio e della volumetria originaria depurata di aspetti deturpanti di successiva aggiunta, senza alterazioni planimetriche, di sagoma e di prospetti esterni;
- 2) restauro statico e architettonico, con la conservazione e l'eventuale ricostruzione delle strutture originarie;
- 3) sostituzione, se indispensabile, degli elementi strutturali degradati, esterni ed interni, con elementi che abbiano gli stessi requisiti strutturali di quelli originali;
- 4) eliminazione delle aggiunte a carattere superfattivo o deturpante, sia per quanto riguarda gli immobili che le aree di pertinenza.

Nell'esecuzione degli interventi di restauro e risanamento conservativo devono essere rispettate le prescrizioni dell'art. 22° o, se trattasi di edifici molto recenti, dell'art. 23° delle presenti N. di A., inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori da osservare.

Elenco analitico delle opere ammesse:

Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

restauro, ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio ed alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, sono ammesse la sostituzione e la ricostruzione degli stessi, limitatamente alle parti degradate o crollate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento originale.

Devono essere impiegati materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio, senza alterazione della tipologia e salvaguardando gli elementi di pregio. Per documentate necessità statiche o per mutate esigenze d'uso, sono ammesse modeste integrazioni degli elementi strutturali, purché siano impiegati materiali e tecniche compatibili con i caratteri dell'edificio. E' esclusa comunque la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici, né alterazioni delle quote di imposta e di colmo delle coperture.

Murature perimetrali, tamponamento e aperture esterne

Opere ammesse:

Restauro, ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. E' ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Tramezzi ed aperture interne

Opere ammesse:

Restauro, ripristino e valorizzazione degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti e pavimenti, affreschi. Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali e d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico che non interessino gli elementi strutturali, ad eccezione della realizzazione ed eliminazione di aperture nei muri portanti. Sono ammesse le aggregazioni e le suddivisioni di unità immobiliari purché non alterino l'impianto distributivo dell'edificio, con particolare riguardo per le parti comuni.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, contro-soffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, è ammesso il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio e tendenti alla valorizzazione degli elementi di pregio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui alle voci "Elementi strutturali" e "Tramezzi ed aperture interne".

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione dei rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti.

I volumi tecnici devono essere realizzati all'interno dell'edificio e non devono comportare alterazioni dell'impianto strutturale e distributivo dello stesso.

In particolare deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti (escludendo ad es., l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico), e devono essere previste opportune cautele per l'esecuzione di interventi nei collegamenti orizzontali e verticali e nelle parti comuni degli edifici (scale, androni, logge, portici).

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (artigianale, industriale ed agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio. I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo (quali macchinari ed apparecchiature) in quanto essi non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Qualora gli interventi relativi a detti impianti comportino la realizzazione di manufatti o di altre opere edilizie, quest'ultima è comunque subordinata al rilascio dei relativi provvedimenti di assenso richiesti per il tipo di intervento configurato.

Per i bassi fabbricati o sui fabbricati non destinati all'abitazione esistenti negli ambiti A1 e Bri e nell'ambito E è ammessa la possibilità di restauro e risanamento conservativo con variazione delle destinazioni d'uso (ad es. da destinazioni artigianali a garages, ecc.) purché non ad uso residenziale.

Gli interventi di restauro o risanamento conservativo sono soggetti a Denuncia di Inizio Attività di cui al precedente art. 7.

Quando gli interventi di restauro e di risanamento conservativo

comportano anche il mutamento della destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto che quella prevista.

d) Interventi di ristrutturazione edilizia

La ristrutturazione è volta al riutilizzo di edifici esistenti attraverso interventi di trasformazione edilizia e d'uso. La ristrutturazione è quindi il tipo di intervento che permette le maggiori e le più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

Le possibilità di trasformazione (all'interno della sagoma dell'edificio) sono molto ampie: dalla modificazione dell'impianto distributivo interno di una singola unità immobiliare alla sistematica modificazione dell'impianto dell'edificio e dei suoi collegamenti orizzontali e verticali.

Tali interventi comprendono:

- 1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio;
- 2) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti;
- 3) la possibilità di modificare l'altezza della linea di imposta della copertura, fino a portarla sulla stessa quota di allineamento degli edifici circostanti, con un massimo di variazione di + m. 1,20 (tale operazione è consentita esclusivamente per quegli edifici tra loro continui che abbiano una differenza di colmo compresa nella variazione ammessa; è consentita inoltre in ogni caso per raggiungere le quote interne stabilite dal D.M. 5.7.75 per quegli edifici che presentano altezze interne inferiori);
- 4) la possibilità di utilizzo dei volumi preesistenti a destinazione diversa di quella esistente al momento della adozione del P.R.G.C.;
- 5) la possibilità di variare la destinazione d'uso degli edifici o loro parti di origine non destinati alla residenza (fienili, depositi ecc.), sempre che non vi siano alterazioni di sagoma; con la possibilità di rendere abitabile il primo piano (2° p.f.t.), attualmente ad altra destinazione, nel caso di condizioni igieniche precarie del piano terreno (1° p.f.t.), destinando il piano terreno ad usi collaterali alla residenza (magazzini, garages, piccole attività artigianali, ecc.)
Si considera volume preesistente quello chiuso da tre lati ed inserito tra gli edifici preesistenti.
- 6) la possibilità di ampliamenti delle superfici utili degli edifici esistenti, sempreché contemplata dalle norme delle singole aree di trasformazione urbanistica, al solo scopo di migliorare l'abitabilità e/o l'agibilità interna, che non modificano gli allineamenti esistenti verso spazi pubblici, per i quali può essere concesso "una tantum" per ogni unità edilizia un incremento non eccedente il 20% della superficie utile esistente: 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale.

In tutti i casi sopra elencati l'ambito di intervento dovrà interessare l'intero fabbricato od un insieme di fabbricati aventi caratteristiche omogenee e di

continuità architettonica.

Nell'esecuzione degli interventi di ristrutturazione edilizia devono essere rispettate le prescrizioni dell'articolo 22° delle presenti N. di A. inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori da osservare.

Elenco analitico delle opere ammesse:

Finiture esterne

(intonaci, rivestimenti, tinteggiature, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Elementi strutturali

(fondazioni, strutture portanti verticali ed orizzontali, scale e rampe, tetto).

Opere ammesse:

Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. E' ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento.

Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. E' consentita la realizzazione di nuovi elementi strutturali necessari per la trasformazione di organismi edilizi o di loro parti, anche qualora ciò comporti la realizzazione di nuove superfici utili, nei limiti di cui ai precedenti punti 3) - 4) - 5) - 6) del terzo comma del presente punto d).

Per mutate esigenze distributive o d'uso, o al fine di conservare l'impianto strutturale originario, è consentita la realizzazione di collegamenti verticali (scale, rampe) all'esterno dei fabbricati, a condizione che vengano costruiti all'interno dei cortili, non siano prospicienti spazi pubblici, siano correttamente inseriti nella composizione del prospetto e siano utilizzati materiali congruenti con la tipologia specifica.

Murature perimetrali, tamponamento e aperture esterne.

Opere ammesse:

Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti, nei limiti di cui ai precedenti punti 3) - 4) - 5) - 6) del terzo comma del presente punto d).

Tramezzi e aperture interne

Opere ammesse:

Sono ammesse, per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.

Finiture interne

(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).

Opere ammesse:

Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.

Impianti ed apparecchi igienico-sanitari

Opere ammesse:

Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.

Impianti tecnologici e relative strutture e volumi tecnici

(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti ed impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi ed aeriformi).

Opere ammesse:

Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I relativi volumi tecnici devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento di superficie utile di calpestio.

Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale, agricola) e commerciale è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli inquinamenti e sull'igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni, purché non comportino aumento delle superfici utili di calpestio.

I volumi tecnici relativi possono essere realizzati all'esterno dell'edificio, purché non configurino un incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

Non sono considerati gli interventi di sostituzione e di installazione di impianti strettamente connessi al processo produttivo - quali macchinari ed apparecchiature - in quanto non sono sottoposti alle forme di controllo urbanistico ed edilizio.

Sia per gli interventi sulla residenza che su edifici produttivi o commerciali deve essere assicurato il mantenimento dei caratteri compositivi dei prospetti - escludendo ad esempio l'alterazione di facciate prospicienti spazi pubblici o di uso pubblico.

Per la realizzazione di interventi di ristrutturazione è necessario il rilascio del permesso di costruire o denuncia di inizio attività secondo le norme del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380.

Se gli interventi di ristrutturazione comportano anche il mutamento di destinazione d'uso, la domanda deve indicare espressamente sia la destinazione in atto sia quella prevista.

e1) Interventi di nuova costruzione: completamento

Sono da ritenersi interventi di completamento sia la realizzazione

di nuove opere su porzioni di territorio già parzialmente edificate ed urbanizzate (vedi art. 91 quinquies, L.R. 56/1977 e s.m.i.) che le sopraelevazioni e gli ampliamenti in genere, che non rientrano tra quelli del precedente punto d).

Nell'esecuzione degli interventi suddetti, devono essere rispettate le prescrizioni dell'art. 22° o, se trattasi di edifici molto recenti, dell'art. 23° delle presenti N. di A. inerenti a caratteri, tecniche, materiali e colori da osservare.

Tali interventi sono soggetti a permesso di costruire.

e2) Interventi di nuova costruzione: nuovo impianto

Tali interventi sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo dove prescritto e a successivo permesso di costruire.

f) Interventi di ristrutturazione urbanistica

Tali interventi sono soggetti a strumento urbanistico esecutivo e successivo permesso di costruire.

Art. 22° - Norme di rispetto estetico-ambientale e riguardanti tipi e usi di materiali e loro modo di comporsi nelle aree di vecchio impianto

Nelle aree di P.R.G.C. individuate come quelle di carattere storico-ambientale o documentario sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale descritte nell'art. 32, comma 3°, del Regolamento Edilizio.

Art. 23° - Norme di rispetto estetico-ambientale e riguardanti tipi e usi dei materiali e loro modo di comporsi nelle costruzioni

Per i nuovi interventi edificatori sono prescritte le seguenti misure di salvaguardia estetico-ambientale:

- 1) la composizione planimetrica del nuovo edificio dovrà essere caratterizzata da linee semplici e da volumi composti tra di loro in modo da non creare momenti di contrasto con l'ambiente circostante, cercando invece di adeguarsi possibilmente alle tipologie esistenti;
- 2) dovranno essere tenuti presenti i materiali, i tipi di coperture ed i caratteri compositivi ricorrenti nel tessuto edilizio esistente;
- 3) è escluso l'impiego di materiali lucidi e di colori forti;
- 4) le facciate dovranno essere in muratura a faccia vista oppure intonaco o pietrificante o con graniglia di marmo o plastico, con tinteggiatura di qualità, tipo e colore secondo la campionatura presentata dall'U.T.C. e da questo approvata; le campiture intonacate dovranno essere di colore uniforme e sono consentiti giochi di tono su sporti e rientranze. Sono proibite tutte le imitazioni di materiali come finti pannelli in legno o finte murature in pietra o finto mattone a vista;
- 5) le zoccolature delle facciate dovranno essere in pietra di forma regolare con giunti segnati o in cemento pettinato che dovrà avere il suo colore naturale;
- 6) i cornicioni dovranno essere lineari, potranno essere in cemento a vista o intonacati secondo le caratteristiche del punto 4.
Gli sporti dei cornicioni dovranno avere su tutte le facciate la medesima dimensione;
- 7) le coperture dovranno essere a falde semplici, potranno essere a capanna semplice o a falde tra di loro composte, che dovranno però avere sempre pendenze e angolature uniformi e possibilmente dimensioni uguali. Sono vietati i tetti ad una sola falda (ad esclusione dei bassi fabbricati) e quelli ad altezze sfalsate cioè non congiungentesi in un unico colmo.
Non sono consentite le coperture a tetto piano. E' consentita la formazione di coperture speciali atte ad utilizzare "energia alternativa", avendo cura ad individuare le soluzioni tecniche che meglio rispondano alle caratteristiche architettoniche dell'ambiente circostante.
Il manto di copertura dovrà essere in coppi o tegole, anche realizzate in eternit ecologico o cemento, purché di colorazione scura. E' ammesso un solo ordine di abbaini, di forma regolare, che non dovranno occupare più di 1/6 della superficie del tetto. I comignoli dovranno essere di forma regolare, quadrata o rettangolare, in muratura intonacata o faccia a vista con le facciate; sono ammessi i comignoli prefabbricati;
- 8) i serramenti dovranno essere di linea semplice, anche con la parte superiore curva, preferibilmente in legno verniciato al naturale;

- 9) i balconi e le terrazze potranno aver parapetti pieni o ringhiere in ferro o in legno di linee semplici, possibilmente con aste verticali; non sono ammesse tipologie provenzali o simili;
- 10) la sistemazione delle aree libere dovrà essere eseguita contemporaneamente agli interventi edificatori. L'area destinata a parcheggio a servizio dei singoli fabbricati dovrà essere convenientemente pavimentata anche solo con pietrischetto su adeguato sottofondo o con elementi prefabbricati od asfaltata. Tutta la rimanente superficie libera dovrà essere sistemata a verde addobbato a prato o a giardino e dovranno essere previsti alberi in ragione di almeno uno ogni cinquanta metri quadri di superficie libera.
La concessione del certificato di abitabilità sarà subordinata alla preventiva sistemazione delle aree libere ed allo sgombero totale di tutte le macerie.
Dovrà essere risolto con particolare cura il deflusso e la raccolta delle acque comunque esse siano (disgelo, piovane, luride, di lavaggio, ecc.) affinché non defluiscano sulle strade o piazze pubbliche e neppure verso i muri dei fabbricati o le aree a verde confinanti;
- 11) è fatto divieto di abbattere alberi a scopo edilizio prima di aver ottenuto il permesso di costruire e senza l'espresso parere favorevole del Comune.
In ogni progetto edilizio dovranno essere indicati gli alberi esistenti nella proprietà prima di iniziare la costruzione, specificando quelli da abbattersi per far luogo ai fabbricati e quelli da conservare: tale situazione dovrà risultare pure da fotografie. Comunque gli alberi abbattuti dovranno essere sostituiti;
- 12) l'illuminazione delle aree private e pubbliche ad eccezione delle sedi stradali principali di collegamento fra gli ambiti territoriali, dovrà essere realizzata con lampade a sporgere o lampioni di bassa altezza, con luce bianca;
- 13) le insegne o scritte varie dovranno essere a luce bianca e saranno oggetto di autorizzazione specifica, riferita al contesto ambientale; su tutto il territorio sono vietati i cartelloni pubblicitari a carattere commerciale.
Sono consentite attrezzature indicative su tabelloni metallici sistemati su opportuni sostegni, della dimensione massima di m 2,00x1,00.

In sede di progetto municipale dovranno essere forniti alla C.I.E. particolari costruttivi ed estetici tali da assicurare la possibilità di valutare il corretto inserimento dell'edificio previsto nel contesto ambientale e l'omogeneità estetica con l'esistente.

Dal progetto dovrà inoltre risultare la sistemazione delle aree libere, con il tipo di pavimentazione per gli spazi a parcheggio e con il trattamento previsto per le superfici a verde (prato, con bassa vegetazione, ecc.), la posizione e l'essenza degli alberi, gli arredi e le attrezzature per il gioco ed il soggiorno all'aperto.

L'Amministrazione potrà dotarsi di piani del colore e dell'arredo urbano i quali, dopo l'approvazione, costituiranno normativa specifica di settore integrativa degli articoli 22 e 23 precedenti.

Art. 24° - Tipi di intervento in aree destinate ad usi residenziali

24.a. - Aree di tipo A ed A1

Sono indicate come aree di tipo A ed A1 le parti del territorio di più antico impianto insediativo, che rivestono particolare interesse storico, ambientale o documentario.

Sono considerate parti integranti di tali aree, e inscindibili dagli edifici esistenti, le aree libere di pertinenza ambientale e/o funzionale.

Con riferimento all'art. 24 della L.R. 56/77 nelle aree di tipo A, estesa all'intorno ambientale che comprende la storica cinta muraria e l'area a servizi religiosi, ed A1, è fatto divieto di modificare, di norma, i caratteri ambientali della trama viaria ed edilizia ed i manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale.

Le diverse opere previste avranno per obiettivo:

- a) l'integrale recupero degli spazi e del sistema viario, con adeguate sistemazioni del suolo pubblico, dell'arredo urbano e del verde e con l'individuazione di parcheggi marginali;
- b) il rigoroso restauro statico ed architettonico degli edifici antichi ed il loro adattamento interno per il recupero igienico e funzionale, da attuare nel pieno rispetto delle strutture originarie esterne ed interne con eliminazione delle successive aggiunte deturpanti e la sostituzione degli elementi strutturali degradati, interni ed esterni, con elementi aventi gli stessi requisiti strutturali di quelli precedenti.

24.a.1. - Area di tipo A

Si riferisce alla parte del concentrico relativa al Palazzo Sarmatoris, ora Palazzo Crova, con particolare valore storico ed ambientale, ai fini dell'art. 24 della L.R. 56/77, comma 1°, sub 1.

In tale area, estesa all'intorno ambientale che comprende la storica cinta muraria e l'area a servizi religiosi, gli interventi avverranno mediante permesso di costruire singolo e nel rispetto dei disposti della L.R. 56/77, art. 24.

Gli interventi ammissibili saranno quelli di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti N. di A. alle lettere a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo. E' ammesso il recupero del Palazzo Sarmatoris e delle sue dipendenze per destinazione privata di interesse pubblico: casa di riposo per anziani.

In tutti gli interventi dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 22 delle N. di A.

24.a.2. - Area di tipo A1

E' la parte urbanizzata di vecchio impianto, con prevalenti caratteristiche ambientali, rappresentante l'originale tessuto insediativo.

Considerate le condizioni di degrado, nell'area A1 si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, risanamento e ristrutturazione ed alla miglior utilizzazione del patrimonio stesso: è pertanto individuata come zona di recupero ai fini e per gli effetti dell'art. 27 della Legge 457/78 e

degli artt. 12 e 41 bis della L.R. 56/77.

Gli interventi ammissibili avverranno attraverso permesso di costruire singolo, e saranno quelli di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti norme, limitatamente ai punti a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia con le limitazioni di cui in appresso.

Nella zona A1 non sono ammissibili interventi di nuova edificazione e gli interventi ammessi riguardano unicamente gli edifici esistenti. Fanno eccezione le aree ad est dell'area 2A1, l'area per l'istruzione, l'area sportiva, per le quali sono possibili ampliamenti e nuove costruzioni, nonché la nuova area individuata in cartografia con la sigla A1/cd per la quale è prevista la destinazione obbligatoria commerciale e direzionale, nei limiti previsti dalla scheda di zona.

La tavola di P.R.G. n. 7 - Sviluppo del P.R.G. relativo alle aree A e A1 - al 1000 gradua per ogni edificio esistente il tipo di intervento ammesso, in relazione alle diverse caratteristiche degli immobili e stabilisce ove necessario l'obbligo della conservazione degli elementi di pregio (decorazioni, portali, ringhiere, riquadrature porte e finestre, ecc.) e l'obbligo di non modificare gli affacci su strada. Sono pertanto ammessi con la ristrutturazione edilizia, i seguenti interventi: 1) il ripristino o la sostituzione di alcuni elementi costitutivi dell'edificio, con l'obbligo della conservazione degli elementi di pregio (ove indicato); 2) l'eliminazione, la modifica e l'inserimento di nuovi elementi ed impianti; 3) la possibilità di modificare l'altezza della linea di imposta della copertura, fino a portarla sulla stessa quota di allineamento degli edifici circostanti, con un massimo di variazione di + m 1,20 (solo ove espressamente indicata); 4) la possibilità di utilizzo dei volumi preesistenti a destinazione diversa da quella esistente al momento della adozione della variante del P.R.G.C. ad esclusione dei volumi relativi ai bassi fabbricati di servizio; 5) la possibilità di ampliamento delle superfici utili lorde degli edifici con un incremento della superficie utile lorda esistente massimo assoluto del 20%, (25 mq. sono comunque consentiti).

E' ammessa ed auspicata la ricostruzione di porzioni di fabbricato crollate, originariamente costituenti corpo principale con le schiere adiacenti, con che sia dimostrata regolare iscrizione al Catasto e sia mantenuto l'ingombro planimetrico originario, per quanto concerne gli affacci sulla via, purché tale ricostruzione recuperi e rispetti le caratteristiche planivolumetriche, tipologiche e dei materiali originarie, con un'ulteriore valutazione volta ad ottimizzare il recupero con il tessuto edificato circostante.

Non sono ammessi interventi di sopraelevazione degli edifici esistenti oltre a quelli relativi all'imposta della copertura, ove ammessi.

In tutti gli interventi dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 22 delle N. di A.

Saranno ammessi interventi volti alla conservazione degli edifici rustici esistenti, connessi allo svolgimento dell'attività produttiva agricola, nei limiti dei disposti del secondo comma del punto 26.a. del successivo art. 26. Nell'ambito A1 non è ammesso alcun ampliamento degli edifici rustici esistenti nè l'edificazione di nuovi edifici rustici connessi allo svolgimento dell'attività agricola, tranne l'ampliamento "una tantum" dei porticati esistenti fino ad un valore massimo assoluto di mq. 50 di superficie coperta.

24.b. - Aree di tipo Bri

Sono indicate come aree di tipo Bri (B di riordino) le parti del territorio con grado di compromissione irreversibile, a capacità insediativa esaurita, in cui il tessuto edilizio è generalmente di epoca recente.

Gli interventi in tali aree avverranno mediante permesso di costruire singolo salvo che non comportino una complessiva ridefinizione urbanistica dell'ambito.

- A) Sugli edifici esistenti al netto di superfetazioni e precari, che dovranno essere demoliti congiuntamente agli interventi previsti, sono ammessi i seguenti tipi di intervento:
- a) manutenzione, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione, ampliamento, demolizione e ricostruzione.
 - gli interventi di cui alla lettera a) devono avvenire nel rispetto dell'indice di densità edilizia fondiaria di 0,8 mc./mq., dell'altezza massima di m. 8,00 e del rapporto di copertura di 0,5 mq./mq.;
 - aumenti volumetrici sugli edifici esistenti strettamente necessari per l'esecuzione di servizi igienici e tecnologici o per l'adeguamento delle altezze libere dei locali ai minimi regolamentari sono comunque ammessi, anche quando venga superato l'indice di densità edilizia fondiaria e l'altezza massima; tale aumento non potrà comunque superare il 20% del volume residenziale esistente;
 - i volumi dei sottotetti e di altri locali adibiti ad uso diverso dall'abitazione contenuti nel volume esistente, aventi caratteristiche residenziali, possono essere recuperati a tal fine, anche in deroga agli indici di densità edilizia fondiaria.
 - b) eventuali costruzioni da realizzare in ampliamento anche con corpo autonomo e staccato nella superficie libera dei lotti potranno essere eseguite, sempre nel rispetto della densità edilizia fondiaria di 0,8 mc./mq. e dell'altezza massima di m. 8,00, computando gli interi volumi esistenti sul lotto ed il volume in progetto.
 - c) variazione di destinazione d'uso a residenza civile delle residenze agricole per l'intero volume costituito dalla parte propriamente residenziale e dei rustici tradizionali esistenti, indipendentemente dal rispetto degli indici di densità edilizia fondiaria con esclusione dei volumi specialistici, quali stalle moderne, portici moderni, bassi fabbricati, ecc..., che dovranno essere demoliti.

Eventuali ulteriori aumenti volumetrici o l'eventuale sostituzione del fabbricato attraverso la demolizione e ricostruzione dovranno essere contenuti nei limiti di densità edilizia fondiaria di 0,8 mc./mq., calcolata sulla superficie del lotto di pertinenza.
 - d) esecuzione una-tantum di autorimesse interrato fino al raggiungimento della quota di 1 mq. di Sul ogni 10 mc. di volume residenziale, al lordo della superficie utile analoga esistente; fino ad una superficie utile lorda di mq. 40 per ogni unità abitativa è ammessa la soluzione fuori-terra con una altezza massima di m. 3,00, misurata all'imposta del tetto, e nel rispetto del rapporto

di copertura di 0,5 mq./mq.; le autorimesse fuori-terra dovranno essere ricavate senza soluzione di continuità con il fabbricato preesistente, oppure, nel caso in cui si dimostri l'impossibilità di tale soluzione, potranno essere edificate ad una distanza minima di m. 5,00 dal fabbricato preesistente.

e) esecuzione di fabbricato per ricovero attrezzi da giardino o comunque pertinenze dell'abitazione, per una superficie utile lorda max di 5 mq. ogni 100 mc. di volume residenziale, nel rispetto del rapporto di copertura di 0,5 mq./mq., della distanza dai confini di m. 5,00 e dell'altezza massima di m. 3,00, misurata all'imposta del tetto.

Tali fabbricati devono tipologicamente armonizzare con l'esistente e con l'ambiente, essere coperti con lo stesso materiale del fabbricato principale o alla distanza minima di m. 5,00.

f) sistemazione del suolo comprese le recinzioni.

B) Sulle aree libere non costituenti particelle catastali collegate ad edifici esistenti sono ammessi i tipi di intervento elencati al precedente punto A), le costruzioni soggette sempre al rispetto della densità edilizia fondiaria di 0,8 mc./mq. e dell'altezza massima di m. 8,00, nonché gli impianti di artigianato di servizio di cui ai successivi commi.

I nuovi impianti di artigianato di servizio non potranno superare i 200 mq. di superficie utile lorda, l'altezza massima di m. 8,00 ed il rapporto di copertura massimo di 0,5 mq./mq.

Gli impianti esistenti potranno ampliarsi nel rispetto del 20% dell'esistente e dei limiti del rapporto di copertura e dell'altezza massima di cui al punto precedente.

La tipologia degli edifici, sia per i nuovi interventi che per gli ampliamenti, dovrà armonizzare con l'edilizia residenziale e con l'ambiente circostante, con il rispetto dell'art. 22 delle N. di A.

In caso di demolizione e ricostruzione dovranno essere attuate le previsioni di arretramento previste dal P.R.G. o prescritte in sede di rilascio del permesso di costruire.

Gli interventi ammessi dal presente articolo dovranno rispettare le indicazioni delle Tavole n. 4 al 5000 e n. 5 al 2000 del PRG, del successivo Capo VI° "Disposizioni particolari" per quanto riguarda i parametri urbanistico edilizi non elencati nel presente articolo, i disposti dell'art. 23° delle N. di A., del capo VII° "Norme di tutela e salvaguardia del suolo, delle acque e dell'ambiente" con particolare riferimento all'art. 39° "Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici".

24.c. - Area di tipo Bc

E' indicata come area di tipo Bc (B di completamento) la parte di territorio urbanizzato, con grado di compromissione pressoché totale, nella quale sono stati individuati tasselli di suolo inedificato, la cui utilizzazione a fini insediativi non comporta dotazioni infrastrutturali maggiori di quelle necessarie alla definitiva urbanizzazione della parte del tessuto edificato in cui ricadono.

Gli interventi ammissibili saranno quelli di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti norme ai punti a-b-c-d-e1. Per gli edifici esistenti e le aree libere non costituenti particelle catastali collegate ad edifici esistenti e non facenti parte dei "Lotti liberi LL" sono ammessi interventi di cui all'art. 24.b. precedente. Gli interventi sui lotti inedificati individuati come "Lotti Liberi LL" dovranno rispettare le indicazioni delle Tavole n. 4 al 5000 e n. 5 al 2000 del PRG, del successivo Capo VI° "Disposizioni particolari" per quanto riguarda distanze, indici, altezze, numero dei piani, rapporto di copertura, ecc., i disposti dell'art. 23° delle N. di A., del capo VII° "Norme di tutela e salvaguardia del suolo, delle acque e dell'ambiente" con particolare riferimento all'art. 39° "Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici".

Nelle zone di tipo Bc sono individuate, con apposita perimetrazione, le aree da assoggettare a S.U.E..

L'area 3BC1 è sottoposta a permesso di costruire convenzionato ex-art.49,5° comma della L.R. 56/77 e s.m.i. nel rispetto delle seguenti prescrizioni:

- i proponenti dovranno cedere gratuitamente al Comune, a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale stessa e nello stato in cui si trovano:

a) la superficie occupata dalla previsione viabilistica ricompresa nella perimetrazione d'ambito e l'area occupata dalla previsione della rotatoria adiacente all'ambito 3BC2 evidenziata nella cartografia di Piano con campitura di colore grigio,

b) i due fabbricati ubicati in adiacenza all'ambito 3BC2 contrassegnati con la sigla PP2 compresa l'area di pertinenza trasformata con la Variante Parziale n°6 in parcheggio pubblico di superficie pari a mq 552 ovvero la quantità che scaturisce dal frazionamento catastale,

c) il Comune si impegna a proprie spese entro 6 (sei) mesi dalla data di approvazione della Variante Parziale n° 6 a: demolire e trasportare a discarica le macerie dei fabbricati di cui al precedente punto b), a predisporre il frazionamento e l'atto di trasferimento dell'area di cui al predente punto b),

d) è ammessa la monetizzazione delle aree a servizi.

L'indice fondiario previsto nella scheda di zona è da considerarsi come valore massimo per ogni lotto edificabile, fermo restando che la somma delle volumetrie costruibili sui singoli lotti non può superare quella totale assegnata dalla scheda di zona

Nell'area 3BC.2 è consentita l'edificazione di edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o convenzionata anche con fruizione di finanziamenti pubblici agevolati con permesso di costruire convenzionato ex-art. 49, 5° comma della L.R. n°56/77 e s.m.i.. La previsione dell'area a parcheggio individuata in cartografia è a carico dell'intera area, essa dovrà essere realizzata, ceduta o asservita ad uso pubblico dai proponenti, mentre per quanto riguarda le aree a verde pubblico è ammessa la monetizzazione; per quanto riguarda la previsione viabilistica i proponenti dovranno cedere gratuitamente al Comune tale superficie nello stato in cui si trova a semplice richiesta dell'Amministrazione Comunale. L'indice fondiario previsto nella scheda di zona è da considerarsi come valore massimo per ogni lotto edificabile, fermo restando che la somma delle volumetrie costruibili sui singoli lotti non può superare quella totale assegnata dalle schede di zona. Entro e non oltre 60

giorni dall'approvazione della Variante Parziale n°5 i proprietari dovranno demolire il fabbricato residenziale attualmente in pessimo stato di conservazione ubicato nell'area a parcheggio pubblico, rimuovere tutto il materiale di risulta fino al piano di campagna e conseguentemente consentire l'utilizzo pubblico dell'area individuata in cartografia a parcheggio nello stato in cui si trova.

24.d. - Aree di tipo C

Sono indicate come aree di tipo C le parti di territorio ineditato di cui è previsto l'utilizzo per usi insediativi residenziali.

Gli interventi in tali aree avverranno attraverso gli Strumenti Urbanistici Esecutivi di cui all'art. 32 della L.R. 56/77 e successivo permesso di costruire, ad eccezione delle aree 6C e 7C nelle quali si interviene con permesso di costruire diretto e delle aree 3C, 5C, 8C e 9C nelle quali si può intervenire con permesso di costruire convenzionato (ex art. 49, comma 4°, della L.R. 56/77 e s.m.i.).

Nell'area 1C è consentito, qualora non sia già avvenuto nell'adiacente area 3Bc.1, l'insediamento di una struttura ricettivo-alberghiera. In sede di S.U.E. saranno garantite le quote di servizi stabilite dalla Legge Regionale 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni.

L'area 3C è suddivisa in due sub-ambiti contrassegnati con le sigle 3C.1 e 3C.2, sottoposti a permesso di costruire convenzionato. Le previsioni di viabilità e servizi indicate sulla cartografia di P.R.G.C. sono vincolanti. Ad ogni sub-ambito è assegnata la volumetria massima indicata nella scheda di zona, proporzionale alla sua superficie territoriale. Le previsioni di viabilità, parcheggi e verde attrezzato individuate in cartografia, e le restanti opere di urbanizzazione a rete (acquedotto, fognatura, telefono, metano, illuminazione ecc.), sono a carico dell'intera area 3C indipendentemente dalla loro posizione ed incidenza all'interno dei singoli sub-ambiti; esse dovranno essere realizzate e cedute gratuitamente al Comune in misura proporzionale alla volumetria edificabile in ogni sub-ambito indicata nella scheda di zona. La cessione delle aree e la realizzazione delle opere di urbanizzazione sarà definita da una convenzione da stipularsi tra il Comune ed i proprietari, sulla base di un progetto delle opere di urbanizzazione esteso all'intera area 3C, prioritariamente all'attuazione di ogni sub-ambito. La convenzione definirà le quantità a carico di ogni sub-ambito, le modalità e tempi di realizzazione e cessione di tali aree ed opere di urbanizzazione, i meccanismi di compensazione nel caso di eccesso/difetto di aree da cedere e opere di urbanizzazione da realizzare pertinenti il singolo sub-ambito. L'indice fondiario previsto nella scheda di zona è da considerarsi come valore massimo per ogni lotto edificabile, fermo restando che la somma delle volumetrie costruibili sui singoli lotti non può superare quella totale assegnata dalla scheda di zona per ciascuno dei due sub-ambiti. La suddivisione della superficie fondiaria in lotti edificabili indicata in cartografia non è vincolante. Non sono ammessi accessi diretti ai lotti dalla strada di circonvallazione. Nell'area 3C.1 lo strumento urbanistico esecutivo dovrà tenere conto della viabilità esistente nell'adiacente area 5Bc, per quanto concerne il collegamento con la strada comunale di circonvallazione.

Sono tipologicamente da privilegiarsi le schiere continue con andamento nord/ovest - sud/est, simili a quelle costituenti l'adiacente centro storico.

L'area 5C è suddivisa in due sub-ambiti contrassegnati con le sigle 5C.1 e 5C.2, sottoposti a permesso di costruire convenzionato. Le aree a servizi pubblici e/o di uso pubblico (viabilità e parcheggi) indicate sulla cartografia sono vincolanti ai fini dimensionali. In sede di permesso di costruire convenzionato sono ammesse modeste variazioni di ubicazione purchè non venga ridotta la quantità complessiva prevista. La suddivisione della superficie fondiaria in lotti edificabili indicata in cartografia non è vincolante. L'indice fondiario previsto nella scheda di zona è da considerarsi come valore massimo per ogni lotto edificabile, fermo restando che la somma delle volumetrie costruibili sui singoli lotti non può superare quella totale assegnata dalla scheda di zona per ciascuno dei due sub-ambiti.

Dovranno essere rispettate le indicazioni delle Tavole 4 al 5000, 5 al 2000, 6 - Individuazione delle ipotesi di sviluppo - del P.R.G. e del successivo Capo VI - 'Disposizioni particolari' per quanto riguarda distanze, indici, altezze, numero dei piani, rapporto di copertura, ecc., i disposti dell'art. 23° delle N. di A., del Capo VII° "Norme di tutela e salvaguardia del suolo, delle acque e dell'ambiente".

Gli interventi dovranno rispettare le eventuali condizioni di impianto definite in sede di indagine geologico-tecnica.

In sede di S.U.E. o permesso di costruire convenzionato, per le aree di cui al presente art. 24, dovranno essere previsti gli spazi per la viabilità e per il parcheggio da cedere al Comune o da convenzionare ad uso pubblico, qualora le medesime aree non siano già individuate dal P.R.G.C. all'interno dei perimetri di S.U.E.

L'area 8C è sottoposta a permesso di costruire convenzionato. Le aree a servizi pubblici e/o di uso pubblico (viabilità e parcheggi) indicate sulla cartografia sono vincolanti ai fini dimensionali mentre è ammessa la monetizzazione per le altre aree a servizi. In sede di permesso di costruire convenzionato sono ammesse modeste variazioni di ubicazione purchè non venga ridotta la quantità complessiva prevista. La suddivisione della superficie fondiaria in lotti edificabili indicata in cartografia non è vincolante. L'indice fondiario previsto nella scheda di zona è da considerarsi come valore massimo per ogni lotto edificabile, fermo restando che la somma delle volumetrie costruibili sui singoli lotti non può superare quella totale assegnata dalla scheda di zona per ciascuno dei due sub-ambiti.

Art. 25° - Tipi di intervento in aree destinate ad impianti produttivi, industriali ed artigianali

Sono indicate come aree di tipo D industriali ed artigianali le parti di territorio edificato 1D, 2D, occupate da insediamenti produttivi esistenti, per i quali è prevista la continuazione delle attività insediate e il loro completamento, nonché le nuove aree produttive 3D e quelle speciali 4D.

Il Piano individua come:

1. Aree di riordino e di completamento (1D1 e 1D2)

Nelle aree di riordino e di completamento sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento delle aziende esistenti. E' ammessa la costruzione di nuovi fabbricati al servizio delle aziende esistenti.

E' ammesso l'utilizzo dei lotti ancora liberi per l'insediamento di nuove attività artigianali con interventi di nuova costruzione.

Nell'area 1D1 evidenziata sulle tavole di Piano con fondo scuro (sede ex Ditta Ramel) individuata a catasto al Foglio10 Mappali 259 e 273 nella quale è ammessa solamente la destinazione industriale, sono consentiti i seguenti interventi:

- sui fabbricati esistenti, in considerazione dello stato di fatiscenza in cui versano, è obbligatoria la demolizione con ricostruzione ,
- la realizzazione di eventuali strutture in elevato, dovrà preventivamente essere preceduta dalla realizzazione di un'analisi di rischio, sottoscritta da tecnico abilitato, per lo scenario indoor, utilizzando quale parametro di input la profondità della base di imposta delle fondazioni della struttura in progetto e il valore più elevato della concentrazione di idrocarburi pesanti ($C > 12$) riscontrato in S11, solo nel caso in cui ricadano all'interno dell'area dei carotaggi S6 e S11
- Rapporto di copertura: 50% di S.F.
- Altezza = vale quanto riportato all'art. 31.b
- Il Comune di Salmour dovrà prevedere ed eseguire idoneo frazionamento catastale per le aree ricadenti all'interno dei carotaggi S6 e S11 come evidenziate nel progetto di bonifica,
- Il certificato di destinazione urbanistica di cui all'art.30,1° comma del D.P.R. 380/01 dovrà riportare il vincolo alla progettazione di cui alla precedente seconda alinea del presente comma,
- Le aree di cessione di cui all'ultimo capoverso del presente comma dovranno essere posizionate lungo via Bisalta e non è ammessa la monetizzazione .

La parte centrale dell'area 1D1 è interessata da un allevamento intensivo di polli esistente: poiché la superficie coperta esistente è pari a circa il 70% dell'area del lotto (individuato con apposita simbologia) per tale area non sono ammessi interventi di ampliamento di alcun tipo di edifici esistenti nè nuove costruzioni, ma sono unicamente ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria. Con apposito atto regolamentare saranno determinate le specifiche norme tecniche destinate a stabilire l'esercizio dell'allevamento, lo smaltimento dei rifiuti ed i mezzi di prevenzione dell'inquinamento. Per la restante parte dell'area 1D1 e per l'area 1D2 il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto è fissato nel 50%.

Le aree di sosta ed i parcheggi privati interni ai lotti devono essere individuati nella misura minima di 1 mq/10 mc di costruzione.

Per le aree di cessione per servizi pubblici devono essere rispettati i seguenti parametri:

minimo 80% della superficie lorda di pavimento per il terziario commerciale e direzionale (di cui all'art. 15°), di cui il 50% destinate a parcheggi pubblici; minimo 10% della superficie fondiaria per le attività industriali, artigianali, depositi di cui il 50% a parcheggi pubblici. Per le modalità di cessione delle aree vale quanto stabilito all'articolo 12°.

2. Impianti esistenti e confermati (2D1 - 2D2 - 2D3 - 2D4 - 2D5 - 2D6 - 2D7 - 2D8 - 2D9 - 2D10 - 2D11 - 2D12)

Nelle aree occupate da impianti esistenti e confermati sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione e ampliamento delle aziende esistenti. E' ammessa la costruzione di nuovi fabbricati unicamente se destinati al servizio delle aziende esistenti. Il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto è così fissato: zone 2D1, 2D2 e 2D10, 2D11, considerati gli edifici già esistenti: 50%; zone 2D4, 2D5, 2D6 e 2D7: 30%.

Nell'area 2D6 eventuali ampliamenti dovranno rispettare la tipologia dei fabbricati esistenti ed armonizzarsi con essi.

Nell'area 2D3 occupata dall'impianto di lavorazione inerti e di bitumaggio, relativamente alla porzione compresa all'interno delle fasce "B" e "C", così come determinate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali adottato dal Comitato Istituzionale con deliberazione n° 26/97 del 11 dicembre 1997 e riportate sulle tavole di P.R.G.C., non sono ammessi edifici di civile abitazione; sono però ammessi edifici di completamento adibiti unicamente al servizio dell'attività produttiva esistente alle condizioni di cui al successivo art. 38° e con rapporto di copertura massimo del 10%. Per la restante porzione di area 2D3, esterna alle fasce fluviali di cui sopra, valgono le disposizioni di cui all'art. 15 precedente con la conferma del rapporto di copertura massimo del 10%.

Nell'area 2D8 è ammessa l'installazione di un parco fotovoltaico a terra nel rispetto del rapporto di copertura massimo del 40%.

Nell'area adiacente 2D9 è ammesso il recupero dei fabbricati esistenti e la costruzione di fabbricati a servizio dell'attività di cava adiacente con un rapporto di copertura massimo del 10%.

Le aree di sosta ed i parcheggi privati interni ai lotti devono essere individuati nella misura minima di 1 mq/10 mc di costruzione.

In caso di ampliamento le aree di cessione per servizi pubblici sono fissate nella misura minima dell'80% della superficie lorda di pavimento ampliata per il terziario commerciale e direzionale (di cui all'art. 15°) di cui il 50% destinate a parcheggi pubblici; per le attività industriali, artigianali e depositi la dotazione minima è stabilita nella misura del 10% della superficie fondiaria di cui il 50% a parcheggi pubblici. Per modalità di cessione delle aree vale quanto stabilito all'articolo 12°.

3. Aree di nuovo impianto (3D1, 3D1a e 3D2.1)

Nelle aree di nuovo impianto si interviene mediante strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.) fatto salvo per quanto riguarda l'area 3D1a e l'area 3D2.1 le quali sono sottoposte a Permesso di Costruire Convenzionato (ex-art. 49, 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i.).

Relativamente all'area 3D1a, la superficie da destinare a verde privato, da formarsi con piante di alto o medio fusto, di cui all'ultimo comma dell'art. 12°, deve essere localizzata lungo il confine nord-ovest con la zona agricola.

Per l'edificazione dei nuovi impianti è previsto il rapporto tra superficie coperta e

superficie del lotto del 50%.

Nell'area 3D1 è privilegiato l'insediamento di aziende di media e grande dimensione. In sede di S.U.E. potrà essere prevista una nuova soluzione viaria distributiva interna fermo restando l'accesso all'area che dovrà avvenire mediante la viabilità comunale già esistente (strada vicinale del Bricco).

Nell'area 3D2.1 il tracciato viabilistico indicato nel P.R.G.C. è vincolante. Lungo il confine fronteggiante l'area 8C e l'area a verde privato devono essere realizzate piantumazioni con essenze autoctone di alto-medio fusto e siepi sempreverdi adatte a costituire adeguato schermo protettivo nella quantità minima di cui all'ultimo comma dell'art. 12.

Nell'area produttiva 3D2.1 è previsto l'insediamento di piccole attività artigianali non moleste, costituite da una residenza per il titolare, a fabbricazione isolata, con ingresso dalla via a nord e da un fabbricato produttivo a sud, eventualmente con ingresso dalla nuova strada di P.R.G.C. Si prescrive in tale ambito la distanza minima di metri 10 così come prevista dall'art. 30.a. delle presenti norme per le aree di tipo D e la piantumazione intensiva in questa fascia, adatta a costituire adeguato schermo protettivo tra le attività produttive e le aree residenziali di cui alle aree 4BC e 8C.

E', in ogni caso, vietata l'edificazione di soli corpi produttivi con affaccio sulla via a nord senza l'arretramento necessario alla realizzazione, anche successiva, della residenza prima descritta.

Le aree di sosta ed i parcheggi privati interni ai lotti devono essere individuati nella misura minima di 1 mq/10 mc di costruzione.

Per le aree di cessione per servizi pubblici devono essere rispettati i seguenti parametri: minimo 100% della superficie lorda di pavimento per il terziario commerciale e direzionale (di cui all'art. 15°), di cui il 50% destinate a parcheggi pubblici; per le attività industriali, artigianali e depositi la dotazione minima è stabilita nella misura del 20% della superficie territoriale di cui almeno il 50% a parcheggi pubblici. Per modalità di cessione delle aree vale quanto stabilito all'articolo 12°.

Limitatamente alle aree 3D1a e 3D2.1 le aree a servizi (parcheggi pubblici) sono individuate cartograficamente e sono vincolanti sia per quanto attiene la localizzazione che la quantificazione. E' consentita la monetizzazione della quota parte mancante (aree a verde) fino al raggiungimento dello standard previsto dalla L.R. 56/77 e s.m.i.

Nel caso di attività terziarie commerciali e direzionali (di cui all'art. 15°) deve essere reperita all'interno del lotto, in aggiunta alle aree a servizi topograficamente individuate nelle tavole di Piano, la quota mancante fino al raggiungimento dello standard richiesto (100% della superficie utile lorda) con la possibilità di monetizzare il 50% relativo alle aree a verde.

La cartografia suddivide parte dell'area 3D1a e 3D2.1 in lotti liberi edificabili minimi, i quali, a discrezione dell'Amministrazione Comunale, possono essere accorpati.

4. Aree produttive speciali (4D1,4D2 e 4D3)

Nell'area 4D1, in località S. Antonino, è consentita l'attività sportiva di motocross. Per l'esercizio della stessa è necessario il rispetto di ogni norma e regolamento nonché il possesso di ogni licenza ed autorizzazione rilasciata dalle autorità competenti.

E' consentita la ristrutturazione e l'ampliamento dei fabbricati esistenti fino ad un massimo del 20% della volumetria esistente.

Sono compatibili con la zona le attività di ristorazione e le attività di vendita al dettaglio.

L'esercizio di tale attività è condizionata alla formazione di S.U.E. e alla stipula di apposita convenzione con il Comune nella quale si prevedano, a carico dei richiedenti: la realizzazione del parcheggio indicato in cartografia da cedere gratuitamente al Comune o da convenzionarsi ad uso pubblico nonché il rispetto di quanto previsto nella relazione geologica allegata alla Variante 1 in ordine alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale.

In sede di S.U.E. dovranno essere definite, congiuntamente al Comune, le modalità di adeguamento del sedime stradale pubblico dall'area 4Bri all'area produttiva in questione.

L'area 4D2 comprende il sito utilizzato in passato come "discarica pubblica", attualmente esaurita e recuperata dal punto di vista ambientale. In tale area è vietata qualsiasi edificazione ed è unicamente consentito il recupero energetico di gas da parte della ditta proprietaria, fino al suo esaurimento. La fascia di rispetto è di 150 metri.

L'area 4D3 è destinata e finalizzata alla creazione di un complesso sportivo-ricreativo avente come obiettivo fondamentale la realizzazione di una pista motociclistica regolamentare con relativi servizi e strutture accessorie.

L'area è soggetta a Strumento Urbanistico Esecutivo obbligatorio.

In essa sono consentite le seguenti destinazioni d'uso:

- attività ricettive, ricreative, sportive, culturali e a pubblici esercizi di ristorazione;
- residenza del custode o del conduttore o del proprietario per una superficie utile lorda non superiore a 200 mq;
- attività di vendita al minuto.

Tutti gli interventi edilizi di recupero del patrimonio edilizio esistente o di nuovo impianto, dovranno tassativamente uniformarsi alla tipologia tradizionale agricola con copertura a falde in coppi vecchi di recupero e con impiego di materiali di tipo tradizionale per un corretto inserimento ambientale.

Dovrà essere privilegiata la sistemazione a parco e la formazione di parcheggi alberati mediante l'integrazione delle alberature esistenti con essenze tipiche dei luoghi ad alto e medio fusto.

Lo Strumento Urbanistico Esecutivo, che dovrà contenere un apposito studio in merito all'inserimento urbanistico ambientale relativo alle opere previste finalizzato alla minimizzazione dell'impatto delle stesse nei confronti della parte di territorio interessata, sarà soggetto alle verifiche di compatibilità ambientale da parte degli enti preposti secondo le disposizioni normative vigenti.

Le aree a parcheggio potranno avere diversa dimensione e disposizione in sede di S.U.E.; dovranno comunque garantire il rispetto della Legge Regionale per la massima affluenza di pubblico ipotizzabile sul lotto.

Le stesse dovranno essere dimensionate in funzione della capienza complessiva stimata nel fascicolo di Controdeduzioni allegato alla D.C.C. n°22 in data 12.7.2002 o in misura superiore qualora gli ulteriori studi da effettuare in fase di S.U.E. indicassero un'affluenza eccedente quanto previsto dalla Variante n°2 al P.R.G.C. e delle varie destinazioni d'uso consentite nei vari lotti secondo le disposizioni di legge.

Gli accessi esterni e la viabilità di accesso ed alle aree a parcheggio dovranno garantire una adeguata funzionalità delle stesse in occasione della massima affluenza ipotizzabile sull'area.

Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento sono legati alla realizzazione della pista motociclistica. In caso contrario sono consentiti gli interventi sui fabbricati esistenti ammessi in area agricola, così come previsti dall'articolo 26 delle presenti norme.

In sede di S.U.E., prima della realizzazione delle opere nell'intera area 4D3, dovranno essere dettagliatamente verificate e studiate le caratteristiche e la portata del Rio ed in base

ai risultati di tali studi dovranno essere progettate le opere e gli eventuali attraversamenti necessari sul Rio stesso, al fine di garantire la sicurezza del progetto complessivo e delle aree circostanti.

Nella costruzione di nuovi impianti e nuovi edifici si dovrà tenere conto delle condizioni di stabilità delle scarpate e dei loro cigli sommitali, gli interventi dovranno essere eseguiti nel rispetto delle Leggi e norme vigenti (L.R. n°45 del 9 agosto 1989, D.M. 11 marzo 1988), curando in particolare la valutazione di fattibilità per gli aspetti geomorfologici, geotecnici ed idraulici e considerando i seguenti valori di portata:

- tempo di ritorno 20 anni, portata 55 mc/sec,
- tempo di ritorno 100 anni, portata 73 mc/sec,
- tempo di ritorno 200 anni, portata 77 mc/sec.

Gli interventi previsti non dovranno ostacolare il regolare deflusso delle acque superficiali, di cui é necessario curare la corretta regimazione. Inoltre, in particolare, le edificazioni dovranno mantenere una distanza minima dal rio di m. 100; l'alveo del rio e le relative parti esondabili con i tempi di ritorno sopra riportati sono assimilate alla Classe III di cui alla Circolare P.G.R. 7/LAP/96.

Inoltre la realizzazione di strutture fisse ed attività che comportano la presenza continuativa di persone o cose, in corrispondenza o in prossimità del corso d'acqua principale, deve essere garantita per mezzo di dettagliate analisi di compatibilità idraulica sviluppate nel rispetto delle indicazioni formulate dalla "Direttiva sulla piena di Progetto-Autorità di Bacino del Fiume Po" (deliberazione n°18 del 26/04/2001).

In particolare, le eventuali opere di attraversamento del corso d'acqua saranno realizzate nel rispetto dei "Criteri per la Valutazione della Compatibilità Idraulica delle Infrastrutture - Autorità di Bacino del Fiume Po" (deliberazione n° 2 del 11/05/1999).

E' opportuna la esecuzione di scavi geognostici per interventi costruttivi di modesta entità, mentre per gli interventi significativi é necessaria l'esecuzione di indagini geotecniche dettagliate (sondaggi con prove in foro, prove in sito) i cui risultati devono essere riportati nelle Relazioni Geologica e Geotecnica in ottemperanza al D.M. 11/03/1988, al fine di verificare lo spessore dei terreni di copertura, la sequenza litostratigrafica e le caratteristiche dei flussi idrici sotterranei influenzati dalle opere, unitamente alla analisi delle condizioni di stabilità degli interventi.

La zona è suddivisa nei seguenti cinque lotti funzionali individuati cartograficamente, che potranno avere dislocazione lievemente diversa in sede di S.U.E.: (Vedi schede art. 42).

Lotto 1 con le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- turistico-alberghiera;
- ricettivo-ricreativa;
- distribuzione e vendita al minuto;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

Lotto 2 con le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- ricettivo-ricreativa;
- ristorazione;
- direzionale e di servizio;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

E' consentito il recupero del fabbricato esistente, indipendentemente dalla realizzazione dell'impianto sportivo. Si applicano, in questo caso, le disposizioni di cui all'art. 26 per le aree destinate ad attività agricola.

Il fabbricato extragricolo è censito nel Catalogo dei Beni Culturali Architettonici del Comune di Salmour, anno 1999, ai sensi della L.R. 35/95. Perciò é necessario un suo recupero con tutela e valorizzazione dei caratteri

tipologici, costruttivi e decorativi, mediante eliminazione delle superfetazioni e delle strutture realizzate con materiali incongrui.

Lotto 3 con le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- direzionale;
- ricettivo-sportiva e servizi relativi;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

E' ammessa la formazione di eventuale gradinata sulle falde di copertura delle porzioni di fabbricato ad un piano fuori terra).

Lotto 4 con le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- servizi sanitari di pronto soccorso;
- servizi di pronto intervento VV.F.;
- magazzini e depositi;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

Lotto 5 con le seguenti destinazioni d'uso ammesse:

- attività sportivo-ricreativa con formazione di pista motociclistica omologata;
- attività sportivo ricreativa con formazione di piste e circuiti accessori e complementari, anche di carattere provvisorio, per avviamento alla guida fuoristrada su sterrato, su pista per minimoto e per autoveicoli telecomandati purché non interferiscano con il progetto generale del motodromo. Nel caso in cui le attività del presente capoverso venissero a cessare, le aree divenute libere potranno essere riutilizzate come aree funzionali alla pista motociclistica. Nel caso in cui invece le predette attività venissero ad essere localizzate in area prevista dal P.E.C. come spazio pubblico prima dell'omologazione della pista motociclistica dovrà essere reperita altrove con Variante al S.U.E. lo spazio pubblico occupato dalle attività sportive citate;
- attività di campeggio di tipo "A" di cui alla L.R. 54/79, di svago all'aperto e di ristorazione;
- strutture provvisorie di servizio al parziale uso della pista, quali paddok provvisori, strutture tecniche e accessorie, impianti tecnologici nella quantità strettamente necessaria allo svolgimento delle attività sportivo ricreative di cui al 2° capoverso;
- magazzini e depositi;
- eliporto;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

E' ammesso nel lotto 5 il recupero dei fabbricati agricoli ed extragricoli esistenti con ampliamenti fino al 20% e auspicata la ricomposizione dell'attuale capannone a deposito per l'adeguamento alla tipologia tipica dei luoghi.

E' ammessa la destinazione ad "agriturismo".

Questo é consentito, indipendentemente dalla realizzazione dell'impianto sportivo, con l'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 26 delle N. di A. per le aree destinate ad attività agricola.

Sono ammessi bassi fabbricati di servizio, con copertura a falde su orditura in legno, per controllo degli accessi dai parcheggi e per servizi igienici, da dislocarsi, questi ultimi, in corrispondenza degli accessi principali e/o presso i fabbricati esistenti o previsti.

Tutti gli interventi dovranno rispettare le disposizioni legislative vigenti per i vari

settori di attività e i disposti del Capo VII° “Norme di tutela e salvaguardia del suolo, delle acque e dell’ambiente” con particolare riferimento all’art. 39° “Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici”. E’ ammessa la conservazione degli edifici esistenti con diversa destinazione. La distanza dalle strade provinciali è fissata in m 10 nelle zone 1D, 2D1 e 3D1 e in m 20 nelle restanti zone 2D interessate.

Nelle aree 1D e 2D gli interventi potranno avvenire attraverso permesso di costruire singolo, mentre nelle aree 3D, 4D1 e 4D3 potranno avvenire solo a seguito di Strumento Urbanistico Esecutivo.

Nelle aree 1D1, 2D1, 3D1 e 3D2 le costruzioni dovranno distare 10 m dal ciglio del terrazzo esistente.

Il Comune prescriverà, in applicazione di Leggi vigenti, entro congruo termine, per le attività produttive esistenti e previste la realizzazione di opere tecnologiche per la totale depurazione delle acque e dei fumi di scarico; tali opere devono garantire, a giudizio dell’Ufficiale Sanitario, l’eliminazione dei fumi e delle esalazioni nocive. Tutte le acque di scarico debbono essere depurate con esclusione dei pozzi perdenti e tantomeno con immissione diretta nei corsi d’acqua.

Le acque ad uso industriale o artigianale non possono esser captate da pozzi pubblici senza specifica autorizzazione dell’Amministrazione Comunale che deve, prima di autorizzare il prelevamento, esaminare lo stato delle falde acquifere in relazione ai fabbisogni di acqua per l’intero territorio comunale.

In sede di intervento dovranno essere rispettati i disposti fissati ai punti 2 e 3 dell’art.21 della L.R. 5.12.1977 n. 56 e successive modificazioni in materia di aree per servizi a supporto degli insediamenti produttivi e commerciali.

Art. 26° - Tipi d'intervento in aree destinate ad attività agricole

Gli interventi ammissibili nelle aree di tipo E sono definiti in due categorie:

- a - interventi sul patrimonio edilizio esistente;
- b - nuovi interventi edificatori.

I permessi di costruire per la edificazione delle residenze rurali sono rilasciate:

- a) agli imprenditori agricoli ai sensi delle leggi 9 maggio 1975, n. 153 e 10 maggio 1976, n. 352 e delle leggi regionali 12 maggio 1975, n. 27 e 23 agosto 1982, n. 18, anche quali soci di cooperative;
- b) ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo per l'esclusivo uso degli imprenditori agricoli di cui alla lettera a) e dei salariati fissi, addetti alla conduzione del fondo;
- c) agli imprenditori agricoli non a titolo principale ai sensi del penultimo e ultimo comma dell'art. 2 della L.R. 12 ottobre 1978, n. 63 e successive modificazioni e integrazioni e della lettera m) del secondo comma dell'art. 25 della L.R. 56/77 e s.m.i., che hanno residenza e domicilio nell'azienda interessata. Tutti gli altri permessi di costruire previsti dal presente articolo sono rilasciati ai proprietari dei fondi e a chi abbia titolo.

In tutti gli interventi o attività da eseguire dovranno essere rispettati i disposti del Capo VII° "Norme di tutela e salvaguardia del suolo, delle acque e dell'ambiente" con particolare riferimento all'art. 39° "Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici".

26.a.

Per gli edifici esistenti destinati alla residenza rurale, gli interventi ammissibili, compresi gli ampliamenti, avverranno mediante permesso di costruire singolo nell'assoluto rispetto delle tipologie edilizie delle architetture e dei materiali da impiegare, sia che si tratti di residenze padronali che di parti rustiche, affinché a lavori compiuti, l'organismo architettonico pure modificato, presenti inalterate le proprie caratteristiche e la propria valenza ambientale. Gli ampliamenti delle residenze rurali saranno ammessi nel rispetto dei parametri fissati dall'art. 26.b.

Gli edifici esistenti al servizio delle aziende agricole destinate ad attrezzature ed infrastrutture quali: stalle, silos, serre, magazzini e locali per la lavorazione e trasformazione dei prodotti agricoli, impianti di conservazione dei prodotti agricoli in funzione della conduzione dei fondi, potranno essere oggetto di interventi di recupero tendenti al potenziamento ed ammodernamento, con modesti ampliamenti della volumetria preesistente. Per esigenze aziendali documentate, sono ammessi ampliamenti delle superfici coperte preesistenti, che comunque non dovranno mai superare il 50% della superficie coperta dagli esistenti fabbricati accessori per la conduzione agricola e nel rispetto dei disposti dell'art. 25° della L.R. 56/1977 e s.m.i.

Saranno ammessi interventi di demolizione e ricostruzione per i fabbricati le cui caratteristiche tipologiche e strutturali non consentano un riutilizzo razionale e funzionale alle specifiche esigenze dell'azienda agricola, fermo restando il rispetto dei diversi parametri (indici, distanze, altezze, etc.) fissati dal piano per la zona rurale.

E' ammessa la conservazione degli edifici sorti in area agricola ed adibiti di fatto

ad uso extra-agricoli, e sono consentiti esclusivamente gli interventi di cui ai precedenti artt. 20 e 21 punti a), b), c), d), compresa la possibilità di ampliamenti delle superfici utili lorde, quali individuati all'art. 21, lettera d), punto 6), contenuti in un incremento non superiore al 20% della superficie utile lorda esistente: 25 mq sono consentiti anche se eccedono tale percentuale, con il rispetto delle prescrizioni dell'articolo 22 o, per edifici molto recenti, dell'art. 23 delle presenti N. di A.

E' ammesso altresì, ai sensi dell'art. 25, commi 10 e 11, L.R. 56/77 e s.m.i., il mutamento d'uso degli edifici esistenti, di cui all'art. 16, comma 9°. Per i fabbricati di servizio quali stalle, magazzini e altri locali agricoli, non riconducibili per tipologia e per ingombro ad usi residenziali (volumi agricoli specialistici, strutture prefabbricate, tettoie, bassi fabbricati, autorimesse, ecc...) sono consentite le destinazioni di cui all'art. 14, 2° co., punto 4 delle presenti norme.

Gli edifici rurali, ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui all'art. 27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, possono prevedere aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche, fermo restando il rispetto dei parametri tecnici fissati dal piano; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

26.b.

I nuovi interventi nelle aree agricole avvengono mediante permesso di costruire singolo; gli indici di densità edilizia fondiaria per le abitazioni rurali non possono superare i limiti seguenti, ai sensi dell'articolo 25 L.R. 56/77, a seconda delle colture in atto o in progetto nell'azienda richiedente il permesso di costruire:

- terreni a colture orticole specializzate: mc/mq 0,05
- terreni a colture legnose specializzate (vigneti e frutteti): mc/mq 0,03
- terreni a seminativo e prato permanente: mc/mq 0,02
- terreni a bosco ceduo o a castagneto da frutto: mc/mq 0,01 in misura non superiore a 5 ettari per azienda
- terreni a pascolo e/o incolto produttivo: mc/mq 0,001 per abitazioni non superiori a mc 500 per ogni azienda.

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

Nel computo dei volumi realizzabili non sono conteggiate le attrezzature e le infrastrutture di cui al quinto comma del precedente art. 16°.

E' ammessa l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda, anche non contigui, entro la distanza dal centro aziendale ritenuta congrua ai fini delle norme sulla formazione della proprietà coltivatrice.

Per le aziende che insistono su terreni di Comuni limitrofi è ammesso, nell'ambito di aree a destinazione agricola, l'accorpamento dei volumi sull'area di un solo Comune, a condizione che l'edificio per residenza rurale non superi i mc 1000.

Gli indici di densità edilizia fondiaria si intendono riferiti alle colture in atto o in progetto. Gli eventuali cambiamenti di classe e l'applicazione della relativa densità edilizia

fondiarie sono verificati dal Comune in sede di rilascio del permesso di costruire.

Le classi di colture in atto o in progetto, documentate a norma del precedente comma, fanno parte integrante dell'atto d'impegno di cui al penultimo comma del presente punto.

Il trasferimento della cubatura edilizia a fini edificatori, ai sensi dei precedenti commi 4° e 5°, deve risultare da apposito atto di vincolo, trascritto nei registri della proprietà immobiliare. Non sono ammessi trasferimenti di cubatura tra aziende diverse. Tutte le aree la cui cubatura è stata utilizzata a fini edificatori sono vincolate a "non aedificandi" e sono evidenziate su mappe catastali tenute in pubblica visione.

Per interventi edificatori nelle zone agricole il rilascio del permesso di costruire è subordinato alla presentazione al Comune di un atto d'impegno dell'avente diritto che preveda il mantenimento della destinazione dell'immobile a servizio di attività agricola e le sanzioni per inosservanza degli impegni assunti a norma dell'art. 69 della L. 56/77; l'atto è trascritto, a cura della Amministrazione Comunale ed a spese del richiedente, sui registri della proprietà immobiliare.

Non sono soggetti all'obbligo della trascrizione di cui al comma precedente gli interventi previsti dalle lettere c), d), e) dell'art. 9 della Legge 10/77.

26.b.1

Le aree a incolto improduttivo sono inedificabili. In caso di motivata necessità è ammessa l'esecuzione di opere relative ad infrastrutture direttamente attinenti al soddisfacimento di interessi generali.

26.b.2.

Gli edifici di nuova costruzione destinati ad attrezzature ed infrastrutture necessarie alla conduzione agricola, di cui al 5° comma del precedente art. 16°, non sono soggetti a vincolo di cubatura, ma non possono coprire una superficie maggiore di 1/3 del lotto ad esse pertinente ed avere un'altezza superiore a m 8,00 in gronda, limitatamente ai fabbricati principali. Sono consentite maggiori altezze esclusivamente per fabbricati o parte di fabbricati che costituiscono sovrastrutture tecniche dei fabbricati principali (ad es. silos, cabine elettriche, ecc.).

Possono essere costruiti a confine, previo accordo scritto fra i proprietari confinanti, in caso contrario deve essere rispettata una distanza dai confini di proprietà pari almeno alla metà dell'altezza, con un minimo assoluto di m 5,00.

Debbono distare dai fabbricati destinati alla residenza di una misura non inferiore alla propria altezza, con un minimo assoluto di m. 10,00.

Le stalle di nuova costruzione devono avere una distanza minima di m 20,00 dall'abitazione del proprietario o del conduttore l'azienda e di m 30,00 dai fabbricati con destinazione d'uso residenziale di altro proprietario.

Le concimaie, i pozzi neri, i pozzetti per le urine ed in genere tutti i depositi di materiale di rifiuto devono essere distanti almeno m 50,00 dai serbatoi di acqua potabile ed almeno m 20,00 dalle abitazioni ed essere posti controvento.

Sono comunque fatte salve eventuali più restrittive disposizioni di legge vigenti in materia di salvaguardia socio-sanitaria.

26.b.3

Nei piccoli lotti a destinazione orticola esistenti in ambiti agricoli e non superiori mq 2.000, sono ammessi interventi per la costruzione di piccoli depositi per gli attrezzi che abbiano una superficie coperta complessiva non superiore a mq 30,00, altezza non superiore a m 2,50, purché eseguiti con decoro e con tetto in coppi e muratura esterna a vista o intonacata.

E' possibile, previo accordo tra vicini, costruire i depositi a confine purché sia garantito che si tratti di deposito di più proprietari e sia fissato il vincolo a non formare un unico locale.

Le recinzioni saranno in rete metallica su paletti in ferro con fondazioni interrate in calcestruzzo per paletti.

26.b.4

Nelle aree boscate individuate nell'Allegato Tecnico n. A/3 come boschi di alto fusto e indicate con apposita simbologia o comunque destinabili al rimboschimento è vietata qualsiasi edificazione ai sensi dell'art. 30 della L.R. 56/77 e s.m.i. con particolare riferimento al 5° comma punto a). Dovranno essere rispettati inoltre i disposti dei successivi art. 40° "Norme particolari per le aree a rischio idrogeologico" e art. 39° "Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici".

Per gli edifici esistenti in tali aree all'atto dell'adozione del Piano, e regolarmente accatastati, è ammessa unicamente la manutenzione ordinaria e straordinaria. La destinazione ammessa è unicamente quella residenziale e al servizio delle attività agricole.

E' vietata la realizzazione di infrastrutture private, per quelle esistenti è ammessa la sola manutenzione ordinaria.

Sono ammesse infrastrutture pubbliche purché debitamente autorizzate.

26.b.5.

La porzione di area agricola in adiacenza all'area produttiva 1D1, individuata cartograficamente come "sito inquinato", potrà essere riutilizzata solo a seguito di tutte le operazioni di recupero e bonifica come indicate dalla Regione. La stessa é inserita nel Piano Regionale di Bonifica dei Siti Inquinati di cui alla L.R. 7 aprile 2000, n°42, sito n.ord. 349.

Art. 27° - Tipi di intervento in aree destinate a servizi ed infrastrutture

Nelle aree di tipo S, finalizzate all'erogazione di servizi pubblici, saranno ammessi gli interventi necessari al funzionamento ed alla realizzazione degli edifici, delle attrezzature e degli impianti in conformità con le destinazioni previste dal P.R.G. secondo quanto ammissibile dal precedente art. 17°.

In sede di S.U.E. le aree per servizi potranno subire, nel rispetto della superficie prevista, modificazioni in forma ed ubicazione necessarie per meglio adeguarsi alle esigenze di organizzazione urbanistica, senza che ciò comporti necessità di variante.

Gli interventi nelle aree di tipo S di norma non hanno limiti di densità, ma dovranno rispettare le norme dei precedenti articoli 22 e 23, e dell'art. 31 cap. 31.b. comma 2°, che ammette al massimo due piani f.t. e l'altezza massima di m. 8,00 nonché i disposti delle leggi statali e regionali relative ai vari servizi.

Negli spazi pubblici, destinati al verde, al gioco e allo sport potranno trovare sede piccole costruzioni come chioschi od edicole senza vincolo volumetrico, debitamente autorizzate dall'Amministrazione Comunale.

Per le attrezzature di servizio alle aree sportive pubbliche non vi è vincolo volumetrico.

L'acquisizione delle aree e la realizzazione dei servizi verranno stabilite dall'Amministrazione Comunale.

Sono consentiti, anche se non espressamente indicati in cartografia di P.R.G., interventi al servizio degli insediamenti come cabine di trasformazione e di distribuzione dell'energia elettrica, del gas, centrali telefoniche, ecc. purché limitati ai volumi strettamente tecnici e per i quali in sede di rilascio di permesso di costruire gratuito, ai sensi del paragrafo c) dell'art. 17 del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, si verifichi che sono compatibili con le caratteristiche dell'ambiente.

Dovranno essere rispettate le distanze dai nastri stradali e dai confini di proprietà delle categorie omogenee d'uso del suolo in cui ricadono.

E' altresì ammesso, per immobili iscritti al patrimonio disponibile del Comune, anche non ricadenti in aree di tipo S, non più utilizzabili per servizio pubblico, il riuso degli edifici per interventi di edilizia economica e popolare, in locazione o a casa-parcheggio con gli interventi di cui agli artt. 20 e 21 punti a - b - c - d.

Art. 28° - Tipi di intervento in aree destinate alla viabilità ed accessibilità

Nelle aree compromesse di tipo A - A1 - Bri - Bc - D, in sede di permesso di costruire, tra fili di costruzione precostituiti, si farà luogo alla sola razionalizzazione delle attuali vie urbane, con ricerca di spazi complementari, realizzati con slarghi per le soste e gli incroci.

Nel caso di costruzioni, ricostruzioni e notevoli trasformazioni di edifici, se ammesse nelle zone Bri, Bc, D, per ragioni di sicurezza, sosta, circolazione, ecc., l'Amministrazione Comunale potrà imporre la rettifica di allineamenti stradali per una profondità non maggiore di m 5,00 dalla linea di fabbricazione o dalle recinzioni già esistenti.

Nelle aree di tipo Bri, Bc, C e D le nuove strade avranno dimensioni e caratteristiche tecniche rapportate alle loro funzioni, all'intensità del traffico locale, alla tipologia e volumetria degli edifici, e la sezione minima utile non dovrà essere inferiore a m 5,00.

Nelle aree di tipo E le strade avranno sezione utile minima di m 5,00, con corredo dei rituali fossati ai lati.

L'ampliamento delle attuali sedi sarà effettuato con attenzione alla salvaguardia del patrimonio arboreo esistente a lato degli attuali tracciati.

Le strade a fondo cieco dovranno terminare con una piazzola in cui possa inscrivere un cerchio di m 14,00 di diametro.

I tracciati viari in progetto ed i relativi slarghi per parcheggio progettati potranno subire modeste variazioni senza che queste comportino variante di P.R.G., sia in sede di progettazione esecutiva, all'interno dell'area delimitata dalle fasce di rispetto, sia in sede di strumenti urbanistici esecutivi.

Chi intende fabbricare su aree non fronteggianti strade o piazze già aperte al pubblico passaggio, deve prima comprovare di avere stabilito con il Comune gli accordi per un conveniente accesso da strada pubblica esistente o da strada privata aperta e gravata di servitù di pubblico passaggio. Qualora l'accesso interessi proprietà di terzi deve essere dimostrato il benessere dei terzi stessi.

Il rilascio del permesso di costruire è quindi subordinato, tra l'altro, alla preventiva costruzione e sistemazione delle relative strade di accesso approvata dalla C.I.E.

Quando uno o più proprietari intendono aprire od anche solo iniziare una strada privata aperta al pubblico passaggio devono presentare al Comune il relativo progetto, ottenerne l'approvazione ed addivenire a regolare atto pubblico con l'interventi dell'Autorità Comunale.

Le strade dovranno avere le seguenti caratteristiche:

- a) sezione idonea alle esigenze di traffico, stabilita di volta in volta dall'Amministrazione Comunale a seconda della località, con il rispetto dei valori minimi stabiliti al precedente comma 3°;
- b) struttura di massicciata, pavimentazione ed illuminazione analoga a quella delle strade comunali di uguale sezione;

- c) essere raccordate con le strade comunali come prescritto dal Comune;
- d) essere dotate dei pubblici servizi come prescritto dal Comune;
- e) gli edifici su di esse prospettanti dovranno osservare le prescrizioni stabilite in materia di arretramenti e rapporti fra distanze ed altezze.

I proprietari hanno l'obbligo di provvedere alla manutenzione delle strade private; alla loro illuminazione ed al relativo sgombero neve e debbono conservarle in perfetta efficienza con i relativi servizi.

La strada privata che verrà acquistata dal Demanio Comunale dovrà essere consegnata in perfetto stato di manutenzione.

L'Amministrazione Comunale - al fine di permettere a tutti i proprietari di terreno interessati dal tracciato di nuove strade di iniziativa pubblica o privata la possibilità edilizia sui terreni stessi - potrà rendere obbligatorio per detti proprietari e per i proprietari di una conveniente fascia attorno alla strada un piano di ricomposizione fondiaria o ri-lottizzazione per garantire una equa ripartizione, proporzionale alle superfici interessate, degli oneri e dei diritti di fabbricazione.

Art. 29° - Tipi di intervento in aree soggette a vincoli speciali

a) Nell'area di rispetto cimiteriale, della profondità di m 150, non sono ammesse nuove costruzioni nè l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammesse la manutenzione ordinaria e straordinaria e la ristrutturazione senza aumento di volume degli edifici esistenti, con l'osservanza dei disposti dell'art. 22°, oltrechè la realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati. Considerata la vicinanza del concentrico sono vietate le colture arboree industriali.

L'area di rispetto suddetta si intenderà automaticamente ridotta, quando saranno perfezionate tutte le procedure autorizzative relative alla sua eventuale riduzione, ai sensi delle vigenti norme in materia.

b) Le fasce di rispetto dei fiumi, torrenti, e canali sono stabilite in m 100 per i corsi non arginati e in m 25 se arginati (art. 29 L.R. 56/77).

In tali fasce è vietata ogni nuova edificazione, oltrechè le relative opere di urbanizzazione. Sono ammessi percorsi pedonali e ciclabili, piantumazioni e sistemazioni a verde, conservazione dello stato della natura e delle coltivazioni agricole.

Per la conservazione degli edifici esistenti valgono i disposti della precedente lettera a) fatta salva l'osservanza dei disposti della L.R. 45/89, qualora ricadano in aree vincolate per scopi idrogeologici.

Lungo le sponde dei corsi d'acqua esistenti nel territorio comunale valgono le prescrizioni di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42.

Sono parte integrante delle presenti norme i contenuti del "Piano Stralcio delle Fasce Fluviali", adottato dal Comitato Istituzionale con Deliberazione n°26/97 del 11 dicembre 1997, approvato con D.P.C.M. in data 24 luglio 1998 e del "P.A.I." - Deliberazione Autorità Bacino del Po n°1 del 11/05-1999, ed in particolare si prescrive:

Fascia di deflusso della piena (Fascia A)

Nella Fascia A il Piano persegue l'obiettivo di garantire le condizioni di sicurezza assicurando il deflusso della piena di riferimento, il mantenimento e/o il recupero delle condizioni di equilibrio dinamico dell'alveo, e quindi favorire, ovunque possibile, l'evoluzione naturale del fiume in rapporto alle esigenze di stabilità delle difese e delle fondazioni delle opere d'arte, nonché a quelle di mantenimento in quota dei livelli idrici di magra.

Nella Fascia A sono vietate:

- le attività di trasformazione dello stato dei luoghi, che modifichino l'assetto morfologico, idraulico, infrastrutturale, edilizio, fatte salve le prescrizioni successive;
- l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti, ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- le coltivazioni erbacee non permanenti e arboree per una ampiezza di 10 m dal ciglio della sponda, al fine di assicurare il mantenimento o il ripristino di una fascia continua di vegetazione spontanea lungo le sponde dell'alveo inciso, avente funzione di stabilizzazione delle sponde e riduzione della velocità della corrente.

Sono per contro consentiti:

- i cambi colturali;
- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- le occupazioni temporanee se non riducono la capacità di portata dell'alveo,

realizzate in modo da non arrecare danno o da risultare di pregiudizio per la pubblica incolumità in caso di piena;

- i prelievi manuali di ciottoli, senza taglio della vegetazione, per quantitativi non superiori a 150 mc annui;
- la realizzazione di accessi per natanti alle cave di estrazione ubicate in golena, per il trasporto all'impianto di trasformazione, purché inserite in programmi individuati nell'ambito dei Piani di settore;
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattiva autorizzata ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dal dispositivo di autorizzazione;
- il miglioramento fondiario limitato alle infrastrutture rurali compatibili con l'assetto della fascia.

Per esigenze di carattere idraulico connesse a situazioni di rischio, l'Autorità idraulica preposta può in ogni momento effettuare o autorizzare tagli di controllo della vegetazione spontanea eventualmente presente nella Fascia A.

Fascia di esondazione (Fascia B)

Nella Fascia B il piano persegue l'obiettivo di mantenere e migliorare le condizioni di funzionalità idraulica ai fini principali dell'invaso e della laminazione delle piene, unitamente alla conservazione e al miglioramento delle caratteristiche naturali e ambientali.

Nella Fascia B sono vietati:

- gli interventi che comportino una riduzione apprezzabile o una parzializzazione della capacità di vaso, salvo che questi interventi prevedano un pari aumento delle capacità di vaso in area idraulicamente equivalente;
- l'installazione di impianti di smaltimento dei rifiuti, ivi incluse le discariche di qualsiasi tipo sia pubbliche che private, il deposito a cielo aperto, ancorché provvisorio, di materiali o di rifiuti di qualsiasi genere;
- in presenza di argini, interventi e strutture che tendano a orientare la corrente verso il rilevato e scavi o abbassamenti del piano di campagna che possano compromettere la stabilità delle fondazioni dell'argine.

Sono per contro consentiti:

- gli interventi volti alla ricostituzione degli equilibri naturali alterati e alla eliminazione, per quanto possibile, dei fattori incompatibili di interferenza antropica;
- gli interventi di sistemazione idraulica quali argini o casse di espansione e ogni altra misura idraulica atta ad incidere sulle dinamiche fluviali, solo se compatibili con l'assetto di progetto dell'alveo derivante dalla delimitazione della fascia;
- i depositi temporanei conseguenti e connessi ad attività estrattive autorizzate ed agli impianti di trattamento del materiale estratto in loco e da realizzare secondo le modalità prescritte dai dispositivi autorizzativi;
- gli impianti di trattamento delle acque reflue, qualora sia dimostrata l'impossibilità della loro localizzazione al di fuori delle fasce, nonché gli ampliamenti e messa in sicurezza di quelli esistenti; i relativi interventi sono soggetti a parere di compatibilità dell'Autorità di bacino ai sensi e per gli effetti dell'art.38 del "P.A.I." - Deliberazione Autorità Bacino del Po n°1 del 11/05-1999, espresso anche sulla base di quanto previsto all'art.19 bis.

Gli interventi consentiti debbono assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale dell'area, l'assenza di interferenze negative con il

regime delle falde freatiche presenti e con la sicurezza delle opere di difesa esistenti.

Area di inondazione per piena catastrofica (Fascia C)

Nella Fascia C il Piano persegue l'obiettivo di integrare il livello di sicurezza alle popolazioni, mediante la predisposizione prioritaria da parte degli Enti competenti ai sensi della Legge 24 febbraio 1992, n°225 e quindi da parte delle Regioni o delle Province, di Programmi di previsione e prevenzione, tenuto conto delle ipotesi di rischio derivanti dalle indicazioni del "P.A.I."

I programmi di previsione e prevenzione e i piani di emergenza per la difesa delle popolazioni e del loro territorio, investono anche i territori individuati come Fascia A e Fascia B.

In relazione all'art. 13 della Legge 24 febbraio 1992, n°225, è affidato alle Province, sulla base delle competenze ad esse attribuite dagli artt. 14 e 15 della Legge 8 giugno 1990, n°142, di assicurare lo svolgimento dei compiti relativi alla rilevazione, alla raccolta e alla elaborazione dei dati interessanti la protezione civile, nonché alla realizzazione dei Programmi di previsione e prevenzione sopra menzionati. Gli Organi tecnici dell'Autorità di bacino del fiume Po e delle Regioni si pongono come struttura di servizio nell'ambito delle proprie competenze, a favore delle province interessate per le finalità ora menzionate. Le Regioni e le Province, nell'ambito delle rispettive competenze, curano ogni opportuno raccordo con i Comuni interessati per territorio per la stesura dei piani comunali di protezione civile, con riferimento all'art.15 della Legge 24 febbraio 1992, n°225.

Compete alle Regioni e agli Enti locali, attraverso gli strumenti di pianificazione territoriale e urbanistica, regolamentare le attività consentite, i limiti e i divieti per i territori ricadenti nella Fascia C.

Le caratteristiche che hanno determinato la delimitazione della Fascia C sono tali, per livello di cautela, da comprendere all'interno di esse la Classe II della Circolare regionale 7 LAP del 6 maggio 1996, con le limitazioni da questa previste.

Per i fabbricati esistenti in tale fascia e compresi in area agricola sono ammessi gli interventi di cui all'articolo 26 delle presenti Norme di Attuazione.

L'area produttiva 2D3 è soggetta alle limitazioni di cui all'articolo 25, punto 2) delle presenti Norme di Attuazione.

c) Le aree a verde privato vincolato sono prive di indici planovolumetrici e sono inedificabili. Dovrà essere conservata l'attuale destinazione mediante il ripristino, ove necessario, delle sistemazioni verdi e delle alberature esistenti, con nuovi piantamenti.

d) Nelle aree soggette a vincolo idrogeologico il cui perimetro è riportato integralmente nella tavola n. 4 al 5000 e parzialmente nella tavola n. 5 al 2000 del P.R.G., non sono ammessi interventi di trasformazione del suolo che possano alterare l'equilibrio idrogeologico; le opere ammesse dovranno in ogni caso rispettare le condizioni illustrate nel successivo art. 40° - "Norme particolari per le aree a rischio idrogeologico" per le varie categorie di aree: a) aree esondabili in casi di piene eccezionali; b) aree franose e potenzialmente dissestabili e aree con frane in atto; c) aree dissestabili; d) aree mediamente stabili.

Il rilascio del permesso di costruire o la denuncia di inizio attività sono subordinati al rilascio dell'autorizzazione di cui alla L.R. 09/08/1989 n. 45 e al successivo art. 39° "Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi

idrogeologici”.

e) Nelle aree relative a costruzioni soggette al vincolo di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 circa le cose di interesse artistico e di pregio storico ed in quelle attigue, tutti gli interventi sono sottoposti al preventivo nulla-osta della Soprintendenza ai Beni Ambientali ed Architettonici del Piemonte.

Nelle aree soggette ai vincoli di cui al Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 circa la protezione delle bellezze naturali, tutti gli interventi sono sottoposti al preventivo nulla-osta del Presidente della Giunta Regionale, a norma del D.P.R. 616/1977.

f) Nelle fasce di arretramento stradale a protezione dei nastri e degli incroci stradali, delle dimensioni indicate nel successivo articolo 30 al punto a), non sono ammessi interventi di nuova edificazione.

In quelle che ricadono in aree agricole, sono consentite installazioni di modesta entità destinate all'attività di servizio alla circolazione come, ad esempio, impianti di distribuzione di carburanti, anche dotati di contenute attrezzature di ristoro per gli utenti della strada, purché non interessino terreni e colture specializzate, irrigui e ad alta produttività.

Il piazzale di servizio dovrà essere separato dalla sede stradale mediante una fascia a verde di almeno m 2,00 ed è obbligatoria la realizzazione di una doppia immissione.

Agli impianti di distribuzione di carburante potranno essere annesse piccole auto-officine per il soccorso immediato.

Ai sensi del Decreto Legislativo 11 febbraio 1998, n°32, con deliberazione del Consiglio comunale n°27 del 30 giugno 1998: - si conferma unicamente l'attuale area sulla quale è installato ed è in esercizio l'impianto di distribuzione carburanti, sulla strada provinciale Salmour-Fossano;

- Si individua la provinciale Salmour-Narzole come zona per un ulteriore insediamento, perché periferica e comunque facente parte del centro urbano.

La distanza minima da impianti esistenti dovrà essere di 500 metri, mentre per i nuovi impianti trasferiti da altri comuni la distanza minima da impianti esistenti dovrà essere di 5 chilometri.

Per la conservazione allo stato di fatto degli immobili esistenti valgono i disposti del precedente punto a).

Gli edifici rurali ad uso residenziale e non, esistenti nelle fasce di rispetto di cui all'art.27 della L.R. 56/77 e successive modificazioni ed integrazioni, possono prevedere aumenti di volume non superiori al 20% del volume preesistente, per sistemazioni igieniche e tecniche fermo restando il rispetto dei parametri tecnici fissati dal piano; gli ampliamenti dovranno avvenire sul lato opposto a quello dell'infrastruttura viaria da salvaguardare.

g) La fascia di rispetto ai pozzi di presa dell'acquedotto è fissata in m 200 e per la conservazione degli edifici esistenti valgono i disposti della precedente lettera f) ultimo comma.

h) La fascia di rispetto alla discarica esaurita è fissata in m 150 e soggetta alle norme della precedente lettera b).

i) Nella fascia di rispetto all'abitato è vietata ogni costruzione ed è ammessa la coltivazione con le colture in atto all'adozione del P.R.G.C.

In tale fascia é stata individuata un'area contrassegnata con la sigla "PC" (Pubbliche Calamità), in prossimità della torre dell'acquedotto, facilmente collegabile con l'urbanizzazione primaria, per l'insediamento provvisorio di tendopoli e di roulotte, nonché di moduli abitativi e moduli sociali, così come richiesto dal Dipartimento della Protezione Civile (Circolare Prefettura di Cuneo n°3282/20.2 Gab. del 14 novembre 1997).

1) Nell'area di conoide attivo non protetta, in S. Antonino (P.A.I. - Deliberazione Autorità Bacino del Po n°1 del 11/05-1999) è tassativamente vietata ogni edificazione.

Capo 6° - Disposizioni particolari

Art. 30° - Distanze minime

30.a. - Distanza minima dalle strade e da altre opere di urbanizzazione

Nei Centri Abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della Strada devono essere rispettate le seguenti distanze:

- nelle aree di tipo A ed A1 non sono prescritte distanze minime dai cigli stradali dovendosi rispettare gli attuali fili di fabbricazione;
- nelle aree di tipo Bri, Bc, C mt 10,00 dalle strade provinciali, mt 5,00 dalle strade comunali e vicinali di uso pubblico;
- nelle aree di tipo D mt 10,00 dalle strade provinciali e comunali.

Fuori dai Centri Abitati, come delimitati ai sensi dell'art. 4 del Nuovo Codice della Strada, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale (aree di tipo B, C, D e già compromesse da edificazione esistente e le aree 2D2, 2D4, 2D9) i fili di fabbricazione delle costruzioni devono rispettare le seguenti distanze minime dal confine stradale come indicato nelle tavole 4 al 5000 e 5 al 2000 del P.R.G.C.:

- m 20 per le tre provinciali Fossano-Salmour-Narzole; Salmour-Trinità; Salmour-Bene Vagienna;
- m 10 per le strade comunali: di circonvallazione (del Camposanto); della Rocca; del Preiss; vecchia di Narzole;
- m 10 per le vicinali: del Vay; di Bricco; via Stura.
- le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, se rientranti nell'intervento di ristrutturazione edilizia, sono ammesse sullo stesso sedime, o con un maggiore arretramento rispetto al confine stradale valutato in quest'ultimo caso in sede di Commissione Edilizia; fanno eccezione gli ampliamenti fino al 20% del volume esistente, di fabbricati fronteggianti le strade comunali e vicinali di uso pubblico, per i quali può essere autorizzata dall'Ente proprietario della strada la realizzazione in allineamento ai prospetti esistenti.

Fuori dai Centri Abitati, come delimitati ai sensi dell'art.4 del Nuovo Codice della strada, i fili di fabbricazione delle costruzioni devono rispettare le seguenti distanze:

- m 20 per le tre provinciali Fossano-Salmour-Narzole; Salmour-Trinità; Salmour-Bene Vagienna;
- m 20 per le strade comunali: ad esclusione di quelle evidenziate nel precedente comma
- m 10 per le vicinali di uso pubblico
- le ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali, se rientranti nell'intervento di ristrutturazione edilizia, sono ammesse sullo stesso sedime o con un maggiore arretramento rispetto al confine stradale valutato in sede di Commissione Edilizia.

In corrispondenza di incroci e biforcazioni le fasce di rispetto, determinate dalle distanze minime sopra indicate, vanno incrementate dell'area determinata dal triangolo avente due lati sugli allineamenti di distacco, la cui lunghezza, a partire dal punto di intersezione degli allineamenti stessi, sia uguale al doppio delle distanze stabilite e il terzo lato costituito dalla retta congiungente i due punti estremi: nell'area così determinata non sono ammesse costruzioni di sorta nè elementi o vegetazione che intralcino la visibilità.

A tali distanze minime va aggiunta la larghezza dovuta alla proiezione di eventuali scarpate o fossi e di fasce di espropriazione risultanti da progetti approvati.

Le distanze minime previste al presente punto non comportano l'obbligo dell'allineamento di fabbricati sulla linea di arretramento, ma solo l'osservanza della loro dimensione minima, salvo espresse prescrizioni in sede di S.U.E.

La distanza minima dei fabbricati da fiumi, torrenti e canali - calcolata secondo le procedure di cui all'art. 29 della L.R. 56/77 - non può essere inferiore a m 100 per i corsi d'acqua non arginati e a m 25 per quelli arginati.

Le suddette distanze non si applicano nelle aree insediative di tipo A - B - C - D qualora i corsi d'acqua siano difesi da adeguate opere di protezione.

La distanza minima da fili aerei ad alta tensione non può essere inferiore a m 20,00 misurati in proiezione orizzontale, sono fatte salve distanze diverse previste dalle normative di settore.

La distanza minima dai pozzi di captazione e dalle installazioni di accumulo interrato di acqua di acquedotti pubblici non può essere inferiore a m 200.

La distanza minima dagli impianti pubblici esistenti di depurazione degli scarichi civili non può essere inferiore a m 100.

In particolare gli impianti di fognatura devono distare almeno m 200 dai pozzi di captazione e dalle installazioni di accumulo interrato di acqua di acquedotti pubblici.

30.b. - Distanza minima da edifici vicini

Per distanza minima tra edifici vicini si intende la distanza minima tra tutte le pareti di fabbricati che si prospettano per uno sviluppo superiore a m. 3,00 misurata perpendicolarmente alle pareti.

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni nelle aree di tipo A e B, le distanze fra gli edifici non possono essere inferiori a quelle intercorrenti tra i volumi edificati preesistenti, computati senza tener conto di costruzioni aggiuntive di epoca recente e prive di valore storico, artistico e ambientale, ai sensi del D.M. 2/4/68 n° 1444, art. 9 punto 1).

Per i nuovi edifici, salvo costruzioni in aderenza, è prescritta la distanza minima tra pareti finestrate di edifici antistanti (prospicienza diretta tra pareti) non inferiore all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00; la norma si applica anche quando una sola parete finestrata ai sensi del D.M. 2/4/68 n°1444 Art. 9 punto 2); nel caso di pareti entrambe non finestrate la distanza è fissata in metri 5,00.

Le distanze minime tra fabbricati - tra i quali siano interposte strade destinate al traffico veicolare (con esclusione delle strade a fondo cieco al servizio di singoli edifici o di gruppi di edifici) - debbono corrispondere alla larghezza della sede stradale maggiorata di:

- m 5,00 per lato, per strade di larghezza inferiore a m 7,00;
- m 7,50 per lato, per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e m 15,00;
- m 10,00 per lato, per strade di larghezza superiore a m 15,00.

Qualora le distanze fra fabbricati, computate come nel comma precedente, risultino inferiori all'altezza del fabbricato più alto, le distanze stesse sono maggiorate fino a raggiungere la misura corrispondente all'altezza stessa.

Sono ammesse distanze inferiori a quelle sopra indicate, nel caso di gruppi di edifici che formino oggetto di S.U.E. con previsioni plano-volumetriche.

La demolizione e ricostruzione dei manufatti, purchè avvenga entro il sedime e la sagoma preesistenti, non è soggetta al rispetto delle distanze di cui ai precedenti commi, fatti salvi eventuali arretramenti imposti dalla Commissione Edilizia al fine di migliorare le condizioni igienico-sanitarie attinenti le distanze tra fabbricati.

La presenza di "luci", come previste dal Codice Civile, non costituisce titolo sufficiente a definire la parete "finestrata".

30.c. - Distanza minima dai confini di proprietà

La distanza minima dai confini di proprietà è fissata in m 5,00.

E' ammessa distanza inferiore:

- con assenso scritto (scrittura privata registrata e trascritta o atto notarile) da parte dei proprietari confinanti fatta eccezione per i bassi fabbricati e autorimesse per i quali vale quanto prescritto all'art. 33;
- se si tratta di edifici completamente interrati;
- edificazione a confine è concessa anche qualora il fabbricato preesistente disti dal confine meno di metri 1,50, è fatta salva al proprietario del fabbricato preesistente la facoltà di estendere il proprio muro sino al confine;
- l'edificazione ad una distanza compresa tra quella minima prevista al 1° comma del presente articolo e il confine è ammessa se il proprietario confinante dichiara il proprio assenso scritto (scrittura privata registrata e trascritta o atto notarile) e si obblighi a rispettare nell'edificazione sul suo fondo la distanza minima tra fabbricati.

La demolizione e ricostruzione dei manufatti, purché avvenga entro il sedime e la sagoma preesistenti, non è soggetta al rispetto delle distanze di cui ai precedenti commi.

I riporti di terreno sul piano naturale di campagna, anche realizzati con muri di sostegno, fino ad un massimo di mt. 1,00 di altezza non devono rispettare la distanza dai confini; per altezze comprese tra mt 1,00 e mt. 3,00 deve essere rispettata la distanza di mt. 3,00 dai confini, per altezze maggiori la distanza da rispettare è di mt. 5,00 fatto salvo accordi scritti tra le parti (scrittura privata registrata e trascritta o atto notarile). Sono fatti salvi i muri di terrazzamenti esistenti e da ricostruire.

Agli effetti dell'osservanza di tale distanza ogni intervento edificatorio dovrà essere costruito ad una distanza dalla linea di divisione dei rispettivi lotti non inferiore a m 5,00, ma la distanza dai confini di proprietà potrà essere ridotta, purché apposta convenzione

stipulata fra i confinanti anche nell'interesse del Comune garantisca la distanza minima stabilita fra gli edifici di cui al precedente cap. 30.b. in m 10,00.

La distanza minima fra i fabbricati dovrà essere osservata anche nel caso in cui l'area confinante sia già fabbricata a distanza inferiore a quella regolamentare.

Nel caso in cui l'area contermina sia già stata fabbricata a confine, potrà essere concessa l'autorizzazione a costruire in aderenza; se invece si intende costruire con stacco dovrà essere lasciata per intero la prescritta distanza minima.

Art. 31° - Vincoli riguardanti la forma degli edifici e l'utilizzazione della superficie fondiaria

31.a. - Tipologie edilizie

- per "fabbricazione chiusa" si intende quella a isolati che determina spazi interni a cortile o a giardino racchiusi da costruzioni estese su tutto il loro perimetro.

- per "fabbricazione semiaperta" si intende quella, sempre a isolati, formanti spazi interni che, racchiusi da costruzioni per non più di tre lati, prospettano direttamente su spazi liberi esterni.

- per "fabbricazione aperta" si intende quella formante spazi interni chiusi da costruzioni per non più di due lati. Costituiscono in particolare "fabbricazione aperta" le case a schiera, o a cortina, adiacenti, formanti un complesso architettonico unitario.

- per "fabbricazione isolata" si intende quella che non determina in alcun modo cortili o giardini chiusi o semiaperti: è caratterizzata da edifici singoli, mono e plurifamiliari, con tutti i fronti distaccati dagli edifici circostanti e dai confini del lotto.

La "fabbricazione chiusa" non è ammessa in alcuna area del territorio comunale.

Nelle aree di tipo A e A1 è ammessa la fabbricazione semiaperta e quella aperta.

Nelle aree di tipo Bri e Bc è ammessa la fabbricazione aperta e quella isolata.

Nelle aree di tipo C è ammessa la fabbricazione aperta e quella isolata.

Nelle aree di tipo E è ammessa la fabbricazione semiaperta, aperta ed isolata.

In caso di fabbricazione isolata la lunghezza massima delle facciate e il diametro massimo del cerchio circoscritto all'edificio non possono superare i 30 metri, salvo che si tratti di fabbricati rurali o a destinazione speciale (alberghi, ecc.); è tuttavia consentito l'abbinamento di costruzioni su lati confinanti, purché non venga superata, sul fronte più lungo la dimensione di cui sopra. Può derogarsi dalla presente norma con Strumento Urbanistico Esecutivo.

Tale norma non ha applicazione nelle aree industriali ed artigianali.

31.b. - Altezze massime e numero piani

Per le operazioni di risanamento conservativo e per le eventuali ristrutturazioni, nelle aree di tipo A e B, l'altezza massima degli edifici ed il numero dei piani f.t. non possono superare i valori degli edifici preesistenti, computati senza tener conto di soprastrutture o di sopraelevazioni aggiunte alle antiche strutture; ove ammesso dalle norme di piano per le diverse zone sarà possibile innalzare (al fine di conseguire l'altezza minima fissata dai decreti ministeriali), la linea di gronda per un valore massimo di + mt 1,20.

Per le nuove costruzioni nelle aree residenziali, ~~artigianali~~ e agricole sono ammessi al

massimo tre piani f.t. (nel rispetto delle seguenti tipologie: piano rialzato + due piani con solai orizzontali, oppure due piani con solai orizzontali e piano sottotetto abitabile o agibile con solaio inclinato) e l'altezza massima ammissibile è fissata in m 8,00. Limitatamente alle aree produttive di Nuovo Impianto e di Completamento l'altezza massima ammissibile è fissata in m.11,00 nel caso di installazioni di impianti che necessitano di tali altezze e nel rispetto delle caratteristiche tipologiche di cui al presente comma .

Nelle aree di tipo D fanno eccezione al limite massimo i volumi tecnici e le strutture speciali strettamente connesse alla funzionalità delle aziende.

31.c. - Rapporto minimo tra superficie coperta e superficie del lotto

Nell'area di tipo A il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto è quello esistente e non sono ammesse ulteriori costruzioni nè bassi fabbricati. Nell'area di tipo A1 il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto è pari ad 1/3; i bassi fabbricati e/o i box-auto dovranno essere se possibile ricavati in vecchie strutture e in caso diverso non potranno coprire più del 20% della superficie libera del lotto; dovranno avere il tetto ad una o due falde in coppi; paramento in cotto a vista o in intonaco civile o rustico in cemento e serramenti in legno.

Nelle aree di tipo Bri, Bc e C il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie libera del lotto copribile con bassi fabbricati è pari al 40% - I bassi fabbricati e/o i box-auto dovranno essere preferibilmente abbinati alle costruzioni principali, dovranno avere tetto ad una o due falde e paramento in cotto a vista o in intonaco civile o rustico.

Nelle aree di tipo D il rapporto massimo tra superficie coperta e superficie del lotto è individuato per ogni area al precedente art. 25°.

Nelle aree di tipo E il rapporto massimo tra superficie coperta per usi di residenza rurale e strutture tecniche aziendali (stalle, magazzini per la raccolta, lavorazione, conservazione dei prodotti agricoli, ecc...) e superficie del lotto è pari ad 1/3.

31.d. - Indici di densità edilizia fondiaria

Gli interventi di ristrutturazione, di ampliamento e di ricostruzione nelle aree di tipo Bri e Bc avverranno nel rispetto delle norme di cui al precedente art. 24, punti 24.b e 24.c.

Per i nuovi edifici nelle aree di tipo Bc e C, tenuto conto delle preesistenze, degli scopi prefissi per ogni area e dei valori in atto, sono fissati i seguenti indici di densità edilizia fondiaria sui lotti liberi:

mc/mq 0,60 per le aree di tipo Bc (per i lotti liberi indicati con la sigla "LL")

mc/mq 0,40 per le aree di tipo C

sono fatti salvi diversi valori degli indici di densità edilizia fondiaria stabiliti nelle Schede di Zona per singole aree. Il volume previsto in ogni Scheda di Zona non può comunque essere superato.

Art. 32° - Parcheeggi e spazi verdi al servizio delle singole unità edilizie

Per tutti gli interventi di ricostruzione, ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione la superficie minima da destinarsi a parcheggio dovrà essere non inferiore a un metro quadrato ogni dieci metri cubi di costruzione, ai sensi dell'art. 2 della legge 24 marzo 1989 n. 122.

Tale area dovrà essere ricavata nell'ambito del lotto di pertinenza e fuori dalla sede stradale e potrà anche essere prevista a più livelli.

Nelle aree destinate a residenza dovranno essere riservate superfici per la formazione di spazi verdi piantumati privati nella misura minima di mq 3,00 ogni mc 90 di costruzione fuori terra, con un minimo fisso di mq 60,00 e dimensione trasversale mai inferiore a m 6,00.

Nelle aree di tipo D le superfici di cui al precedente comma dovranno avere la misura minima di mq 10,00 ogni mq 50,00 di superficie fondiaria e dimensione trasversale mai inferiore a m 10,00.

Le aree a parcheggio dovranno essere collegate in modo diretto e di facile accesso dalla rete viabile.

Gli spazi a verde dovranno avere forma regolare e godere di adeguato soleggiamento.

La sistemazione delle aree a parcheggio e degli spazi a verde dovrà risultare dal progetto e rispondere ai disposti del punto 10° del precedente art. 23.

Art. 33° - Box – auto, autorimesse e bassi fabbricati

Per ogni unità immobiliare residenziale esistente, se sprovvista, o in progetto, è ammessa la dotazione di tre box-auto, che dovranno essere ricavati nell'edificio o in gruppo disposto a schiera anche staccati dal corpo principale con una superficie utile lorda per ogni box-auto non superiore a mq 18, anche se eccedono l'indice di densità edilizia fondiaria.

Per i suddetti fabbricati valgono le seguenti prescrizioni:

distanza dai confini:

- mt 0,00 senza consenso dei confinanti nei seguenti casi come evidenziato negli schemi grafici allegati al presente articolo:
 - Tipologia: A , B , C , D;
- mt 0,00 con consenso dei confinanti (scrittura privata registrata o atto notarile) nel seguente caso come evidenziato nello schema grafico:
 - Tipologia: E;
- mt 0,00 con consenso dei confinanti (scrittura privata registrata o atto notarile) nel caso di manufatti di tipologia A, B, C ,D con altezza a confine compresa tra mt 2,50 e mt 3,50 e con pendenza della falda non superiore al 50% e altezza non superiore a mt 5,00 alla linea di colmo;
- tra mt 0,00 e inferiore di mt 5,00 con consenso dei confinanti (scrittura privata registrata o atto notarile) per tutte le tipologie indicate nelle precedenti alinee;

distanza tra fabbricati:

I suddetti fabbricati costituenti pertinenze di edifici principali possono essere costruiti a meno di ml 10 da quest'ultimi, purchè la parte di parete frontista a piano terra del fabbricato principale non sia finestrata o, pur essendo finestrata, non sia destinata ad abitazione o a locali con presenza prolungata di persone, ma a servizi accessori (garage, cantina, vano tecnico, ecc.) di cui al D.M. Sanità 1975.

Tali fabbricati possono anche essere costruiti a meno di mt. 10,00 da edifici circostanti in proprietà di terzi, purchè sussistano le medesime condizioni e in tal caso solo a seguito di assenso scritto (scrittura privata registrata e trascritta o atto notarile) del proprietario dell'edificio circostante.

I box disposti a schiera dovranno costituire un complesso unico per forma, materiali, copertura, colori e serramenti.

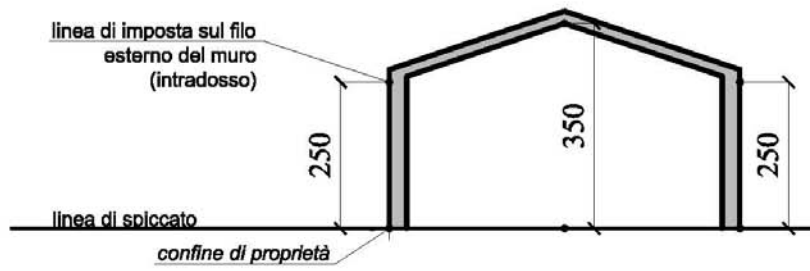
E' ammessa la conservazione dei box-auto esistenti alla data di adozione del P.R.G. a condizione che non siano di intralcio alla viabilità o di disturbo all'ambiente, nel qual caso dovranno, a richiesta della Amministrazione Comunale, essere trasferiti e risolti secondo le indicazioni dei commi precedenti.

E' ammesso il riuso per box-auto di fabbricati accessori esistenti.

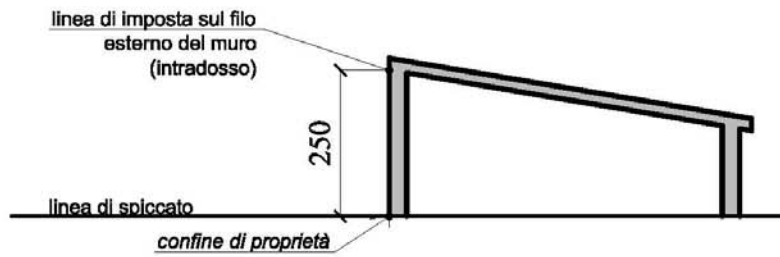
I bassi fabbricati e le autorimesse non dovranno in ogni caso superare mt 3,50 misurate alla linea di imposta sul filo esterno del muro (intradosso) e mt 5,00 alla linea di colmo misurata all'intradosso con pendenza max della falda del 50%.

Nelle aree di tipo A ed A1 i box-auto dovranno avere il tetto ad una o due falde in coppi, paramento in cotto a vista o in intonaco civile o rustico e serramenti in legno.

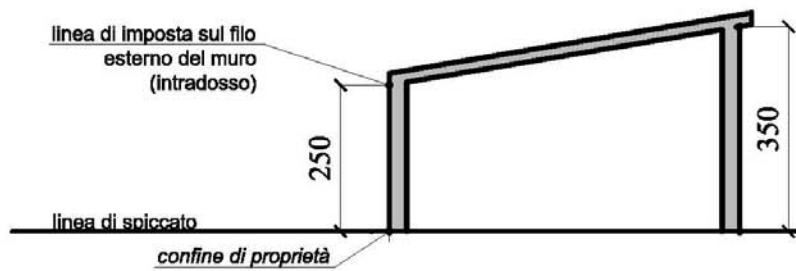
Sezione A



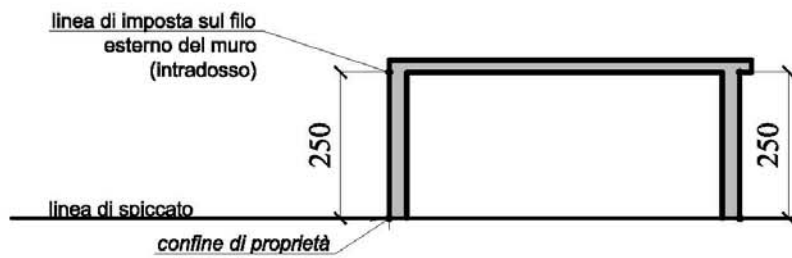
Sezione B



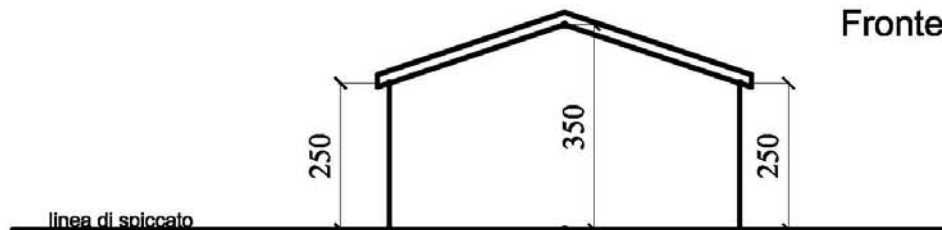
Sezione C



Sezione D



Fronte a confine E



Le altezze si misurano dal piano di campagna del terreno confinante

Art. 34° - Opere in aree attigue a strade provinciali

Le opere in aree attigue a quelle di proprietà dell'Amministrazione Provinciale, sono subordinate al preventivo nulla osta di detto Ente per la definizione della posizione e delle caratteristiche degli accessi.

Ai sensi dell'art. 28 della L.R. n° 56/77 non possono essere autorizzate di norma opere relative ad accessi veicolari diretti sulle strade provinciali, per tratti lungo i quali queste attraversano parti di territorio destinato ad uso agricolo o di tutela ambientale; tali accessi possono avvenire solo a mezzo di derivazioni, adeguatamente attrezzate e destinate, dagli assi stradali provinciali.

Negli ambiti di nuovo intervento si deve studiare attentamente l'accesso dalla viabilità principale e devono essere previste strade interne di ripartizione dei flussi che facciano capo ad un unico accesso dalla viabilità principale.

Art. 35° - Recinzioni - Modificazione della linea del suolo

Fuori dai centri abitati, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nelle costruzioni o ricostruzioni di nuovi muri di cinta, di qualsiasi natura o consistenza, lateralmente alle strade, non può essere inferiore a:

- 1) 3 m. per le strade di tipo C e F;
- 2) valgono inoltre le prescrizioni fissate dall'art. 26, comma 7° e 8°, del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, la distanza dal confine stradale esistente o di progetto da rispettare nella costruzione o ricostruzione dei muri di cinta non può essere inferiore a:

- 1) 3 m. per le strade di tipo C
- 2) 1 m. per le strade di tipo F, fatte salve distanze maggiori dettate dall'Ente proprietario della strada in funzione delle caratteristiche della stessa e della sicurezza del traffico
- 3) valgono inoltre le prescrizioni fissate dall'art. 26, comma 7° e 8°, del D.P.R. 16 dicembre 1992, n. 495.

Nei centri abitati lungo le strade comunali e vicinali di uso pubblico i muri di cinta possono essere costruiti a confine della strada, ma comunque al di fuori della carreggiata bitumata dovrà essere lasciata libera una larghezza di cunetta di m. 1,00. Lungo le strade statali e provinciali i muri di cinta possono essere costruiti a m. 1,50 dalla carreggiata bitumata, le siepi e recinzioni a m. 1,00 se realizzate a norma del comma 7° e 8° dell'art. 26 del D.P.R. 16.12.1992, n° 495 e s.m.i. Da parte dell'Ente competente potranno essere prescritte distanze diverse da quelle definite al presente comma, in considerazione della morfologia del sito o in funzione di un migliore allineamento ai manufatti esistenti o migliori condizioni di visibilità.

E' facoltà dell'Amministrazione Comunale, per ragioni di sicurezza, sosta, circolazione, ecc. imporre l'arretramento anche nelle aree agricole e per le recinzioni già esistenti che costituiscano intralcio o ingombro od ostacolo alla visibilità.

In tutto il territorio è vietata la formazione di collinette artificiali e/o riporti di terra eccedenti la linea preesistente del terreno, salvo che siano prescritti dall' U.T.C. per comprovate esigenze di viabilità pubblica.

Art. 36° - Corsi d'acqua e canali irrigui

In tutto il territorio comunale qualsiasi intervento dovrà avvenire nell'assoluto rispetto dell'idrografia naturale ed artificiale, che dovrà essere indicata in sede di progetto.

Non è ammesso restringere gli alvei con muri di sponda e con opere di copertura; modificare l'assetto del letto mediante discariche, ecc.; alterare la direzione di deflusso delle acque; eventuali deviazioni di percorso o parziali coperture dovranno essere espressamente autorizzate dall'A.C. Non è ammesso inoltre intercettare la falda freatica mediante l'apertura e l'esercizio di pozzi trivellati non autorizzati e neppure addurre in superficie le acque della falda freatica intercettata mediante opere autorizzate senza regimentarne il deflusso.

Per quanto riguarda gli scarichi dovranno essere rispettati i disposti della Legge 10/5/1976 n° 319 e successive modificazioni ed integrazioni.

Capo VII° - NORME DI TUTELA E SALVAGUARDIA DEL SUOLO, DELLE ACQUE E DELL'AMBIENTE

Art. 37° - Tutela delle captazioni idriche

Al fine di attuare la tutela delle captazioni idriche (pozzi e sorgenti presenti entro i confini comunali) ogni domanda di autorizzazione per lo sfruttamento di sorgenti o per captazione idrica pubblica o privata da pozzi, deve essere corredata da specifico studio geo-idrologico zonale che dimostri il razionale utilizzo delle falde e vene che si intendono sfruttare.

Tale studio dovrà anche stabilire la congrua zona di protezione delle sorgenti e del campo di captazione, nella quale deve essere impedito l'accesso all'uomo e agli animali, interdetto ogni lavoro non necessario ad assicurare le opere di presa e di condotta, vietata la coltivazione agraria e tenuta la superficie a prato naturale, dopo una sistemazione atta ad eliminare convenientemente le acque pluviali e le acque di suolo. La zona dovrà essere convenientemente recintata.

E' prescritta inoltre una fascia di rispetto minima di mt 200 dai pozzi di captazione in acquedotto pubblico, sempre che in sede di relazione geo-idrologica non venga individuata la necessità di una fascia maggiore. All'interno di tale fascia dovranno essere rispettati i disposti di cui al D. legs. 11 maggio 1999 n° 152, modificato ed integrato dal D. legs. 18 agosto 2000 n° 258, nonché le prescrizioni del disciplinare tecnico allegato alla Legge Merli del 10.5.76 n. 319 "Tutela delle acque dall'inquinamento" anche nel controllo degli scarichi provenienti dalle aree urbanizzate.

Gli interventi riguardanti le risorse idriche:

- **non dovranno interferire con le aree di salvaguardia delle captazioni ad uso potabile;**
- **non dovranno prevedere la realizzazione di captazioni idriche che consentano la comunicazione tra la falda freatica e le falde profonde, ai sensi dell'art. 2 c. 6 della l.r. 22/1996 e s.m.i.;**
- **non dovranno interferire con i diritti delle concessioni legittimamente costituite;**
- **in caso di nuovi prelievi, dovranno acquisire la concessione di derivazione ai sensi del DPGR 10/R e s.m.i del 29/07/2003 in funzione della destinazione d'uso della risorsa;**
- **in caso di stoccaggio in cisterna dell'acqua piovana dalle coperture degli edifici e dalle aree terrazzate, ai sensi dell'art. 2 del DPGR 10/R e s.m.i., non sarà necessario acquisire una concessione di derivazione idrica.**

L'approvazione delle varianti di destinazione d'uso del suolo non determina l'attribuzione di una dotazione idrica, e pertanto non può essere utilizzata acqua concessa per un differente uso senza che sia stata richiesta specifica variazione della concessione di derivazione.

Art. 38° - Apertura e coltivazione di cave sul territorio comunale - Discariche

Il P.R.G. individua nelle tavole n. 4 al 5000 e n. 5 al 2000 l'area di cava in attività con impianto di bitumaggio posta in destra Stura di cui al Decreto G.R. n. 2401 del 14/03/1983, come zona produttiva 2D3, l'area di cava posta in Regione cascina Pranuova di cui al verbale della 8^a Commissione tecnico-consultiva di cui alla L.R. 69/78 del 12 luglio 1996 (cava M1384C), come zone produttive 2D8 e 2D9, e l'area di cava in località S. Andrea autorizzata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 11/09/2002 e successivo rinnovo con Determinazione dell'Area Tecnica n. 18 del 29/04/2014, come zona produttiva 2D12.

La loro coltivazione è regolamentata dalla L.R. n. 69/1978 e s.m.i., dalla Circolare del Presidente della Giunta Regionale n. 7 del 09/07/1979 "Note esplicative" e dalla L.R. n. 45/1989.

La cava esistente, con impianto di bitumaggio, individuata come zona produttiva 2D3, localizzata su un terrazzo alluvionale in destra Stura, è parzialmente estesa all'alveo di massima piena del torrente e quindi potenzialmente soggetta a esondazione in casi di piena eccezionale. Sulla porzione di quest'area compresa all'interno delle fasce "B" e "C", così come determinate dal Piano Stralcio delle Fasce Fluviali adottato dal Comitato Istituzionale con deliberazione n° 26/97 del 11 dicembre 1997 e riportate sulle tavole di P.R.G.C., non sono ammessi edifici di civile abitazione; sono però ammessi edifici di completamento adibiti unicamente al servizio dell'attività produttiva esistente. Le autorizzazioni saranno rilasciate dall'Amministrazione Comunale solo in caso di parere favorevole della Commissione Regionale ex L.R. 69/78 e s.m.i. Ai sensi dell'art. 5 della stessa L.R. la domanda dovrà contenere il progetto delle opere necessarie al recupero ambientale della zona, da realizzarsi durante e al termine della coltivazione, con annesse planimetrie e sezioni quotate in scala idonea a rappresentare l'aspetto dei luoghi dopo l'intervento estrattivo.

Nella cava esistente in località S. Andrea (zona 2D11) sono consentiti unicamente i lavori di coltivazione e recupero ambientale previsti nelle prescrizioni tecniche e generali espresse dalla Conferenza dei Servizi e richiamate nella Determinazione dell'Area Tecnica comunale n. 18 del 29/04/2014.

Nel territorio comunale non è ammessa l'apertura di nuove cave con il presente P.R.G.

Ai sensi dell'art. 3 comma 2 della L.R. n. 69 del 22/11/1978 "Coltivazione cave e torbiere" e s.m.i. eventuali autorizzazioni concesse per l'attività estrattiva costituiranno atto di avvio del procedimento di variante purché non in contrasto con le previsioni di piano, e dovranno essere osservati i disposti della L.R. 56/77 e s.m.i.

Il P.R.G. evidenzia nella tavola n. 4 al 5000 le aree occupate dalla discarica esaurita sita in località Cascina Pernis Gaja di cui alla deliberazione G.R. n. 8040028 del 20/12/1984. La discarica citata è stata soggetta alle norme di cui al D.P.R. n. 915 del 10/09/1982 e alla L.R. 02/05/1986 n. 18. Le opere e gli interventi di carattere edilizio ed urbanistico sono soggetti solamente ad autorizzazione rilasciata dal Comune. Il P.R.G. individua una fascia di rispetto perimetrale del sito della larghezza di m 50, riportata nella tavola n. 4 al 5000.

Nel territorio comunale non è ammessa la realizzazione di nuove discariche di rifiuti.

Gli interventi relativi alle cave e alle discariche dovranno rispettare i disposti della L.R. 09/08/1989 n. 45 e del successivo art. 39°.

Art. 39° - Norme per gli interventi da eseguire in terreni sottoposti a vincolo per scopi idrogeologici

Ai sensi della L.R. 09/08/1989 n. 45 e s.m.i. gli interventi e le attività da eseguire nelle zone soggette a vincolo per scopi idrogeologici, individuate nelle tavole n. 4 e n. 5 del P.R.G. con apposita simbologia, che comportano modificazione e/o trasformazione di uso del suolo sono subordinati all'ottenimento di provvedimento autorizzativo. Tale autorizzazione concerne esclusivamente la verifica della compatibilità tra l'equilibrio idrogeologico del territorio e gli effetti conseguenti alla realizzazione dell'intervento in progetto.

Le autorizzazioni sono rilasciate con i criteri e le modalità di cui agli artt.2 e 3 della predetta L.R. 45/89 e s.m.i. con relative Circolari applicative.

Art. 40° - Norme particolari per le aree a rischio idrogeologico (carta dei dissesti idrogeologici allegata al P.R.G.C. vigente - redatta dal geologo dott. Bessone)

a) Aree esondabili in casi di piene eccezionali

Nelle aree comprese nelle fasce esondabili a seguito di piene eccezionali non è ammessa l'edificazione. Sono ammesse opere di sistemazione e difesa spondale, derivazioni irrigue, opere relative alla viabilità pubblica, ponti e sovrappassi pubblici, attrezzature mobili al servizio della conduzione agricola (serre, ecc.) e, limitatamente alla zona produttiva 2D3 costituita da una cava esistente con impianto di bitumaggio, sono ammessi edifici di completamento adibiti unicamente al servizio dell'attività produttiva esistente. Le opere dovranno rispettare i disposti della L.R. 09/08/1989 n. 45 e del precedente art. 39°.

b) Aree con forte acclività

Nelle aree con forte acclività è vietato qualsiasi intervento edificatorio.

Sono unicamente ammesse opere di sistemazione e difesa dei terreni, opere relative alla viabilità pubblica, attrezzature mobili al servizio della conduzione agricola (serre, ecc.), opere che dovranno rispettare i disposti della L.R. 09/08/1989 n. 45 e del precedente art. 39°.

c) Aree franose e potenzialmente dissestabili e aree con frane in atto

Nelle aree franose e potenzialmente dissestabili e in quelle con frane in atto, è vietato qualsiasi intervento edificatorio. Sono unicamente ammesse opere di sistemazione e difesa dei terreni, opere che dovranno rispettare i disposti della L.R. 09/08/1989 n. 45 e del precedente art. 39°.

d) Aree dissestabili

Nelle aree dissestabili sono possibili con cautela gli interventi edilizi ammissibili per le singole zone, purché per le opere che interessano parti strutturali vengano messe prioritariamente in atto le provvidenze e le cautele definite da una rigorosa relazione tecnica che giustifichi l'uso delle aree stesse e l'assoluto rispetto delle condizioni di sicurezza, secondo quanto riportato nella indagine idrogeologica allegata al piano. Devono essere rispettati i disposti della L.R. 09/08/1989 n. 45 e del precedente art. 39°.

e) Aree mediamente stabili

Sono individuate come "aree mediamente stabili" tutte quelle aree non ricadenti nei casi di cui ai precedenti punti a) - b) - c) - d).

In tali aree sono possibili gli interventi edilizi ammissibili per le singole zone. Per gli interventi ricadenti in aree sottoposte a vincolo idrogeologico dovranno essere rispettati i disposti della L.R. 09/08/1989 n. 45 e del precedente art. 39°.

f) Per tutti gli interventi edilizi ammessi dal piano si richiamano i disposti fissati dal D.M. 21 gennaio 1981, n°6.

Il rispetto delle procedure di cui alla L.R. 9 agosto 1989 n° 45, citato nei precedenti punti, è riferito agli interventi in aree a vincolo idrogeologico.

Fanno parte integrante delle presenti norme le disposizioni contenute negli studi geologici, eseguiti dal geologo dott. Asselle Gian Mario, per la VARIANTE 1 e per la VARIANTE 2, dal geologo dott. Giovanni Bessone, per la Variante Parziale 1/2001, ed in

particolare “le modalità esecutive dell’intervento” e “la definizione di massima delle indagini da eseguirsi a livello di progetto esecutivo” individuate per i settori A - B - C - D - E - F di indagine e per l’area 4D3 e 1D1, da ritenersi vincolanti ai fini del rilascio dei permessi di costruire, nonché “la definizione delle classi di pericolosità geomorfologica e di idoneità all’edificazione” contenuta nell’integrazione all’indagine geologica contestuale alle controdeduzioni del Comune alle Osservazioni della Regione, che viene di seguito riportata.

CLASSI DI PERICOLOSITA’ GEOMORFOLOGICA E DI IDONEITA’ ALL’EDIFICABILITA’

CLASSE I) Comprende porzioni del territorio comunale nelle quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche: gli interventi sia pubblici che privati sono di norma consentiti nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11/03/88.

In tale classe, è compreso l’ampio settore pianeggiante del territorio comunale.

CLASSE II) Comprende porzioni del territorio comunale nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l’adozione ed il rispetto di modesti accorgimenti tecnici (nel rispetto del D.M. 11/03/1988), indicati nelle specifiche schede monografiche, e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell’ambito del singolo lotto o dell’intorno significativo circostante.

In tale classe, sono compresi i nuclei abitati e gli immediati intorno delle principali Borgate e Frazioni presenti in prossimità o lungo le scarpate del reticolo idrografico minore, nei settori Nord ed Est del territorio Comunale, che insistono generalmente su pendii ad acclività moderata o media.

Ed inoltre, comprende le superfici di fondovalle del T.Stura di Demonte, situate tra il limite della classe IIIa), al piede delle scarpate, fino alle aree nella fascia C (P.S.F.F. , PAI), alluvionabili da acque di esondazione prodotte da eventi catastrofici (tempo di ritorno pari a 500 anni), alle quali devono essere applicate le norme previste dall’articolo 8 del P.S.F.F., e dall’articolo 31 del PAI, e nelle quali deve essere evitata la realizzazione di locali interrati.

Le condizioni di potenziale inondabilità di tale aree impone l’adozione dei necessari strumenti o sistemi operativi di allerta che consentono l’efficace allentamento delle persone ed il controllo della viabilità in caso di piena critica (Piano di Protezione Civile).

CLASSE IIIa) Comprende porzioni del territorio comunale generalmente inedificate e connotate da una marcata valenza paesaggistica, con caratteri geomorfologici o idrogeologici che le rendono inidonee a nuovi insediamenti.

In tale classe ricadono le estese superfici di scarpata di terrazzo che delimitano il solco vallivo del T.Stura di D. e dei Rii minori, e l’area di conoide attivo non protetto indicato dal PAI (settore Nord del territorio comunale), caratterizzate da acclività generalmente marcata (>25°), potenzialmente dissestabili per l’assenza di diffuse opere di sistemazione.

Ed inoltre, le aree comprese nelle Fasce A e B (P.S.F.F., PAI), alluvionabili da acque di esondazione ad alta e media energia (piena con tempo di ritorno pari a 200 anni), alle quali devono essere applicate le norme previste dagli articoli 6, 7 e 16 del P.S.F.F., e dagli articoli 29,30,39,40 e 41 del PAI.

Per la realizzazione di opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall’art. 31 della L.R. 56/77, ed ogni tipo di intervento sarà preceduto nella

fase progettuale dalle indispensabili indagini volte a caratterizzare i terreni e/o il substrato roccioso e la circolazione idrica sotterranea, i cui risultati saranno di supporto per le necessarie Relazioni Geologiche e Geotecniche contenenti le verifiche prescritte dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988).

CLASSE IIIb) Si riferisce a porzioni del territorio comunale 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 tale classe, possono essere comprese le costruzioni singole o raggruppate in nuclei che ricadono sulle stesse superfici di scarpata di terrazzo che delimitano il solco vallivo del T.Stura di Demonte e dei Rii minori.

In assenza di interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico quali, a titolo di esempio, interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, risanamento conservativo, ecc....; per le opere di interesse pubblico non altrimenti localizzabili varrà quanto previsto dall'art.31 della L.R. 56/77.

Nuove opere o nuove costruzioni saranno ammesse solo a seguito dell'attuazione degli interventi di riassetto e dell'avvenuta eliminazione e/o minimizzazione della pericolosità.

Per ogni tipo di intervento sarà indispensabile realizzare in fase progettuale le indagini volte a caratterizzare i terreni e/o il substrato roccioso e la circolazione idrica sotterranea, i cui risultati saranno di supporto per la specifica Relazione Geologica e Geotecnica contenente le verifiche prescritte dalla normativa vigente (D.M. 11/03/1988).

Art. 41° - Norme particolari per la tutela e valorizzazione dei beni culturali architettonici nell'ambito comunale

Ai sensi della Legge Regionale n°35 del 14 marzo 1995 il Comune individua, con apposito censimento un Catalogo dei Beni Culturali Architettonici da tutelare:

- 1 Palazzo di Salmour o palazzo Sarmatoris, ora palazzo Crova, con i seguenti elementi rilevanti:
 - * Lapide commemorativa;
 - * Serliana;
 - * Decorazioni Sala da Ballo;
 - * Porte Sala da Ballo;
 - * Decorazioni Vestibolo.

Edificio soggetto al vincolo di cui all'art. 24 L.R. 56/77, esteso all'intorno ambientale che comprende la storica cinta muraria e l'area a servizi religiosi.

E' ammesso il recupero del Palazzo e delle sue dipendenze per destinazione privata di interesse pubblico: casa di riposo per anziani.

Sull'edificio sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti Norme di Attuazione alle lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo.

Dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 22 delle presenti Norme di Attuazione con il vincolo di recupero e restauro degli elementi rilevanti sopra elencati.

- 2 Chiesa dei Santi Pietro e Paolo con i seguenti elementi rilevanti:
 - * Acquasantiera;
 - * Fonte Battesimale.

Edificio soggetto al vincolo ex lege 1089/39, ora D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42.

Sull'edificio sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti Norme di Attuazione alle lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo.

Dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 22 delle presenti Norme di Attuazione con il vincolo di recupero e restauro degli elementi rilevanti sopra elencati.

- 3 Canonica Santi Pietro e Paolo.

Edificio soggetto al vincolo ex lege 1089/39, ora D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42.

Sull'edificio sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti Norme di Attuazione alle lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo.

Dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 22 delle presenti Norme di Attuazione.

- 4 Chiesa di S. Agostino

Edificio soggetto al vincolo ex lege 1089/39, ora D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42.

Sull'edificio sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti Norme di Attuazione alle lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo.

Dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 22 delle presenti Norme di

Attuazione.

5 Chiesa di Sant' Antonio da Padova.

Edificio soggetto al vincolo ex lege 1089/39, ora D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42.

Sull' edificio sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti Norme di Attuazione alle lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo.

Dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 22 delle presenti Norme di Attuazione.

6 Canonica di Sant' Antonio da Padova.

Edificio soggetto al vincolo ex lege 1089/39, ora D. Lgs. 22 gennaio 2004 n°42.

Sull' edificio sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti Norme di Attuazione alle lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo.

Dovranno essere rispettate le norme di cui all'art. 22 delle presenti Norme di Attuazione.

7 Pilone di San Giuseppe.

Sul manufatto sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti Norme di Attuazione alle lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo.

8 Cinta muraria Palazzo di Salmour.

Soggetta al vincolo di cui all'art. 24 L.R. 56/77, esteso all'intorno ambientale che comprende l'area a servizi religiosi.

Sul manufatto sono ammessi gli interventi di cui agli artt. 20 e 21 delle presenti Norme di Attuazione alle lettere: a) manutenzione ordinaria, b) manutenzione straordinaria, c) restauro e risanamento conservativo.

9 Cascina della Rocca.

Sull'edificio sono ammessi gli interventi di cui all'art.26 delle presenti Norme di Attuazione previsti per le aree agricole con esclusione di quelli di cui al terzo comma dell'art. 26.a. o semplicemente tendenti a snaturare le caratteristiche tipologiche del fabbricato.

10 Cascina Nuova o cascina delle vigne

Sull'edificio sono ammessi gli interventi di cui all'art. 26 delle presenti Norme di Attuazione previsti per le aree agricole con esclusione di quelli di cui al terzo comma dell'art. 26.a. o quelli semplicemente tendenti a snaturare le caratteristiche tipologiche del fabbricato.

Art. 41° bis - Qualificazione energetico-ambientale degli edifici

Per gli edifici di nuova costruzione e per gli edifici sottoposti a ristrutturazione rilevante si richiede di applicare, per quanto di competenza, le disposizioni:

- del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
- della DGR 46-11965 del 4 agosto 2009, Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di certificazione energetica degli edifici ai sensi dell'articolo 21, lettere d), e) e f);
- della DGR 46-11967 del 4 agosto 2009 Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 "Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia". Disposizioni attuative in materia di impianti solari termici, impianti da fonti rinnovabili e serre solari ai sensi dell'articolo 21, comma 1, lettere g) e p);
- della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q);
- dell'art. 11 "Obbligo di integrazione delle fonti rinnovabili negli edifici di nuova costruzione e negli edifici esistenti sottoposti a ristrutturazioni rilevanti" del D. Lgs. 3 marzo 2011, n. 28 "Attuazione delle Direttiva 2009/28/CE sulla promozione dell'uso di energia da fonti rinnovabili, recante modifica e successiva abrogazione delle direttive 2001/77/CE e 2003/30/CE";
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Adeguamento linee guida nazionali per la certificazione energetica degli edifici", con specifico riferimento all'Allegato 1 allo stesso;
- del Decreto interministeriale 26 giugno 2015 "Applicazione delle metodologie di calcolo delle prestazioni energetiche e definizione delle prescrizioni e dei requisiti minimi degli edifici";
- della normativa nazionale e regionale, successivamente promulgata, integrativa o sostitutiva delle disposizioni di cui ai suddetti atti

Art. 41° ter – Misure di mitigazione e compensazione degli impatti ambientali

Nella realizzazione degli interventi a destinazione produttiva si prevede che venga mantenuto almeno il 30% della superficie fondiaria non pavimentata, con un massimo del 20% mantenuto a prato o prato arborato e un minimo del 10 % sistemato con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale. Una quota non inferiore al 50 % di questa superficie non pavimentata dovrà essere sistemata con piantumazioni arboree e arbustive addensate volte a realizzare zone o fasce di vegetazione naturale. La restante parte potrà essere sistemata a prato o prato arborato e potrà accogliere, per una quota non superiore al 30 % della superficie residua, parcheggi realizzati con tecniche e materiali, come autobloccanti e prato armato, che non comportano impermeabilizzazione del suolo. Le superfici occupate da opere in verde dovranno essere ubicate lungo i fronti rivolti verso la viabilità e verso le aree agricole.

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna.

Si richiede inoltre di provvedere all'applicazione della D.G.R. 23-2975 del 29/2/2016 in merito a quanto previsto riguardo alle specie esotiche invasive; in tal senso, ove possibile ai fini di quanto perseguito con la suddetta D.G.R., si dovrà attuare una preliminare eradicazione delle specie indicate negli elenchi (Black list) riportati in allegato alla stessa ed eventualmente presenti nell'area di intervento.

In fase di progettazione edilizia si raccomanda di fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.

In ottemperanza all'art. 146 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 42 del Piano Regionale di tutela delle acque si raccomanda di predisporre un serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche, di adeguata dimensione, per l'irrigazione del verde pertinenziale.

Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.

Prima di avviare le attività di costruzione, si raccomanda di asportare e accantonare temporaneamente il terreno agrario di scotico, che verrà riutilizzato per la sistemazione dell'area al termine dei lavori; gli eventuali quantitativi in esubero verranno messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale per utilizzi in altre aree. Si provvederà inoltre:

- all'immediato inerbimento dei cumuli di terra accantonati, nonché delle zone sterrate risistemate, attraverso la semina di miscugli di specie erbacee autoctone e compatibili con l'area di intervento;
- in caso di apporto di terreno agrario dall'esterno del sito, a controllare che esso non contenga semi o propaguli vegetativi di specie alloctone invasive.

Per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che

anche le zone a parcheggio all'aperto vengano realizzate secondo modalità che non comportano l'impermeabilizzazione del suolo.

I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso, nei termini indicati dalla D.G.R. 29-4373 del 20 novembre 2006.

Negli edifici industriali o ad uffici di nuova realizzazione nonché negli interventi di manutenzione straordinaria o ristrutturazione degli edifici industriali o ad uffici esistenti:

- è vietato l'utilizzo di superfici trasparenti specchiate;
- si prescrive l'utilizzo, nel caso:
 - di pareti trasparenti, anche riferite ad un solo locale,
 - di finestrate a nastro,
 - di finestre o porte finestre con superfici trasparenti superiori a mq. 2, di materiale (vetro o altro) che dovrà essere reso percepibile dall'avifauna in volo, ricorrendo a elementi, in tutto o in parte, opachi, o colorati, o satinati, o idoneamente serigrafati, o con l'inserimento di filamenti di colore visibile.

I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno:

- essere conformi alle norme tecniche dell'Ente italiano di unificazione (UNI) e del Comitato elettrotecnico italiano (C.E.I.) che definiscono i requisiti di qualità dell'illuminazione stradale e delle aree esterne per la limitazione dell'inquinamento luminoso;
- corrispondere alle seguenti caratteristiche:
- adozione di apparecchi con ottica cut-off ed installazione dell'apparecchio di illuminazione a 90° rispetto al palo di sostegno;
- adozione di lampade ad avanzata tecnologia ed elevata efficienza luminosa, quali quelle a LED;
- adozione di elementi di chiusura piani e preferibilmente trasparenti, realizzati con materiale stabile anti ingiallimento;
- impiego, a parità di luminanza, di apparecchi che conseguano impegni ridotti di potenza elettrica e condizioni ottimali di interasse dei punti luce;
- impiego di dispositivi in grado di ridurre l'emissione di luce, che tra le ore 24.00 e le ore 06.00 non dovrà superare il 30% rispetto alla situazione di regime, fermo restando il vincolo di assicurare condizioni di sicurezza, con particolare riferimento alla circolazione stradale.

In fase di cantiere, quando i livelli acustici derivanti dalle attività connesse alla costruzione degli edifici previsti risultano superiori ai limiti di riferimento previsti dalla vigente normativa regionale in materia di inquinamento acustico, il Proponente e l'Impresa di costruzione sono tenuti alla presentazione al Comune istanza di autorizzazione in deroga ai valori limite di immissione. Le modalità di rilascio delle autorizzazioni in deroga sono normate dalla DGR 27 giugno 2012, n. 24-4049.

Sempre in fase di cantiere le Imprese sono tenute a prevenire la diffusione di polveri provvedendo, nelle situazioni di ventosità significativa, alla bagnatura dei cumuli di terreno e delle aree di lavorazione non pavimentate.

Art. 42° - Schede di zona

Le aree di residenza

E' stata confermata quale area di tipo "A", con preminente valore storico-ambientale, quella relativa al palazzo Sarmatoris ora Crova e al parco retrostante vincolato a verde privato, comprendente inoltre la chiesa Parrocchiale e i relativi servizi.

Riferimento art. 24.a.1

SCHEDA DI ZONA	A

superficie territoriale	mq. 37.900

viabilità	mq. 2.380
parcheggio	mq. 700
acquedotto	mq. 1.010
verde pubblico	mq. 3.930
chiesa parrocchiale	mq. 3.570

verde privato vincolato	mq. 21.690

superficie fondiaria	mq. 4.620

area a capacità insediativa esaurita	mq. 4.620

superficie fondiaria libera	mq. 0

Il vecchio nucleo di valore ambientale, riconfermato come area "A1" è stato suddiviso in 3 sub- aree.

Riferimento art. 24.a.2

SCHEDA DI ZONA	1 A1

superficie territoriale	mq. 36.422

viabilità	mq. 3.853
parcheggio	mq. 215
comune	mq. 256 + 215
verde pubblico	mq. 3.930

superficie fondiaria	mq. 31.591

area a capacità insediativa esaurita	mq. 31.591

superficie fondiaria libera	mq. 0

PP1 = edifici sottoposti a demolizione senza ricostruzione a carico del Comune.

SCHEDA DI ZONA		2 A ₁
superficie territoriale	mq.	27.180
viabilità	mq.	3.780
parcheggio	mq.	1.572
piazza	mq.	1.280
biblioteca	mq.	160
chiesa S. Agostino	mq.	455
scuola esistente	mq.	1.140
in progetto	mq.	1.360
verde attrezzato	mq.	2.225
campo sportivo	mq.	6.740
superficie fondiaria	mq.	7.668
area a capacità insediativa esaurita	mq.	7.668
LOTTO A1/cd		
Superficie fondiaria libera	mq.	800
Indice di densità edilizia fondiaria		1,0 mc/mq
Volume previsto		mc 800
Superficie lorda prevista	mq. 267 (commerciale e direzionale convenzionata)	
Piani fuori terra	n°	2
E' consentito il mutamento d'uso della superficie utile esistente e comunque non superiore a mq 200 del sottotetto del fabbricato esistente per realizzare un alloggio per il custode dell'attività commerciale ubicata al P.T..		

SCHEDA DI ZONA		3 A ₁
superficie territoriale	mq.	5.900
viabilità	mq.	180
superficie fondiaria	mq.	5.720
area a capacità insediativa esaurita	mq.	5.720
superficie fondiaria libera	mq.	0

Il piano individua sei aree Bri, tre nel concentrico e tre nella frazione S. Antonino. Sono da considerarsi aree di sviluppo recente, a capacità insediativa esaurita. Riferimento art. 24.b.

SCHEDA DI ZONA		1 Bri	
superficie territoriale	mq.	4.925	
viabilità	mq.	355	
superficie fondiaria	mq.	4.570	
area a capacità insediativa esaurita	mq.	4.570	
superficie fondiaria libera	mq.	0	

SCHEDA DI ZONA		2 Bri	
superficie territoriale	mq.	6.745	
viabilità	mq.	445	
superficie fondiaria	mq.	6.300	
area a capacità insediativa esaurita	mq.	6.300	
superficie fondiaria libera	mq.	0	

SCHEDA DI ZONA		3 Bri	
superficie territoriale	mq.	21.450	
viabilità	mq.	2.650	
parcheggio	mq.	1.535	
chiesa parrocchiale	mq.	1.380	
verde pubblico attrezzato in progetto	mq.	4.050	
superficie fondiaria	mq.	11.835	
area a capacità insediativa esaurita	mq.	11.835	
superficie fondiaria libera	mq.	0	

SCHEDE DI ZONA		4 Bri	
superficie territoriale	mq.	15.580	
viabilità	mq.	1.400	
superficie fondiaria	mq.	14.180	
area a capacità insediativa esaurita	mq.	14.180	
superficie fondiaria libera	mq.	0	

SCHEDE DI ZONA		5 Bri	
superficie territoriale	mq.	4.952	
viabilità	mq.	600	
superficie fondiaria	mq.	4.352	
area a capacità insediativa esaurita	mq.	4.352	
superficie fondiaria libera	mq.	0	

SCHEDE DI ZONA		6 Bri	
superficie territoriale	mq.	5.143	
viabilità	mq.	0	
superficie fondiaria	mq.	5.143	
area a capacità insediativa esaurita	mq.	5.143	
superficie fondiaria libera	mq.	0	

Sono previste nove aree Bc, delle quali otto nel concentrico e una nella frazione S. Antonino.

Si tratta di aree di completamento nella parte di territorio di recente urbanizzazione, dove sono emerse porzioni di suolo non edificato, la cui utilizzazione non comporta nuove dotazioni infrastrutturali.

All'interno dell'area 3Bc al fine di razionalizzare l'edificazione nel contesto ambientale, è stata individuata una porzione di territorio da assoggettare a S.U.E.

Riferimento art. 24.c.

SCHEDA DI ZONA		1 BC	
superficie territoriale	mq.		29.610
viabilità esistente	mq.		2.580
in progetto	mq.		530
parcheggio in progetto	mq.		1560
superficie fondiaria	mq.		24.940
superficie a capacità ins. esaurita	mq.		24.940

SCHEDA DI ZONA		2 BC	
superficie territoriale	mq.		8.125
viabilità	mq.		1.750
superficie fondiaria	mq.		6.375
superficie a capacità ins. esaurita	mq.		4.493
superficie fondiaria libera	mq.		1.882
indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq		0,51
volume previsto	mc.		960

SCHEDA DI ZONA		3 BC	
superficie territoriale	mq.		22.015
viabilità	mq.		1.780
in progetto	mq.		1.000
Chiesa Madonna dei Bodini	mq.		185
superficie fondiaria	mq.		19.050
superficie a capacità ins. esaurita	mq.		9.136
superficie territoriale libera 3BC.1	mq.		3.296
indice di densità edilizia territoriale	0,371 mc/mq		
superficie fondiaria libera 3BC.1	mq.		3.027
indice di densità edilizia fondiaria	0,404 mc/mq		
volume previsto	mc.		1.223

superficie territoriale libera 3BC.2	mq.	7.536
indice di densità edilizia territoriale	0,416 mc/mq	
superficie fondiaria libera 3BC.2	mq.	6.003
indice di densità edilizia fondiaria	0,52 mc/mq	
volume previsto	mc.	3.132

(nell'ambito 3BC.1 con permesso di costruire convenzionato ex-art. 49, 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i. è ammessa la destinazione turistico-ricettiva; nell'ambito 3BC.2 con permesso di costruire convenzionato ex-art. 49, 5° comma L.R. 56/77 e s.m.i. è ammessa l'edilizia residenziale pubblica sovvenzionata o convenzionata)

SCHEDA DI ZONA	4 BC

superficie territoriale	mq. 41.500

viabilità	mq. 2.720
parcheggio (indotta)	mq. 424
verde arredo (indotta)	mq. 230
verde privato vincolato	mq. 1.862

superficie fondiaria	mq. 36.108

superficie a capacità ins. esaurita	mq. 30.470

superficie fondiaria libera (LL 2000)	mq. 2.000
indice di densità edilizia fondiaria (LL 2000)	0,6 mc/mq
volume previsto (LL 2000)	mc. 1.200

superficie territoriale libera (LL 3638)	mq. 3.638
indice di densità edilizia territoriale (LL 3638)	0,626 mc/mq
volume previsto (LL 3638)	mc. 2.277

(obbligo di S.U.E. parziale)

SCHEDA DI ZONA	5 BC

superficie territoriale	mq. 12.659

viabilità esistente	mq. 1.660

superficie fondiaria	mq. 10.350
verde privato	mq. 649

superficie a capacità ins. esaurita	mq. 10.350
superficie fondiaria libera	mq. 0

SCHEDA DI ZONA		6 BC
superficie territoriale	mq.	14.117
viabilità	mq.	1.150
parcheeggio	mq.	250
superficie fondiaria	mq.	10.142
verde privato	mq.	2.575
superficie a capacità ins. esaurita	mq.	8.369
superficie fondiaria libera (LL 1773)	mq.	1.773
indice di densità edilizia fondiaria (LL 1773)		0,687 mc/mq
volume previsto (LL 1773)	mc.	1.218

La costruzione in progetto deve mantenere un arretramento di almeno m. 20 dal confine stradale di Via Narzole.

SCHEDA DI ZONA		7 BC
superficie territoriale	mq.	3.892
Superficie fondiaria	mq.	2.163
verde privato	mq.	1.729

SCHEDA DI ZONA		8 BC
superficie territoriale	mq.	6.195
Superficie fondiaria	mq.	6.195

L'utilizzo della capacità edificatoria aggiuntiva resa disponibile dalla VP 8 è subordinato all'attuazione della seguente prescrizione:

- attuazione di opere in verde di compensazione, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio in esame, mediante la realizzazione di una fascia arboreo – arbustiva della profondità di 3 metri di separazione dalle aree agricole.

La volumetria esistente sulla particella catastale n. 293 può essere destinata a residenza, nel limite massimo di mc. 1.344, indipendentemente dal rispetto dell'indice di densità edilizia fondiaria.

SCHEDA DI ZONA		9 BC
superficie territoriale	mq.	3.931
Superficie fondiaria	mq.	3.931

Il piano individua otto zone “C” (cinque nel concentrico e tre a S. Antonino) per nuovi insediamenti residenziali, soggette a strumento urbanistico esecutivo, ad eccezione delle aree 6C e 7C che per la loro modestissima dimensione sono edificabili con permesso di costruire singolo e delle aree 3C, 5C, 8C e 9C nelle quali si può intervenire con permesso di costruire convenzionato.

Riferimento art. 24.d.

SCHEDA DI ZONA		1 C	
superficie territoriale	mq.	9.136	
viabilità esistente	mq.	580	
in progetto	mq.	680	
superficie fondiaria	mq.	7.876	
indice di densità edilizia fondiaria		0,404 mc/mq	
volume previsto	mc.	3.182	

(obbligo di S.U.E.) (ammessa la destinazione turistico-ricettiva)

SCHEDA DI ZONA		2 C	
superficie territoriale	mq.	5.780	
viabilità	mq.	110	
superficie fondiaria	mq.	5.670	
indice di densità edilizia fondiaria		0,4 mc/mq	
volume previsto	mc.	2.268	

(obbligo di S.U.E.)

SCHEDA DI ZONA		3 C (suddivisa nei sub-ambiti 3C.1 e 3C.2)	
superficie territoriale	mq.	23.891 (sub-ambito 3C.1: mq 18.065, sub-ambito 3C.2: mq 5.826)	
viabilità esistente	mq.		
in progetto	mq.	3.943	
parcheggio in progetto	mq.	844	
verde pubblico in progetto	mq.	4.630	
superficie fondiaria	mq.	14.848 (sub-ambito 3C.1: mq 10.440, sub-ambito 3C.2: mq 4.408)	
indice di densità edilizia territoriale		0,309 mc/mq	
indice di densità edilizia fondiaria		0,60 mc/mq	
volume previsto	mc.	7.380 (sub-ambito 3C.1: mc 5.580, sub-ambito 3C.2: mc 1.800)	

(obbligo di permesso di costruire convenzionato, regolato dalle prescrizioni fissate nell'art. 24.d, comma 4°)

Le aree per viabilità e servizi ammontano a mq. 9.417 e devono essere cedute in misura proporzionale alla volumetria edificabile (mc. 7.380), quindi in ragione di 1,276 mq per ogni mc di volume edificabile.

SCHEDA DI ZONA		5 C (suddivisa nei sub-ambiti 5C.1 e 5C.2)	
superficie territoriale	mq.	7.389 (sub-ambito 5C.1: mq 4.810, sub-ambito 5C.2: mq 2.579)	
viabilità in progetto	mq.	1229	
parcheggio in progetto	mq.	385	
superficie fondiaria	mq.	5.775 (sub-ambito 5C.1: mq 3.754 sub-ambito 5C.2: mq 2.021)	
indice di densità edilizia territoriale	0,357 mc/mq (sub-ambito 5C.1) 0,384 mc/mq (sub-ambito 5C.2)		
indice di densità edilizia fondiaria	0,60 mc/mq		
volume previsto	mc. 2.704 (sub-ambito 5C.1: mc 1.714, sub-ambito 5C.2: mc 990)		

(obbligo di permesso di costruire convenzionato esteso alla viabilità di accesso all'area ed alle aree a parcheggio)

SCHEDA DI ZONA		6 C	
superficie territoriale	mq.	2.090	
viabilità	mq.	235	
parcheggio in progetto	mq.	365	
superficie fondiaria	mq.	1.490	
indice di densità edilizia fondiaria	0,4 mc/mq		
volume previsto	mc.	596	

(cessione di area su strada per formazione marciapiede e parcheggio. L'utilizzo del parcheggio dovrà avvenire solo tramite un unico accesso sulla strada provinciale)

SCHEDA DI ZONA		7 C	
superficie territoriale	mq.	1.770	
superficie fondiaria	mq.	1.770	
indice di densità edilizia fondiaria	0,4 mc/mq		
volume previsto	mc.	708	

SCHEDA DI ZONA		8 C	
superficie territoriale	mq.	5.054	
viabilità	mq.	1.361	
parcheggio in progetto	mq.	125	
superficie fondiaria	mq.	3.568	
indice di densità edilizia territoriale	0,48 mc/mq		
indice di densità edilizia fondiaria	0,68 mc/mq		
volume previsto	mc. 2.426		

(obbligo di permesso di costruire convenzionato esteso alla viabilità di accesso all'area ed alle aree a parcheggio)

 SCHEDA DI ZONA 9 C

superficie territoriale mq. 5.455

viabilità in progetto mq. 861

parcheeggio in progetto mq. 180

marciapiede in progetto mq. 137

superficie fondiaria mq. 4.088

indice di densità edilizia territoriale 0,44 mc/mq

indice di densità edilizia fondiaria 0,80 mc/mq

volume previsto mc. 2.400

(obbligo di permesso di costruire convenzionato. Il disegno delle opere di urbanizzazione e dei lotti edificabili indicati sulla cartografia di Piano non sono vincolanti ed in sede di permesso di costruire saranno possibili contenute modifiche, nel rispetto degli standard urbanistici per la dotazione dei parcheggi, mentre la dotazione per i restanti servizi potrà essere monetizzata, a discrezione dell'Amministrazione Comunale. La suddivisione della superficie fondiaria in lotti edificabili indicata in cartografia non è vincolante.

L'indice fondiario previsto nella scheda di zona è da considerarsi come valore massimo per ogni lotto edificabile, fermo restando che la somma delle volumetrie costruibili sui singoli lotti non può superare quella totale assegnata per l'intera zona.

Obbligo di cessione dell'area per il marciapiede lungo Via Vecchia Fornace.

La realizzazione degli interventi edificatori previsti in questo lotto è inoltre subordinata all'attuazione delle prescrizioni di seguito descritte.

1. Realizzazione di opere in verde di compensazione, finalizzate ad incrementare la valenza ecologica del territorio in esame, da attuarsi, in applicazione dell'articolo 23, punto 10, delle NTA del PRG nei seguenti termini:

- piantagione di 66 esemplari arborei, ovvero 1 esemplare arboreo ogni 50 mq di superficie non coperta;
- oppure in alternativa: 33 esemplari arborei e 132 esemplari arbustivi, ovvero 1 esemplare arboreo ogni 50 mq di superficie non coperta e 1 esemplare arbustivo ogni 25 mq di superficie non coperta.

L'impianto dei suddetti esemplari dovrà essere finalizzato a realizzare.

- una fascia di bordo rispetto al fronte stradale principale (fronte verso la zona a servizi pubblici con filare arboreo localizzata sul lato opposto della strada);
- una fascia della profondità di 3 metri di separazione dalle aree agricole.

Le specie arboree e arbustive di previsto impianto dovranno appartenere alla vegetazione locale, escludendo specie esotiche di esclusivo valore ornamentale, e dovranno preferibilmente essere a chioma ampia e crescita veloce, al fine di favorire la presenza di entomofauna ed avifauna. Si rimanda in tal senso alle indicazioni del Documento tecnico di verifica di assoggettabilità alla VAS (capitolo 5.7 Vegetazione ed ecosistemi).

2. In fase di progettazione edilizia occorre fare riferimento ai criteri di intervento descritti nell'elaborato "Indirizzi per la qualità paesaggistica degli interventi – Buone pratiche per la progettazione edilizia", approvato con D.G.R. n. 30-13616 del 22 marzo 2010.
3. In ottemperanza all'art.146 del D.Lgs 152/2006 e dell'art. 42 del Piano Regionale di tutela delle acque dovrà essere predisposto un adeguato serbatoio per la raccolta delle acque meteoriche, per l'irrigazione del verde pertinenziale;
4. Per favorire il razionale utilizzo delle risorse idriche si dovrà prevedere l'installazione di contatori singoli per ogni unità immobiliare o per ogni singola utenza.
5. Prima di avviare le attività di costruzione il terreno agrario di scotico dovrà essere asportato e temporaneamente accantonato e mantenuto per venire riutilizzato per la sistemazione dell'area al termine dei lavori; gli eventuali quantitativi in esubero verranno messi a disposizione dell'Amministrazione Comunale per utilizzi in altre aree.
6. Per contenere per quanto possibile gli apporti di acque bianche nella rete fognaria occorre massimizzare le aree esterne permeabili; si raccomanda pertanto che anche le zone a parcheggio all'aperto vengano realizzate secondo modalità che non comportano l'impermeabilizzazione del suolo.
7. Si evidenzia l'obbligo di applicare, per quanto di competenza, le prescrizioni e le

indicazioni:

- del D.Lgs. 192/2005 e s.m.i, Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia;
 - del capo V della Legge Regionale 28 maggio 2007, n. 13 Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia;
 - della DGR 46-11968 del 4 agosto 2009, Aggiornamento del Piano Regionale per il risanamento e la tutela della qualità dell'aria – Stralcio di piano per il riscaldamento ambientale e il condizionamento e Disposizioni attuative della Legge Regionale 28 maggio 2007 n. 13 (Disposizioni in materia di rendimento energetico nell'edilizia) Articolo 21, lettere a), b) e q).
8. I corpi illuminanti per le aree esterne dovranno possedere i requisiti di qualità per la limitazione dell'inquinamento luminoso, nei termini indicati dalla D.G.R. 29-4373 del 20 novembre 2006.
 9. Le parti interrate degli edifici di prevista realizzazione, nonché nel corso dei lavori per la costruzione delle stesse, dovrà essere rispettato un franco di sicurezza di almeno un metro tra la profondità degli scavi e il livello massimo di escursione del pelo libero della prima falda acquifera. La Relazione geologica associata al progetto presentato per l'acquisizione del permesso a costruire dovrà pertanto attestare o meno il rispetto della suddetta prescrizione in funzione dei risultati delle indagini geognostiche effettuate in situ.

Le aree produttive

Le aree produttive sono state classificate nel modo seguente:

- 1 D aree di riordino e completamento
- 2 D impianti esistenti e confermati
- 3 D aree di nuovo impianto
- 4 D aree produttive speciali

Le aree 1D1 localizzata nel concentrico e 1D2 localizzata nella frazione S. Antonino, sono da considerarsi aree di riordino e completamento.

Riferimento art. 25.1.

SCHEDA DI ZONA	1D 1 (Concentrico)	
superficie territoriale	mq.	83.594
viabilità esistente	mq.	3.120
in progetto	mq.	1.327
superficie fondiaria	mq.	79.147

(L'area ex Ramel é inserita nel Piano Regionale di Bonifica dei Siti Inquinati di cui alla L.R. 7 aprile 2000, n°42, sito n.ordinanza 349 e sito n.ordinanza 377 ed è sottoposta alle limitazioni di cui all'art.25,2° comma ,punto 1) 3° capoverso).

SCHEDA DI ZONA	1D 2 (S. Antonino)	
superficie territoriale	mq.	31.260
viabilità esistente	mq.	1.580
superficie fondiaria	mq.	29.680

Le aree 2D1, 2D2, 2D3, 2D4 e 2D5 riguardano impianti produttivi esistenti già presenti nel Piano vigente.

Le aree 2D6 e 2D7 riguardano attività artigianali di servizio esistenti, insediate in fabbricati o porzioni di fabbricato extra agricolo.

Le aree 2D8 e 2D9, in regione Canera, riguardano l'attività di cava autorizzata con Verbale della 8^a commissione tecnico-consultiva di cui alla L.R. 69/78 del 12 luglio 1996 (cava M1384C) ed annessa area a servizi e strutture per l'attività di cava.

Riferimento art. 25.2.

L'area 2D12 riguarda l'attività di cava in località S. Andrea autorizzata con Deliberazione del Consiglio Comunale n. 31 del 11/09/2002 e successivo rinnovo con Determinazione dell'Area Tecnica n. 18 del 29/04/2014.

SCHEDA DI ZONA	2D 1	(Madige)
superficie territoriale	mq.	21.325
viabilità	mq.	465
superficie fondiaria esistente	mq.	18.000
superficie fondiaria ampliam.	mq.	2.860

SCHEDA DI ZONA	2D 2	(Ompes)
superficie territoriale	mq.	14.605
viabilità	mq.	1.665
superficie fondiaria esistente	mq.	10.570
superficie fondiaria ampliam.	mq.	2.370

SCHEDA DI ZONA	2D 3	(Cava Stura)
superficie territoriale	mq.	46.500
viabilità	mq.	1.290
superficie fondiaria esistente	mq.	22.100
superficie fondiaria ampliam.	mq.	23.110

SCHEDA DI ZONA	2D 4	(Pre-Sal)
superficie territoriale	mq.	69.020
viabilità	mq.	1.140
superficie fondiaria esistente	mq.	67.880

SCHEDA DI ZONA	2D 5	(Vanna prodotti)
superficie territoriale	mq.	6.990
superficie fondiaria	mq.	6.990

SCHEDA DI ZONA	2D 6	(Bernocco)
superficie territoriale	mq.	3.427
superficie fondiaria	mq.	3.427

(eventuali ampliamenti devono rispettare la tipologia del fabbricato esistente)

SCHEDA DI ZONA	2D 7	(Rattalino)
superficie territoriale	mq.	2.663
viabilità	mq.	360
superficie fondiaria	mq.	2.663

SCHEDA DI ZONA	2D 8	(Cava Negro)
superficie territoriale	mq.	44.900
superficie fondiaria	mq.	44.900

SCHEDA DI ZONA	2D 9	(Area Negro)
superficie territoriale	mq.	8.410
viabilità	mq.	670
superficie fondiaria	mq.	7.740

SCHEDA DI ZONA	2D 10	
superficie territoriale	mq.	3.642
parcheggio	mq.	198
superficie fondiaria	mq.	3.642

L'area a parcheggio dovrà essere ceduta gratuitamente ovvero assoggettata ad uso pubblico

SCHEDA DI ZONA	2D 11

superficie territoriale	mq. 7.878
viabilità esistente	mq. 516
parcheeggio	mq. 806

superficie fondiaria	mq. 9.200

SCHEDA DI ZONA	2D 12

superficie territoriale	mq. 50.398

superficie fondiaria	mq. 50.398

Le aree 3D1 e 3D2 riguardano i nuovi impianti produttivi.
Riferimento art. 25.3.

SCHEDA DI ZONA	3D 1	(Industria)
superficie territoriale	mq.	20.705
viabilità esistente	mq.	835
in progetto	mq.	2.490
superficie fondiaria	mq.	17.380

(Obbligo di S.U.E.)

(E' privilegiato l'insediamento di aziende di media e grande dimensione. In sede di S.U.E. potrà essere prevista una nuova soluzione viaria distributiva interna)

SCHEDA DI ZONA	3D 1a	(Industria)
superficie territoriale	mq.	18.269
viabilità esistente	mq.	731
in progetto	mq.	1.405
Parcheggi esistenti	mq.	1.987
Parcheggi in progetto	mq.	481
superficie fondiaria	mq.	13.692

(Obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato)

(E' privilegiato l'insediamento di aziende di media e grande dimensione)

SCHEDA DI ZONA	3D 2.1	(Artigianato di servizio)
superficie territoriale	mq.	14.933
viabilità esistente	mq.	0
in progetto	mq.	1.936
superficie fondiaria	mq.	10.740

(Obbligo di Permesso di Costruire Convenzionato) (L'attuazione deve rispettare le prescrizioni puntuali fissate nell'art. 25, punto 3, comma 5° e 6°)

Le aree 4D riguardano aree produttive speciali non catalogabili con quelle precedenti. L'area 4D1 è relativa all'attuale pista da motocross e servizi connessi, mentre l'area 4D2 comprende il sito della discarica esaurita e ormai recuperata dal punto di vista ambientale.

Riferimento art. 25.4.

SCHEDA DI ZONA	4D 1	(Motocross)
superficie territoriale	mq.	70.360
viabilità esistente	mq.	1.490
parcheggio previsto	mq.	1.725
superficie fondiaria	mq.	67.145

(Obbligo di S.U.E. con le prescrizioni contenute in normativa)

SCHEDA DI ZONA	4D 2	(ex discarica)
superficie territoriale	mq.	65.200
superficie fondiaria	mq.	65.200

SCHEDA DI ZONA	4D 3	(Area sportivo-ricreativa)
superficie territoriale	mq.	759.550
viabilità esistente (*)	mq.	1.000
parcheggio previsto	mq.	72.160
superficie fondiaria	mq.	686.390

(*) Strada provinciale. La proprietà é esentata dalla partecipazione al S.U.E.
Lo strumento Urbanistico Esecutivo sarà soggetto alle verifiche di compatibilità ambientale da parte degli enti preposti secondo le disposizioni normative vigenti.
Le aree a parcheggio potranno avere diversa dimensione e disposizione in sede di S.U.E.
Tutti gli interventi di nuova costruzione o di ampliamento sono legati alla realizzazione della pista motociclistica. In caso contrario sono consentiti gli interventi sui fabbricati esistenti ammessi in area agricola, così come previsti dall'articolo 26 delle presenti norme.

La zona è suddivisa nei seguenti lotti funzionali individuati cartograficamente, che potranno avere dislocazione lievemente diversa in sede di S.U.E.

LOTTO 1

superficie fondiaria	mq.	8.000
indice di densità edilizia fondiaria	mc/mq	0,80
rapporto di copertura	mq/mq	0,20
piani fuori terra n° 2 -	altezza max	m 7,00

destinazioni d'uso ammesse:

- turistico-alberghiera;
- ricettivo-ricreativa;
- distribuzione e vendita al minuto;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

LOTTO 2

superficie fondiaria mq. 3,500
indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 0,80
rapporto di copertura mq/mq 0,20
piani fuori terra n° 2 - altezza max m 7,00

destinazioni d'uso ammesse:

- ricettivo-ricreativa;
- ristorazione;
- direzionale e di servizio;
- parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.

E' consentito il recupero del fabbricato esistente, indipendentemente dalla realizzazione dell'impianto sportivo. Si applicano, in questo caso, le disposizioni di cui all'art. 26 per le aree destinate ad attività agricola.

Il fabbricato extragricolo è censito nel Catalogo dei Beni Culturali Architettonici del Comune di Salmour, anno 1999, ai sensi della L.R. 35/95. Perciò é opportuno un suo recupero con tutela e valorizzazione dei caratteri tipologici, costruttivi e decorativi, mediante eliminazione delle superfetazioni e delle strutture realizzate con materiali incongrui.

LOTTO 3

superficie fondiaria mq. 11.000
indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 0,80
rapporto di copertura mq/mq 0,25
piani fuori terra n° 2 - altezza max m 7,00

(E' ammessa la formazione di eventuale gradinata sulle falde di copertura delle porzioni di fabbricato ad un piano fuori terra).

destinazioni d'uso ammesse:

- direzionale;
 - ricettivo-sportiva e servizi relativi;
 - parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.
-

LOTTO 4

superficie fondiaria mq. 2.500
indice di densità edilizia fondiaria mc/mq 0,60
rapporto di copertura mq/mq 0,20
piani fuori terra n° 2 - altezza max m 7,00

destinazioni d'uso ammesse:

- servizi sanitari di pronto soccorso;
 - servizi di pronto intervento VV.F.;
 - magazzini e depositi;
 - parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.
-

LOTTO 5

superficie fondiaria mq. 661.390

(E' ammesso il recupero dei fabbricati agricoli ed extragricoli esistenti con ampliamenti fino al 20% e auspicata la ricomposizione dell'attuale capannone a deposito per l'adeguamento alla tipologia tipica dei luoghi).

(E' ammessa la destinazione ad "agriturismo").

(Questo é consentito, indipendentemente dalla realizzazione dell'impianto sportivo, con l'applicazione delle disposizioni contenute nell'art. 26 delle N. di A. per le aree destinate ad attività agricola).

(Sono ammessi bassi fabbricati di servizio, con copertura a falde su orditura in legno, per controllo degli accessi dai parcheggi e per servizi igienici, da dislocarsi, questi ultimi, in corrispondenza degli accessi principali e/o presso i fabbricati esistenti o previsti).

destinazioni d'uso ammesse:

- attività sportivo-ricreativa con formazione di pista motociclistica omologata;
- attività sportivo ricreativa con formazione di piste e circuiti accessori e complementari, anche di carattere provvisorio, per avviamento alla guida fuoristrada su sterrato, su pista per minimoto e per autoveicoli telecomandati purché non interferiscano con il progetto generale del motodromo.

Nel caso in cui le attività del presente capoverso venissero a cessare, le aree divenute libere potranno essere riutilizzate come aree funzionali alla pista motociclistica.

Nel caso in cui invece le predette attività venissero ad essere localizzate in area prevista dal P.E.C. come spazio pubblico prima dell'omologazione della pista motociclistica dovrà essere reperita altrove con Variante al S.U.E. lo spazio pubblico occupato dalle attività sportive citate;

- attività di campeggio di tipo "A" di cui alla L.R. 54/79, di svago all'aperto e di ristorazione;
 - strutture provvisorie di servizio al parziale uso della pista, quali paddok provvisori, strutture tecniche e accessorie, impianti tecnologici nella quantità strettamente necessaria allo svolgimento delle attività sportivo ricreative di cui al 2° capoverso;
 - magazzini e depositi;
 - eliporto;
 - parcheggi e viabilità di accesso agli stessi.
-