REGIONE PIEMONTE PROVINCIA DI BIELLA

COMUNE DI GAGLIANICO

PIANO REGOLATORE GENERALE INTERCOMUNALE

IX VARIANTE PARZIALE
Art. 17 comma 5° L.R. n°56/77 ss.mm.ii.

PROGETTO DEFINITIVO

E DOCUMENTAZIONE TECNICA PER LA VERIFICA DI ASSOGGETTABILITÀ ALLA V.A.S.

ELABORATO
PB

DATA
18.02.2023

SCALA
** ** **

TITOLO DELL'ELABORATO:
NORME TECNICHE DI ATTUAZIONE (Testo coordinato)

ALLEGATO ALLA DELIBERA C.C. n°_____ DEL _____

Il Segretario Comunale	**IL SINDACO**	**Il Responsabile del Servizio**
Timbro e firma	Timbro e firma	Timbro e firma

Dott. Ing. Giorgio Della Barile Studio Tecnico
Via Mazzini n°2 13818 Tollegno (Biella) - telefono e fax 015 421242 335 6814543
Email segreteri@dellabarile.com

BGag1Va5n04NA17a200

INDICE GENERALE

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI 4

CAPO I ASPETTI GENERALI DEL PIANO 4

Art. 1 GENERALITÀ 4

Art. 2 APPLICAZIONE ED ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PIANO 4

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI 5

Art. 3 PARAMETRI URBANISTICI 5

Art. 4 PARAMETRI EDILIZI 5

Art. 5 APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI 5

Art. 6 DEFINIZIONI 5

TITOLO II CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO 7

CAPO I NORME GENERALI 7

Art. 7 GENERALITÀ 7

CAPO II CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO 7

Art. 8 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE 7

Art. 9 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO) 9

Art. 10 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS) 11

Art. 11 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC) 13

Art. 12 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE) 17

Art. 13 DEMOLIZIONE (D) 20

Art. 14 SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE) 20

Art. 15 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD) 20

Art. 16 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE (NE) 21

CAPO III CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA DELL'AMBIENTE 24

Art. 17 SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO 24

Art. 18 RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO 24

TITOLO III VINCOLI 25

CAPO I GENERALITÀ 25

Art. 19 ASPETTI GENERALI 25

CAPO II NORMATIVA GEOLOGICA 25

Art. 20 PRESCRIZIONI GEOLOGICO TECNICHE 25

Art. 21 NATURA DEI VINCOLI 26

Art. 22 CLASSE 1 – PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA RIDOTTA 26

Art. 23 CLASSE 2 – PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MODERATA 27

Art. 24 CLASSE 3 – PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ELEVATA 27

--- CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO DELLE AREE ASSEGNATE ALLA CLASSE III b.2 32

CAPO III VINCOLI IDRO-GEOLOGICI 33

Art. 25 GENERALITÀ 33

CAPO IV VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI 33

Art. 26 RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE 33

Art. 27 TERRITORI COPERTI DA BOSCHI E FORESTE 33

Art. 28 AREE GRAVATE DA USI CIVICI 35

Art. 29 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO 35

Art. 30 AREE PRIVATE DI VALORE AMBIENTALE (PVA) 35

CAPO V VINCOLI LEGALI 36

Art. 31 RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI 36

Art. 32 ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE 36

Art. 33 FASCE DI RISPETTO DALLA VIABILITÀ PUBBLICA ... 36
Art. 34 FASCE DI RISPETTO DALLA FERROVIA ... 36
Art. 35 FASCE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI ... 37
Art. 36 FASCE DI RISPETTO DA GASDOTTI E RETI CANALIZZATE PER GAS COMBUSTIBILE ... 37
Art. 37 ZONE DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI IDRICHE ... 37
Art. 38 FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE ... 37
Art. 39 FASCE DI RISPETTO PER AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.M. 09-05-2001 ... 37
Art. 40 FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA ... 38
Art. 41 AREE GRAVATE DA ONERE REALE - ART. 253 DEL D.LGS. N. 152/2006 ... 38

TITOLO IV ATTUAZIONE DEL PIANO ... 39

CAPO I STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO ... 39
Art. 42 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE) ... 39
Art. 43 AREE COMPRESE NEGLI S.U.E. GIÀ APPROVATI ... 40
Art. 44 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO ... 40

TITOLO V CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO ... 43

CAPO I GENERALITÀ ... 43
Art. 45 ASPETTI GENERALI ... 43
Art. 46 DISCIPLINA TRANSITORIA DEGLI INSEDIAMENTI ... 43
Art. 47 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE ... 44
CAPO II INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI ... 45
Art. 48 INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEI VALORI AMBIENTALI CULTURALI ... 45
CAPO III USI PUBBLICI ... 46
Art. 49 AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (F) ... 46
Art. 50 AREE PER LA VIABILITÀ ... 49
CAPO IV USI RESIDENZIALI ... 51
Art. 51 INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE (A1) ... 51
Art. 52 NUCLEI MINORI O UNITÀ EDILIZIE DI VALORE STORICO ARTISTICO, AMBIENTALE O DOCUMENTARIO (A2) ... 53
SC_01 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 1 ... 55
SC_02 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 2 ... 56
SC_03 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 3 ... 57
SC_04 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 4 ... 58
SC_05 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 5 ... 59
SC_06 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 6 ... 60
SC_07 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 7 ... 61
Art. 53 AREE EDIFICATE RESIDENZIALI (B1) ... 64
SC_08 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 8 ... 66
SC_09 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 9 ... 67
SC_10 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 10 ... 68
SC_11 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 11 ... 69
Art. 53 AREE EDIFICATE RESIDENZIALI (B1) ... 65
Art. 54 AREE DI COMPLETAMENTO (B2) ... 70
Art. 55 AREE PER NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE NON PERTINENZIALI (B3) ... 73
Art. 56 AREE DI TRASFORMAZIONE (B4) ... 74
Art. 57 AREE PER NUOVA EDIFICAZIONE (C1) ... 76
Art. 58 AREE LIBERE INTERSTIZIALI (C2) ... 80
CAPO V USI PRODUTTIVI ... 81
Art. 59 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO (D1) ... 81
Art. 60 AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D2) ... 83
CAPO VI USI TERZIARI ... 85
Art. 61 GENERALITÀ ... 85
Art. 62 INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO (D3) ... 86
Art. 63 AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI (D4) ... 88
Art. 64 AREA FIERISTICO ESPOSITIVA "BIELLA FIERE" (D5) ... 90

Art. 65 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO (D6) 92
Art. 66 AREE PER STAZIONI DI SERVIZIO (D7) 94
CAPO VII USI AGRICOLI 95
Art. 67 PREMESSA 95
Art. 68 DEFINIZIONI SPECIFICHE DELL'AMBITO AGRICOLO 95
Art. 69 PARAMETRI EDILIZI SPECIFICI NELL'AMBITO AGRICOLO 97
Art. 70 AREE AGRICOLE - SOTTOZONA (E1) 98
Art. 71 AREE AGRICOLE - SOTTOZONA (E2) 100
Art. 72 AREE AGRICOLE - SOTTOZONA (E3) 103

TITOLO I DISPOSIZIONI GENERALI

CAPO I ASPETTI GENERALI DEL PIANO

Art. 1 GENERALITÀ

1. Ai sensi della Legge 17-08-1942 e s.m.i., e della L.R.P. n. 56 del 5 Dicembre 1977 e s.m.i., la disciplina urbanistica della totalità del territorio interessato dal P.R.G., viene regolata dalle presenti norme che integrano, precisano e specificano le previsioni contenute nelle tavole grafiche.

2. Norme e prescrizioni hanno efficacia nei confronti dei soggetti pubblici e privati, proprietari o utenti degli immobili che effettuano interventi di trasformazione del territorio di qualsiasi natura, fino all'approvazione di un nuovo P.R.G. (o varianti), fatta salva l'applicazione delle misure di salvaguardia di cui all'art. 58 della Legge Regionale n. 56/77.

Art. 2 APPLICAZIONE ED ARCO TEMPORALE DI VALIDITÀ DEL PIANO

1. Il presente P.R.G. ha validità decennale a partire dalla data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Piemonte della delibera di approvazione della Giunta Regionale; può essere modificato con le procedure previste dalle normative vigenti.

CAPO II PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI E DEFINIZIONI

Art. 3 PARAMETRI URBANISTICI

1. Tutti i parametri urbanistici sono definiti nel Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi del Regolamento edilizio Tipo approvato con D.G.R.P. 29-07-1999 n. 548-9691, approvato con D.C.C. n°5 del 19.04.2000 e pubblicato sul B.U.R. n° 22 del 31.05.2000

Art. 4 PARAMETRI EDILIZI

1. Tutti i parametri edilizi sono definiti nel Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi del Regolamento edilizio Tipo approvato con D.G.R.P. 29-07-1999 n. 548-9691, approvato con D.C.C. n°5 del 19.04.2000 e pubblicato sul B.U.R. n° 22 del 31.05.2000

Art. 5 APPLICAZIONE DEI PARAMETRI URBANISTICI ED EDILIZI

1. I parametri urbanistici ed edilizi si applicano nel caso di intervento tramite strumenti urbanistici esecutivi.

2. I parametri edilizi e quelli fondiari si applicano nel caso di intervento edilizio diretto.

Art. 6 DEFINIZIONI

1. Edifici esistenti costituenti volume:

a. Costituiscono volume quelle costruzioni chiuse su almeno tre lati, che presentino requisiti di stabilità e di durata, con struttura portante vincolata al suolo tramite fondazioni, con regolare struttura di tetto e manto di copertura; tale volume è da calcolarsi come previsto nel Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi del Regolamento edilizio Tipo approvato con D.G.R.P. 29-07-1999 n. 548-9691.

b. Sono escluse costruzioni prive di titolo abilitativo edilizio.

2. Pertinenze: Si definiscono tali i fabbricati accessori, i manufatti e le aree funzionalmente connesse e di servizio esclusivo, nell'uso, all'edificio principale e alle unità immobiliari di cui è costituito, e che in ogni caso non comportino aggravio sulle opere di urbanizzazione primaria e secondaria.

3. Manufatti: Si definiscono tali tutte quelle opere che non costituiscono volume edilizio quali, ad esempio, reti infrastrutturali, recinzioni, fontane, monumenti, pavimentazioni, insegne ed elementi assimilabili.

4. Volume tecnico: Si definisce tale un volume edilizio destinato ad accogliere impianti tecnici o loro parti (es. centrale termica, centrale idrica, torretta ascensore e simili).

5. Cortina edilizia: È definita dalla sequenza in allineamento di almeno tre edifici contigui.

6. Unità immobiliare principale: È la parte di una costruzione, o la sua totalità, in cui si svolge compiutamente e autonomamente una determinata attività (residenziale, produttiva, terziaria, agricola).

7. Sagoma geometrica di una costruzione

a. Per sagoma geometrica di una costruzione si intende il solido corrispondente allo spazio occupato dall'edificio ed è formata dal profilo esterno dell'insieme definito dalle sezioni che lo delimitano compresi elementi quali logge, porticati, volumi tecnici e simili, nonché abbaini che configurano estensione della volumetria utilizzabile;

b. Sono esclusi dal concetto di sagoma geometrica:
- le aperture (porte e finestre) ed i balconi;

- gli elementi sporgenti dal filo delle pareti esterne e del tetto non costituenti superficie coperta (Sc) come definita dal Regolamento Edilizio, quali balconi, sporti di gronda, comignoli, ecc.;

8. Fabbricati accessori alla residenza: I fabbricati accessori alla residenza sono destinati a soddisfare esigenze complementari alla residenza quali il ricovero di autoveicoli, il deposito di attrezzi, legname ed altri materiali ed il ricovero di animali domestici o da cortile. La pertinenza agli edifici residenziali è rispettata quando il fabbricato accessorio sorge o è previsto sullo stesso lotto della residenza.

TITOLO II CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO

CAPO I NORME GENERALI

Art. 7 GENERALITÀ

1. Per tipi di intervento di cui al presente titolo sono da intendere tutte le possibili forme in cui possono esplicarsi le attività di trasformazione urbanistica ed edilizia del territorio comunale e quindi l'esecuzione di opere, il mutamento delle destinazioni d'uso di aree, edifici e manufatti, l'utilizzazione delle risorse naturali ed ambientali, l'alterazione delle caratteristiche del luogo; in sintesi tutto quanto modifica lo stato di fatto del territorio comunale.
2. I tipi di intervento precisati agli articoli seguenti potranno riguardare (secondo quanto indicato nel testo) gli edifici, i fabbricati accessori ed i manufatti.
3. Gli interventi in oggetto sono classificati ed esposti nei loro contenuti qualitativi negli articoli seguenti; la loro ammissibilità per ciascuna area di piano o per singoli edifici è esposta al successivo Titolo V - Classificazione Degli Usi Del Suolo.

CAPO II CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO DI CARATTERE EDILIZIO

Art. 8 NORME GENERALI PER GLI INTERVENTI SUL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE

1. Gli interventi devono perseguire lo scopo di migliorare le condizioni di abitabilità, salvaguardando i valori architettonici ed edilizi del patrimonio di antica formazione ed eliminando gli aspetti di contrasto ambientale nel patrimonio edilizio di nuova formazione.
2. Gli elementi costruttivi e decorativi di seguito elencati, caratteristici del patrimonio edilizio di antica formazione, dovranno essere valorizzati e recuperati attraverso interventi di restauro conservativo:
   - Architravi e stipiti lavorati o portanti riferimenti alfanumerici e fasce a riquadratura, presenti su aperture esterne;
   - Meridiane, stemmi, affreschi;
   - Volti e sottopassi stradali;
   - Particolari coperture lapidee e/o comignoli tradizionali e loro elementi decorativi;
   - Loggiati ad archi od architravi;
   - Elementi testimoniali della tradizione costruttiva e decorativa locale;
3. Con esclusione degli interventi di manutenzione ordinaria, ogni ulteriore intervento é subordinato alla sostituzione od eliminazione di quei materiali che risultano in contrasto con il contesto ambientale di riferimento. Le parti eventualmente compromesse andranno ripristinate, in conformità all'esigenza di omogeneità ambientale ed architettonica, nell'ambito dei successivi interventi di recupero o di manutenzione.
4. Nella fase progettuale dovrà essere opportunamente illustrato, anche con dettagliata documentazione fotografica, lo stato di fatto, al fine di evidenziare le caratteristiche tipologiche, costruttive e decorative, nonché i materiali e lo stato di conservazione.

5. Per il valore storico, artistico, ambientale e testimoniale che rivestono, tutti gli elementi tradizionali di arredo urbano, quali fontane, pozzi, lavatoi pubblici, muri di sostegno e recinzione in pietra, scalinate lapidee, acciottolati e selciati, trottatori binari stradali, cappelle, lapidi, monumenti ed elementi simili, esistenti sull'intero territorio comunale, anche se non espressamente individuati cartograficamente sulle tavole di P.R.G., sono da ritenersi beni culturali minori soggetti a salvaguardia e tutela. Per questo sugli elementi citati e sugli assimilabili, sono consentiti unicamente interventi di manutenzione e restauro conservativi.

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

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

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

- manutenzione ordinaria (MO);
- manutenzione straordinaria (MS);
- restauro e risanamento conservativo (RC), distinto in:
  a. restauro conservativo (RC1);
  b. risanamento conservativo (RC2);
- ristrutturazione edilizia (RE) distinta in:
  a. ristrutturazione edilizia tipo A (RE.A);
  b. ristrutturazione edilizia tipo B (RE.B);
  c. ristrutturazione edilizia tipo C (RE.C);
- demolizione (D);
- sostituzione edilizia (SE);
- mutamento di destinazione d'uso (MD).

8. Sono previsti i seguenti tipi di nuova edificazione:

- Ampliamento (A)
- Sopraelevazione (S)
- Nuova costruzione (NC)
- Nuove costruzioni accessorie (Nca)
- Nuove costruzioni accessorie non pertinenziali (Ncanp)

9. Per ogni tipo d'intervento vengono precisati gli aspetti specifici nei seguenti articoli, in conformità a quanto in merito prevede l'art. 13 della L.R. 56/77 ed a quanto precisa la Circolare del Presidente della Giunta Regionale del Piemonte n. 5/SG/URB. del 27/04/1984, alla quale si farà riferimento per tutto quanto non previsto e/o in contrasto.

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

Art. 9 MANUTENZIONE ORDINARIA (MO)

1. "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 o all'organismo edilizio" (L.R. 56/77 art. 13).

2. 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 (1) né aggiungere nuovi elementi.

3. 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.

4. 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. (2)

5. In tal caso, infatti, si rende necessario effettuare le verifiche di conformità alla normativa edilizia, in sede di rilascio del provvedimento del permesso di costruire o di presentazione di denuncia di inizio attività (DIA).

6. 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.

7. Più dettagliatamente per interventi di manutenzione ordinaria sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

(1) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati.

(2) Qualora i caratteri 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.

A	FINITURE ESTERNE *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)*	Riparazione, rinnovamento e sostituzione parziale delle finiture degli edifici purché ne siano conservati i caratteri originari (3); tra queste: pulitura delle facciate; riparazione e sostituzione parziale di infissi e ringhiere; ripristino parziale della tinteggiatura, di intonaci e rivestimenti; riparazione e sostituzione di grondaie, pluviali, comignoli; riparazione, coibentazione e sostituzione parziale del manto di copertura.
B	ELEMENTI STRUTTURALI *(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).*	Riparazione e sostituzione parziale dell'orditura secondaria del tetto, con mantenimento dei caratteri originari
C	MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Non previste in questo tipo di intervento.
D	TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Non previste in questo tipo di intervento.
E	FINITURE INTERNE *(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).*	Riparazione e sostituzione delle finiture, purché nelle parti comuni a più unità immobiliari (scale, androni, portici, logge, ecc.) siano mantenuti i caratteri originari (3)
F	IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI.	Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento di impianti ed apparecchi igienico-sanitari.
G	IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).*	Riparazione, sostituzione e parziale adeguamento degli impianti e delle relative reti, nonché installazioni di impianti telefonici e televisivi, purché tali interventi non comportino alterazione dei locali, 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, sempreché non comportino modifiche dei locali, né aumento delle superfici utili.

(3) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca della costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati

Art. 10 MANUTENZIONE STRAORDINARIA (MS)

1. "Le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare o integrare i servizi igienico-sanitari e gli impianti tecnici, sempre che non alterino i volumi e le superfici delle singole unità immobiliari e non comportino modifiche delle destinazioni d'uso (L.R. 56/77 art. 13).

2. 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 originari del fabbricato e delle unità immobiliari, né mutamento delle destinazioni d'uso.

3. Sono ammessi interventi sistematici relativi alle finiture esterne, con possibilità di sostituzione delle stesse con elementi congruenti con i caratteri originari (4).

4. 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.

5. 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 alterazioni di volumi e superfici.

6. 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.

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

8. Per quanto riguarda gli edifici a destinazione produttiva-industriale, artigianale, agricola e commerciale, la manutenzione straordinaria comprende anche l'installazione di impianti tecnologici e la realizzazione di impianti e opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela dagli 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.

9. 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.

10. Si rileva che quando siano realizzati ripetuti interventi di manutenzione straordinaria su uno stesso immobile si può verificare che essi, complessivamente considerati, risultino come un insieme sistematico di opere che configurano un organismo edilizio sostanzialmente rinnovato e diverso dal precedente.

11. Più dettagliatamente per interventi di manutenzione straordinaria sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

(4) Per caratteri originari si intendono quelli propri dell'edificio all'epoca di costruzione, ovvero i più significativi tra quelli storicamente consolidati

A	FINITURE ESTERNE *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)*	Rifacimento e nuova formazione di intonaci e rivestimenti; tinteggiatura; sostituzione di infissi e ringhiere; coibentazione e rifacimento totale del manto di copertura.
B	ELEMENTI STRUTTURALI *(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).*	Consolidamento, rinnovamento e sostituzione di parti limitate di elementi strutturali degradati. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari.
C	MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	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.
D	TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	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 modificazioni distributive purché strettamente connesse alla realizzazione dei servizi igienico-sanitari, qualora mancanti o insufficienti, nonché dei relativi disimpegni. Per quanto concerne gli edifici a destinazione produttiva (industriale, artigianale e agricola) e commerciale sono ammesse anche le modificazioni distributive conseguenti all'installazione degli impianti di cui al punto G. e alla realizzazione degli impianti e delle opere necessari al rispetto della normativa sulla tutela degli inquinamenti, nonché sulla igienicità e la sicurezza degli edifici e delle lavorazioni.
E	FINITURE INTERNE *(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).*	Riparazione e sostituzione delle finiture delle parti comuni. (5)
F	IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI.	Installazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G	IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).*	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. Installazione degli impianti relativi alle energie rinnovabili e per la conservazione ed il ripristino di energia. 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 dagli 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 relativi possono essere realizzati, se necessario, all'esterno dell'edificio, purché non configurino incremento della superficie utile destinata all'attività produttiva o commerciale.

(5) – Gli interventi sulle finiture interne delle singole unità immobiliari, nonché sulle finiture delle parti comuni degli edifici (scale, androni, portici, logge) eseguiti senza modificazioni 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.

Art. 11 RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO (RC)

1. "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" (LR 56/1977 art. 13).

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

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

3.1. <u>restauro conservativo (RC1)</u>

3.2. <u>risanamento conservativo (RC2)</u>

4. I contenuti delle due sottocategorie sono:

4.1. **<u>Restauro conservativo (RC1):</u>** Il restauro conservativo è finalizzato principalmente alla conservazione, al recupero e alla valorizzazione dei caratteri degli edifici di interesse storico-artistico, architettonico o ambientale.

4.2. Il restauro conservativo è rivolto essenzialmente alla conservazione dei caratteri tipologici, formali e ornamentali dell'opera e all'eliminazione delle aggiunte e superfetazioni che ne snaturano il significato artistico e di testimonianza storica.

4.3. Più dettagliatamente per interventi di restauro conservativo sono da intendersi le opere sotto indicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

A	FINITURE ESTERNE *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)*	Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rifacimento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di materiali e tecniche originarie, o ad esse affini, volti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
B	ELEMENTI STRUTTURALI *(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).*	Ripristino e consolidamento statico degli elementi strutturali. Qualora ciò non sia possibile a causa delle condizioni di degrado, è ammessa la sostituzione degli stessi limitatamente alle parti degradate, con l'impiego di materiali e tecniche congruenti con i caratteri dell'edificio. È ammesso il rifacimento di parti limitate di muri perimetrali portanti, qualora siano degradate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche, di sagoma e dei prospetti, né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture. Ricostruzioni di parti di elementi strutturali crollate, in osservanza dei suddetti criteri. Ripristino e valorizzazione dei collegamenti originari verticali e orizzontali e di parti comuni dell'edificio (scale, androni, logge, portici, ecc.)
C	MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Restauro, ripristino e valorizzazione degli elementi originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni qualora siano degradate o crollate, purché ne siano mantenuti il posizionamento e i caratteri originari. Non è ammessa l'alterazione dei prospetti, tuttavia è consentito il ripristino di aperture originarie o l'eliminazione di aperture aggiunte.
D	TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Restauro e ripristino degli ambienti interni, con particolare attenzione per quelli caratterizzati dalla presenza di elementi architettonici e decorativi di pregio, quali: volte, soffitti, pavimenti, affreschi. Tuttavia, per mutate esigenze funzionali e d'uso, sono ammesse la realizzazione e la demolizione di tramezzi, nonché l'apertura o la chiusura di porte nei muri portanti, anche per l'eventuale aggregazione e suddivisione di unità immobiliari nel rispetto dei caratteri compositivi degli ambienti, senza alterare elementi architettonici di pregio, né modificare l'impianto distributivo dell'edificio con particolare riguardo per le parti comuni.
E	FINITURE INTERNE *(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).*	Restauro e ripristino di tutte le finiture. Qualora ciò non sia possibile, sono ammessi il rinnovamento e la sostituzione delle stesse con l'impiego di tecniche e materiali originari (o ad essi affini), tendenti alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio, con particolare riguardo alle parti comuni. Non è comunque consentito l'impoverimento dell'apparato decorativo.
F	IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI.	Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
G	IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).*	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti, nel rispetto dei caratteri distributivi, compositivi e architettonici degli edifici. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati all'interno dell'edificio, nel rispetto delle prescrizioni suddette e con particolare riguardo per i percorsi orizzontali e verticali e per le parti comuni.

4.4. **<u>Risanamento conservativo (RC2):</u>** Il risanamento conservativo è finalizzato principalmente al recupero igienico e funzionale di edifici per i quali si rendono necessari il consolidamento e l'integrazione degli elementi strutturali e la modificazione dell'assetto planimetrico, anche con l'impiego di materiali e tecniche diverse da quelle originarie, purché congruenti con i caratteri degli edifici.

4.5. Questo tipo di intervento può essere previsto anche per edifici di interesse storico-artistico, individuati dagli strumenti urbanistici ai sensi dell'art. 24 LR 56/77 qualora il loro stato di conservazione, i caratteri tipologici ovvero le esigenze d'uso rendano necessarie modificazioni e integrazioni dell'organismo edilizio.

4.6. Più dettagliatamente per interventi di risanamento conservativo sono da intendersi le opere sotto indicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

A	FINITURE ESTERNE *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)*	Ripristino, sostituzione e integrazione delle finiture, da eseguirsi con l'impiego di materiali e tecniche congruenti rivolte alla valorizzazione dei caratteri dell'edificio e alla salvaguardia di elementi di pregio. Non è comunque ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
B	ELEMENTI STRUTTURALI *(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).*	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. È 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. É esclusa, in ogni caso, la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumenti della superficie utile. Non sono ammesse alterazioni volumetriche, planimetriche e di sagoma, ad eccezione di quelle relative all'installazione degli impianti tecnologici di cui al punto G. , né alterazioni delle pendenze delle scale, delle quote degli orizzontamenti e delle quote di imposta e di colmo delle coperture.
C	MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Ripristino e valorizzazione dei prospetti, nella loro unitarietà. Parziali modifiche sono consentite nel rispetto dei caratteri originari. È ammesso il rifacimento di parti limitate di tamponamenti esterni, qualora siano degradate o crollate, purché ne sia mantenuto il posizionamento.
D	TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	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.
E	FINITURE INTERNE *(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).*	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 in ogni caso ammesso l'impoverimento dell'apparato decorativo.
F	IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI.	Realizzazione e integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari, nel rispetto delle limitazioni di cui ai precedenti punti B. e D.
G	IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).*	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, agricola) e commerciale, è ammessa l'installazione di impianti tecnologici, nonché la realizzazione degli impianti e delle opere necessarie 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.

Art. 12 RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA (RE)

1. "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" (LR 56/77 art. 13). "Nell'ambito degli interventi di ristrutturazione edilizia sono ricompresi 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." (DPR 380/2001 art. 3).

2. 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 più sistematiche trasformazioni dei fabbricati, mantenendone tuttavia le dimensioni e salvaguardandone caratteri, tipologie ed elementi di pregio.

3. 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.

4. In relazione all'entità dell'intervento si distinguono tre tipi di ristrutturazione edilizia:

4.1. **Ristrutturazione edilizia di tipo A (RE.A):** La ristrutturazione edilizia di tipo A si riferisce ad interventi che, pur in presenza di modificazioni, integrazioni e sostituzioni di elementi anche strutturali, non configurano aumenti di superfici e di volumi.

4.2. Essa è volta ad assicurare, per ragioni ambientali o strutturali, il mantenimento dell'impianto originario dell'edificio ed esclude la possibilità di operare trasformazioni urbanistiche di rilievo.

4.3. Più dettagliatamente per interventi di ristrutturazione edilizia di tipo A sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

A	FINITURE ESTERNE *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)*	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
B	ELEMENTI STRUTTURALI *(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).*	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento di parti limitate dei muri perimetrali portanti qualora siano degradati o crollati, purché ne sia mantenuto il posizionamento. Non sono ammesse la realizzazione di nuovi orizzontamenti, qualora comporti aumento della superficie utile, la modificazione delle quote degli orizzontamenti esistenti, nonché delle quote di imposta e di colmo delle coperture. È consentita la realizzazione di soppalchi di limitate dimensioni. Deve essere assicurata la valorizzazione dell'impianto strutturale originario, se di pregio.
C	MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Conservazione e valorizzazione dei prospetti. Sono ammessi il rifacimento di tamponamenti esterni e le modificazioni delle aperture nel rispetto dei caratteri compositivi dei prospetti.
D	TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Sono ammesse, per mutate esigenze funzionali o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione e la suddivisione di unità immobiliari.
E	FINITURE INTERNE *(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).*	Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
F	IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI.	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G	IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).*	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti. I volumi tecnici relativi devono essere realizzati preferibilmente all'interno dell'edificio; qualora sia necessario realizzarli all'esterno non devono comunque comportare aumento della 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 necessarie 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.

4.4. **<u>Ristrutturazione edilizia di tipo B (RE.B):</u>** La ristrutturazione edilizia di tipo B ammette anche variazioni di superficie utile e recupero di volumi attraverso il recupero di rustici. Tali contenute variazioni delle superfici e modesti incrementi di volume degli edifici, finalizzati a favorirne il recupero igienico funzionale, non sono da intendersi vincolati ad ospitare unicamente gli elementi tipici di tale fine quali bagni, scale, disimpegni, impianti tecnologici, ecc., offrendo in questo modo la possibilità di giungere a tale risultato di recupero, anche attraverso una differente distribuzione interna.

4.5. Più dettagliatamente per interventi di ristrutturazione edilizia di tipo B sono da intendersi le opere sottoindicate ammesse per i principali elementi costitutivi degli edifici:

A	FINITURE ESTERNE *(intonaci, rivestimenti, tinteggiatura, infissi, elementi architettonici e decorativi, pavimentazioni, manto di copertura)*	Rifacimento e nuova formazione delle finiture, con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
B	ELEMENTI STRUTTURALI *(fondazioni, strutture portanti verticali e orizzontali, scale e rampe, tetto).*	Consolidamento, sostituzione ed integrazione degli elementi strutturali con tecniche appropriate. È ammesso il rifacimento dei muri perimetrali portanti purché ne sia mantenuto il posizionamento. Sono ammesse modificazioni delle quote degli orizzontamenti e delle scale. È 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. 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.
C	MURATURE PERIMETRALI, TAMPONAMENTI E APERTURE ESTERNI	Valorizzazione dei caratteri compositivi dei prospetti. Sono consentite la realizzazione o l'eliminazione di aperture, nonché modificazioni ed integrazioni dei tamponamenti esterni.
D	TRAMEZZI E APERTURE INTERNE	Sono ammesse per mutate esigenze distributive o d'uso, modificazioni dell'assetto planimetrico, nonché l'aggregazione o la suddivisione di unità immobiliari.
E	FINITURE INTERNE *(tinteggiatura, intonaci e rivestimenti, controsoffitti, pavimenti, infissi, elementi architettonici e decorativi).*	Rifacimento e nuova formazione delle finiture con conservazione e valorizzazione di elementi di pregio.
F	IMPIANTI ED APPARECCHI IGIENICO SANITARI.	Realizzazione ed integrazione degli impianti e dei servizi igienico-sanitari.
G	IMPIANTI TECNOLOGICI E RELATIVE STRUTTURE E VOLUMI TECNICI *(impianti elettrici, di riscaldamento e condizionamento, del gas, idrici, di scarico, di sollevamento, antincendio; reti e impianti di trattamento, allontanamento e depurazione di rifiuti liquidi, solidi e aeriformi).*	Installazione degli impianti tecnologici e delle relative reti; i volumi tecnici possono essere realizzati, se necessario, anche all'esterno degli edifici, purché non configurino un incremento della superficie utile di calpestio.

4.6. **<u>Ristrutturazione edilizia di tipo C (RE.C):</u>** La ristrutturazione edilizia di tipo C si riferisce ad interventi di demolizione e successiva ricostruzione di fabbricati, a condizione che non vengano modificate la conformazione planovolumetrica e le distanze preesistenti, secondo le definizioni dei parametri edilizi riportate nel Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi del Regolamento edilizio Tipo approvato con D.G.R.P. 29/07/1999 n. 548-9691.

Art. 13 DEMOLIZIONE (D)

1. Gli interventi di demolizione sono volti a rimuovere, in tutto o in parte, edifici o manufatti esistenti, qualunque sia l'utilizzazione successiva dell'area risultante o di parti restanti del fabbricato.
2. Le demolizioni possono presentare differenti finalità in relazione all'entità degli interventi, al tipo di edifici su cui sono eseguite ed all'utilizzo successivo delle aree e dei fabbricati.
3. Qualora gli interventi di demolizione siano preordinati alla costruzione di nuove opere o fabbricati, si configura un intervento di sostituzione edilizia (SE), che viene definito al successivo articolo.
4. Si precisa infine che le demolizioni di opere edilizie che possono essere realizzate nell'ambito di interventi di manutenzione straordinaria (demolizione di tramezzi interni), di restauro e risanamento conservativo (es. eliminazione di superfetazioni) o di ristrutturazione (es. traslazione di orizzontamenti) non costituiscono interventi a sé stanti e pertanto sono soggetti alle modalità e alle procedure relative agli interventi di cui fanno parte.

Art. 14 SOSTITUZIONE EDILIZIA (SE)

1. La sostituzione edilizia si riferisce a quegli interventi che prevedono la demolizione dei fabbricati oltre i limiti e le condizioni della ristrutturazione edilizia accompagnata da contestuale riedificazione (ristrutturazione edilizia di tipo C - RE.C). La successiva riedificazione del nuovo organismo edilizio, anche diverso da quello originario, potrà avvenire entro i limiti delle volumetrie preesistenti e nel rispetto delle prescrizioni derivanti dai restanti parametri edilizi ed urbanistici previsti dalle norme di zona e definiti nel Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi del Regolamento edilizio Tipo approvato con D.G.R.P. 29-07-1999 n. 548-9691".

Art. 15 MUTAMENTO DI DESTINAZIONE D'USO (MD)

1. Costituisce mutamento di destinazione d'uso il passaggio, anche senza opere edilizie, dall'una all'altra delle categorie elencate nel prospetto di cui al comma 3 del presente articolo.
2. La destinazione d'uso in atto dell'immobile o dell'unità immobiliare è quella stabilita dal più recente titolo abilitativo edilizio conseguito oppure, in assenza o indeterminazione di tali titoli, dalla prima classificazione catastale o da altri documenti probanti.
3. Ai fini delle presenti norme e degli elaborati costituenti il P.R.G., le destinazioni d'uso riguardanti aree e fabbricati vengono individuate e raggruppate secondo il seguente schema:

CATEGORIE	SOTTOCATEGORIE	DESCRIZIONE
A Residenziali	**A01** abitativa	Abitazioni di ogni tipo
	A02 accessoria	Autorimesse e locali accessori alla residenza
B Produttive industriali artigianali	----------	Opifici, laboratori manifatturieri, fabbricati per particolari esigenze industriali, depositi a cielo aperto, magazzini e simili
C Commerciali	----------	Pubblici esercizi, negozi, botteghe ed esposizioni, magazzini e depositi, uffici e altri locali accessori alle attività commerciali
D Turistico ricettive	**D1** permanente	Alberghi, pensioni, motel, case albergo, locande
	D2 temporaneo	Campeggi, aree attrezzate per roulottes e simili
E Direzionali	**E1** finanziaria	Istituti per il credito, assicurazioni, imprese finanziarie, uffici amministrativi e tecnici, studi professionali

CATEGORIE	SOTTOCATEGORIE	DESCRIZIONE
	E2 impianti per il tempo libero	Attività sportive, associative, ricreative, culturali, sale per concerti e spettacoli, discoteche, centri ippici, pesca sportiva, sale da gioco, attività fieristico-espositive ed altre attività assimilabili
	E3 attrezzature e servizi di interesse collettivo	Cliniche, istituti di istruzione, case di riposo, locali per il culto, collegi, convitti, conventi e simili
F Agricole	**F1** abitava rurale	Abitazioni a servizio degli addetti alle attività agricole e relativi accessori
	F2 produttiva	Edifici e manufatti funzionali all'attività agricola e zootecnica, impianti aziendali o interaziendali per la produzione, la lavorazione e la stagionatura di prodotti agroalimentari
	F3 turistica	Attività agrituristica

4. Per le sottocategorie non comprese nella precedente tabella, si procederà secondo il criterio dell'analogia o similitudine con i tipi descritti.

5. Si configura una variazione di destinazione d'uso del suolo quando, con attività ed interventi riguardanti anche solo parzialmente le aree in oggetto, queste vengono predisposte per usi differenti dai precedenti. Fanno solamente eccezione le modificazioni delle colture agricole.

6. Si configura una variazione di destinazione d'uso di un edificio quando questa passa, in tutto o solamente in parte, da una all'altra delle categorie indicate nella precedente tabella.

Art. 16 INTERVENTI DI NUOVA EDIFICAZIONE (NE)

1. Gli interventi di nuova edificazione comprendono sia la costruzione di nuovi edifici o manufatti su aree libere, sia gli interventi volti ad aumentare la volumetria di edifici esistenti, mediante modificazione di sagoma, altezza, volume e superficie utile. Quindi sono interventi di nuova edificazione sia quelli di nuova costruzione di edifici o manufatti, sia quelli di ampliamento e sopraelevazione di edifici esistenti.

2. Gli interventi di nuova edificazione si distinguono nelle seguenti sottoclassi:

2.1. AMPLIAMENTO (A): Gli interventi di nuova edificazione in ampliamento sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso orizzontale del fabbricato, ovvero la chiusura di spazi aperti esistenti all'interno della sagoma o la realizzazione di volumi interrati, nel rispetto dei parametri e delle specifiche prescrizioni sia normative che grafiche delle singole aree omogenee.
Sulle tavole di Piano, limitatamente alla zona urbanistica di tipo "A", per gli ampliamenti consentiti, sono graficamente individuate le seguenti classi dimensionali:

- **Ampliamento di tipo 1 (A1):** Ammette un aumento di superficie utile netta sino a un massimo di 25 metri quadrati;
- **Ampliamento di tipo 2 (A2):** Ammette il raddoppio della volumetria esistente (da calcolarsi secondo quanto previsto all'art. 6 delle presenti norme) con un massimo di 200 m³ del volume della costruzione (V);

Per l'esecuzione di tali interventi è richiesta l'osservanza delle modalità e l'eventuale uso degli strumenti attuativi previsti dalle leggi vigenti, indicate in sintesi dalle presenti norme.

2.2. SOPRAELEVAZIONE (S): Gli interventi di nuova edificazione in sopraelevazione sono volti ad aumentare la volumetria esistente mediante l'estensione in senso verticale del fabbricato, nel rispetto dei parametri e delle specifiche prescrizioni sia normative che delle singole aree omogenee.

2.3. NUOVA COSTRUZIONE (NC): Gli interventi di nuova costruzione consistono nella realizzazione di nuovi edifici e/o nuovi manufatti da eseguirsi sia fuori terra che interrati, ovvero che comportino l'ampliamento di quelli esistenti all'esterno della sagoma esistente sia in senso orizzontale che verticale.

Gli interventi di nuova costruzione devono avvenire nel rispetto delle indicazioni specificate nelle presenti norme per ciascuna area in dipendenza delle specifiche destinazioni d'uso che le sono attribuite dal P.R.G.

2.4. NUOVA COSTRUZIONE ACCESSORIA (NCA): Le nuove costruzioni accessorie di pertinenza delle residenze (autorimesse, locali di sgombero ad uso familiare o depositi di attrezzi, di legna o di altri materiali) sono ammesse nel rispetto delle seguenti condizioni:

- che, nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti al contesto con esclusione dei prefabbricati in lamiera o altri materiali incompatibili, sulle facce a vista;
- che la pendenza delle coperture inclinate a falda unica non superi il 35%;
- che, nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare debbano essere coerenti con essi;
- che, nei casi di costruzioni interrate, il terreno, a seguito dell'intervento, venga mantenuto alla stessa quota di quello preesistente e raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso; la superficie può essere trattata a prato oppure pavimentata per la formazione di spazi pertinenziali all'edificio principale.

I parametri da rispettare per le nuove costruzioni accessorie sono i seguenti:

Rapporto di copertura (Rc)	massimo nei limiti di cui ai punti successivi
Altezza della costruzione (H)	massima m 2,80 (all'estradosso della copertura) È ammessa un'altezza maggiore, non superiore a m 4,00 per il ricovero di automezzi particolari quali furgoni, camper, ecc., previa stipula di un impegno unilaterale da parte del richiedente per il mantenimento della destinazione accessoria.
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minima m 3,00 salvo accordo registrato e trascritto tra confinanti per costruzioni in aderenza su confine e salvo il caso di aderenza a preesistenti pareti già a confine, nel rispetto delle norme del Codice Civile. La parete sul confine non potrà superare l'altezza di m 2,80 in qualunque suo punto.
Distanza tra le costruzioni (D)	minima m 3,00 tra edifici accessori. La distanza tra edifici accessori e principali, in alternativa agli edifici in aderenza, è fissata in m 6,00.

Per i confini stradali vale quanto indicato all'art. 50 delle presenti norme; per le aperture di accesso alle autorimesse è prescritta, all'interno dei centri abitati, una distanza minima dal confine stradale di m 4,50 che potrà essere inferiore o nulla a condizione che il portone d'accesso sia dotato di comando di apertura elettrico, a distanza.

Le costruzioni accessorie di tipo sottospecificato:

- Tipo a) autorimesse fino ad un massimo di 30 m² di Superficie utile netta della costruzione (Sun);
- Tipo b) locali di sgombero ad uso familiare o depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali, o ricoveri per animali domestici e da cortile, o tettoie aperte con requisiti di stabilità e di durata, o serre familiari fino ad un massimo di 20 m² di Superficie utile netta della costruzione (Sun).

sono considerate "in franchigia" e cioè non costituiscono Volume della costruzione (V), né Superficie utile lorda della costruzione (Sul), ma solo Superficie coperta della costruzione (Sc), unicamente in presenza di tutte le seguenti condizioni:

- costituiscono pertinenza di edifici e quindi sono ubicate sul medesimo lotto;
- nella quantità di una per tipo, per ogni unità immobiliare abitativa;
- sono contenute nei limiti di superficie sopra specificati;
- il Volume (V) totale delle costruzioni accessorie, esistenti e previste, è pari o inferiore al 20% del volume dell'edificio principale di riferimento.

Le parti eccedenti le predette franchigie dovranno essere computate sia in termine di volume della costruzione (V) sia quale Superficie utile lorda della costruzione (Sul).

2.5. NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE NON PERTINENZIALI (NCANP): Le nuove costruzioni accessorie non pertinenziali sono ammesse nel rispetto dei parametri indicati all'art. 55 delle presenti norme.

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

3.0. In relazione alle possibilità di intervento, eseguibili senza la necessità di alcun titolo edilizio abilitativo, di cui all'art. 6, comma 1°, lettera e-quinquies del D.P.R. 380/01, introdotte dall'art. 3 del d.lgs. n. 222 del 2016, nel rispetto delle altre normative di settore e di zona, aventi incidenza sulla disciplina dell'attività edilizia e, in particolare, delle norme antisismiche, di sicurezza, antincendio, igienico-sanitarie, di quelle relative all'efficienza energetica, di tutela dal rischio idrogeologico, nonché delle disposizioni contenute nel codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui al decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, vengono definiti i seguenti limiti dimensionali e tipologici, per "gli elementi di arredo delle aree pertinenziali degli edifici ":

Tali manufatti potranno essere realizzati nelle aree pertinenziali degli edifici, nel limite massimo di uno per ciascuna delle tipologie e nel rispetto dei limiti dimensionali, di seguito riportati;

GAZEBO: Superficie Coperta massima SC=10,00m2; altezza massima del Fronte HF=3,00m;

PERGOLATO privo di qualsiasi tipo di copertura: Superficie Coperta massima SC=20,00 m2; altezza massima del Fronte HF=3,00m;

RICOVERO per animali domestici e da cortile: Superficie Coperta massima SC=4,00m2; altezza massima del Fronte HF=2,00m;

RIPOSTIGLIO PER ATTREZZI: Superficie Coperta massima SC=6,00 m2; altezza massima del Fronte HF=2,50m;

Ogni manufatto dovrà presentate tipologie e materiali coerenti con il contesto di riferimento, nel rispetto delle norme tecniche di attuazione del presente S.U.G. vigente e del Regolamento Edilizio Comunale, oltre a quelle del Codice Civile;

Al fine di consentire le funzioni di controllo del rispetto delle disposizioni dimensionali e tipologiche indicate ai punti precedenti, proprie dell'Ufficio Tecnico Comunale, contestualmente alla realizzazione degli interventi regolati al presente comma, viene chiesto di comunicare, al citato Ufficio Tecnico Comunale, a mezzo di breve relazione scritta, notizia di tale intervento, riportando dimensioni del manufatto realizzato, materiali, finiture e colori, copia della scheda tecnica del costruttore (ove disponibile) ed alcune fotografie del manufatto, in grado di rappresentarne l'inserimento, nella pertinenza dell'edificio di riferimento."

CAPO III CLASSIFICAZIONE DEI TIPI DI INTERVENTO CON MODIFICA DELL'AMBIENTE

Art. 17 SISTEMAZIONE DEL SUOLO E DEL LUOGO

1. Ogni intervento di tipo edilizio ed urbanistico, nonché ogni intervento di cui al presente Capo, comporta l'obbligo di sistemazione dell'intera area asservita all'intervento medesimo, con eventuale rimozione di edifici o parti di essi, di manufatti e comunque sistemazioni di tutto quanto sia considerato dalla competente Autorità Comunale in contrasto con interessi pubblici, espressi anche attraverso la necessità di decoro dell'ambiente e del paesaggio.

2. Ogni intervento di modifica dello stato di fatto del suolo deve essere finalizzato a restituire ad esso caratteri di omogeneità con il contesto.

3. Negli interventi di carattere edilizio diretto è consentito eseguire modificazioni dell'andamento superficiale del suolo, riferiti al piano medio delle carreggiate stradali intorno al lotto in edificazione, con riporti di pendenza non superiori al 10% ed altezza massima di 1,00 m.

4. Negli interventi assoggettati a strumento urbanistico esecutivo, le modificazioni del suolo saranno valutate in sede di esame del progetto di piano esecutivo e comunque nel rispetto di quanto specificato per i muri di contenimento nel vigente regolamento edilizio.

5. Qualora siano previste impermeabilizzazioni del suolo (coperture o pavimentazioni) dovranno essere indicate le modalità di smaltimento delle acque meteoriche raccolte dalle nuove superfici e, per superfici superiori a m² 300,00, dovrà essere inoltre presentato calcolo idraulico sull'idoneità dei sistemi di smaltimento.

Art. 18 RECINZIONI E MURI DI CONTENIMENTO

1. Le prescrizioni relative a recinzioni, cancelli, muri di sostegno e terre armate sono definite nel Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi del Regolamento edilizio Tipo approvato con D.G.R.P. 29-07-1999 n. 548-9691.

TITOLO III VINCOLI

CAPO I GENERALITÀ

Art. 19 ASPETTI GENERALI

1. Per vincoli si intendono le limitazioni o le subordinazioni che condizionano gli interventi di trasformazione urbanistica ed edilizia di parti del territorio, per necessità di tutela idro-geologica, di salvaguardia di valori storico-ambientali, per la protezione di infrastrutture, nonché per particolari competenze legislative e controlli sulla modificazione dell'uso del suolo in funzione dell'interesse pubblico e/o della tutela della pubblica incolumità.

CAPO II NORMATIVA GEOLOGICA

Art. 20 PRESCRIZIONI GEOLOGICO TECNICHE

1. L'edificazione in aree prossime a corsi d'acqua, potenzialmente coinvolgibili nella dinamica idrica, deve essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che devono essere adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;

2. Sono inoltre dettate le seguenti prescrizioni particolari:

- deve essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati;
- nelle zone soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna, deve essere evitata la realizzazione di vani interrati;
- non è ammessa la tombinatura dei corsi d'acqua;
- è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tombinati;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;
- lungo i corsi d'acqua deve essere garantita per quanto possibile la percorribilità veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi;
- la possibilità di realizzare recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua deve essere verificata in base alla locale situazione idraulica, evitando che queste vadano ad interferire con il deflusso idrico. E' comunque vietata la realizzazione di recinzioni con muri o cordoli di qualsiasi altezza e dimensione all'interno delle fasce in classe terza, dove possono essere ammesse semplici recinzioni (pali infissi e rete metallica);

– tutti gli interventi edificatori da realizzare in prossimità dei corsi d'acqua non dovranno incidere negativamente sul deflusso idrico e dovranno comunque essere orientati ad un miglioramento delle condizioni idrauliche.

3. Si raccomanda la scrupolosa osservanza del D.M. 11-03-1988 "Norme tecniche riguardanti le indagini sui terreni e sulle rocce, la stabilità dei pendii naturali e delle scarpate, i criteri generali e le prescrizioni per la progettazione, l'esecuzione ed il collaudo delle opere di sostegno delle terre e delle opere di fondazione". Si ricorda infatti che tali norme "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio della Repubblica".

4. Si evidenzia inoltre che, per i corsi d'acqua pubblici e le acque demaniali, occorre fare riferimento al Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, Capo VII, che prescrive il divieto di realizzare edifici e movimenti di terreno per una fascia dell'ampiezza di 10 m dalle sponde.

Art. 21 NATURA DEI VINCOLI

1. L'Atlante dei rischi idraulici ed idrogeologici a corredo del progetto di Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.), predisposto dall'Autorità di Bacino del fiume Po, non ha perimetrato alcun dissesto nel territorio comunale di Gaglianico.

2. La *"Carta di sintesi della pericolosità geomorfologia e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico"* rappresenta l'elaborato di sintesi degli elementi di carattere geolitologico, geomorfologico, idrogeologico ed idrologico emersi nelle prime fasi di indagine.

3. La zonizzazione del territorio comunale di Gaglianico è stata effettuata, conformemente alle prescrizioni della *"Circolare del Presidente della Giunta regionale n. 7/LAP approvata in data 6 maggio 1996 " - L.R. 5 Dicembre 1977, N. 56, e successive modifiche ed integrazioni. Specifiche tecniche per l'elaborazione degli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici"*, suddividendo il territorio per aree omogenee dal punto di vista della pericolosità geomorfologica intrinseca e dell'idoneità all'utilizzazione urbanistica.

4. Secondo le indicazioni della suddetta Circolare il territorio di Gaglianico è stato suddiviso in tre classi di idoneità d'uso caratterizzate, ciascuna, da condizioni omogenee di pericolosità, determinate da situazioni morfologiche differenti. La suddivisione è stata estesa in sottoclassi in corrispondenza della classe 3, basata sull'analisi delle caratteristiche dei corsi d'acqua e delle linee di drenaggio maggiormente rilevanti del territorio.

5. Di seguito si riportano le classi di idoneità all'utilizzazione urbanistica, le relative condizioni di pericolosità geomorfologia e le prescrizioni relative all'edificabilità.

Art. 22 CLASSE 1 – PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA RIDOTTA

1. Definizione: Territori nei quali le condizioni di pericolosità geomorfologica sono tali da non porre limitazioni alle scelte urbanistiche.

2. Ambito geomorfologico: Fanno parte della classe 1 le aree del territorio comunale non soggette a dinamica idrica, caratterizzate da soggiacenza della falda freatica superiore a 3 m, e formate da terreni contraddistinti da buoni requisiti geotecnici.

3. Interventi ammessi: In questa classe sono ammessi tutti i tipi di intervento, sia pubblici che privati, nel rispetto delle prescrizioni del D.M. 11-03-1988.

4. Prescrizioni: Si precisa che l'inserimento di un'area nella classe 1 non esime il progettista da tutte le verifiche necessarie ad evidenziare eventuali pericolosità alla scala locale, ottemperando a quanto prescritto dal D.M 11-03-1988 ed adottando le eventuali soluzioni tecniche atte a superare le limitazioni.

Art. 23 CLASSE 2 – PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA MODERATA

1. Definizione: Porzioni di territorio nelle quali le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere agevolmente superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici esplicitati a livello di norme di attuazione ispirate al D.M. 14/01/2008 e realizzabili a livello di progetto esecutivo esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante.

2. Ambito geomorfologico:

a. Zone non interessate da fenomeni di esondazione ma caratterizzate da difficoltà di deflusso delle acque meteoriche, in relazione alla scarsa definizione delle linee di drenaggio, con possibili locali fenomeni di allagamento nelle aree maggiormente depresse. Gli effetti più rilevanti consistono in laminazioni d'acqua con battente idrico massimo dell'ordine di pochi decimetri;

b. Zone caratterizzate da soggiacenza della falda freatica inferiore a 3 m dal piano di campagna.

3. Interventi ammessi: In questa classe sono ammessi tutti i tipi di intervento con le seguenti raccomandazioni:

- Le condizioni di moderata pericolosità geomorfologica possono essere superate attraverso l'adozione di accorgimenti tecnici, realizzabili esclusivamente nell'ambito del singolo lotto edificatorio o dell'intorno significativo circostante. Tali interventi non devono in alcun modo incidere negativamente sulle aree limitrofe;
- Nei territori rientranti nella classe 2 ogni intervento antropico deve assicurare il mantenimento o il miglioramento delle condizioni di drenaggio superficiale e sotterraneo;
- La realizzazione di piani interrati deve essere valutata sulla base dell'assenza di interferenze con le falde sotterranee.

4. Prescrizioni: La realizzazione di edifici è subordinata all'esecuzione di indagini geologiche e geotecniche contenute all'interno di specifica relazione, che devono necessariamente comprendere almeno le seguenti valutazioni:

- esame geomorfologico dell'area estesa ad un intorno adeguato;
- definizione dell'andamento delle linee di drenaggio delle acque superficiali in un intorno adeguato e verifica dell'assenza di interferenze con le opere in progetto. Particolare attenzione dovrà essere posta nei confronti delle linee di drenaggio indicate con "andamento non definito" sulla cartografia di sintesi;
- verifica dell'assenza di interferenze con la falda freatica;
- valutazione delle quote di collocamento dei piani inferiori degli edifici e della fattibilità di piani interrati;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni;
- indicazione delle eventuali opere atte:
  - alla regimazione delle acque di ruscellamento superficiale;
  - alla corretta manutenzione, potenziamento e posizionamento delle linee di drenaggio delle acque superficiali,
  - al drenaggio delle acque sotterranee.

Art. 24 CLASSE 3 – PERICOLOSITÀ GEOMORFOLOGICA ELEVATA

1. Porzioni di territorio nelle quali gli elementi di pericolosità geomorfologica e di rischio, derivanti questi ultimi dall'urbanizzazione dell'area, sono tali da impedirne l'utilizzo qualora inedificate, richiedendo, viceversa, la previsione di interventi di riassetto territoriale a tutela del patrimonio esistente.

In base a quanto previsto dalla Circ. 7/LAP, la Classe 3 prevede una suddivisione in sottoclassi, derivanti dall'assenza (3a) o dalla presenza (3b) di edificazioni.

2. Classe 3a

a. Definizione: Nella Classe 3a sono raggruppate le porzioni di territorio inedificate in cui sussistono condizioni geomorfologiche o idrogeologiche tali da renderle inidonee a nuovi insediamenti.

b. Ambito geomorfologico: Nella classe 3a rientrano le zone inedificate soggette ad allagamenti con tiranti idrici superiori a 20 centimetri. Tale classe ricomprende anche una fascia lungo i corsi d'acqua sia naturali che artificiali che attraversano il territorio comunale dove potenzialmente possono verificarsi fenomeni connessi alla dinamica idrica. La fascia assume essenzialmente la funzione di preservare le linee di drenaggio esistenti impedendone la progressiva obliterazione all'interno del tessuto urbano, con la conseguenza di complicare le operazioni di monitoraggio e di manutenzione.
Tale fascia è stata prevista con ampiezza minima di 5 m da ciascuna delle sponde, ad eccezione del Rio Margone dove essa ha un'ampiezza di 10 m (da ciascuna delle sponde).
La fascia di rispetto lungo lo scolmatore in progetto del nuovo ospedale di Biella che attraversa il settore occidentale del territorio comunale, non è stata tracciata sulla Carta di Sintesi, poiché essa avrà effetto dal momento in cui il canale entrerà in funzione.

Si evidenzia che i tratti di rii demaniali (Rio Margone) soppressi a seguito dell'ottenimento di specifica autorizzazione ai sensi del R.D. n. 523 del 25-07-1904, mantengono la relativa fascia di rispetto fino ad alienazione del tratto di rio interessato (sdemanializzazione).

c. Interventi ammessi:

Nell'ambito di queste aree non sono consentite nuove edificazioni.

Sono consentiti interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le coltivazioni agricole, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, la realizzazione di piste, strade di accesso, aree verdi, percorsi naturalistici, ecc. È inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, parcheggi, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

È ammessa la modificazione del percorso dei corsi d'acqua naturali o artificiali non demaniali, purché tale intervento sia compatibile con le caratteristiche morfologiche ed idrauliche rilevate e verificate attraverso appositi studi.

A seguito dello spostamento del tracciato dei corsi d'acqua non demaniali si dovrà traslare la fascia di rispetto ad esso associata e nel contempo la fascia attuale dovrà essere eliminata.

Per quanto riguarda gli interventi sui corsi d'acqua demaniali (Rio Margone) si rimanda al R.D. n. 523 del 25-07-1904.

d. Prescrizioni:

La realizzazione degli interventi consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e del risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini finalizzate alla stesura di una relazione geologica contenente la verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici. Le modificazioni del suolo (ivi compresi gli spostamenti del tracciato di corsi d'acqua) e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato, al fine di definire l'incidenza degli interventi e/o dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici;
- verifica dell'assenza di interferenze con le falde idriche;
- indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

2. Classe 3b

Nella classe 3b sono ricomprese le porzioni di territorio edificate nelle quali gli elementi di pericolosità geologica e di rischio sono tali da imporre in ogni caso interventi di riassetto territoriale di carattere pubblico, a tutela del patrimonio urbanistico esistente. In assenza di tali interventi di riassetto saranno consentite solo trasformazioni che non aumentino il carico antropico. Sulla base delle indagini condotte,

nel territorio di Gaglianico sono state individuate alcune aree riconducibili alle Classi 3b1 e 3b2 nell'ambito della ripartizione in sottoclassi della classe 3b prevista dalla Circolare 7 LAP.

3. Sottoclasse 3b1

In corrispondenza di tali aree l'attuazione delle previsioni urbanistiche è sospesa sino alla verifica della validità delle opere idrauliche esistenti e di quelle di carattere pubblico o di interesse pubblico in progetto* finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nel territorio comunale (*scolmatore nuovo Ospedale di Biella,collegamento Pec "Via Fiorita" –scolmatore nuovo Ospedale di Biella).

a. Ambito geomorfologico: Nella classe 3b1 sono ricomprese alcune porzioni di territorio sulle quali insistono edifici costruiti su tratti di corsi d'acqua coperti e potenzialmente soggette a fenomeni di allagamento. Si evidenzia che tali aree, pur non derivando da verifiche idrauliche e pur non essendo state storicamente soggette a fenomeni di allagamento, corrispondono a quelle zone che con la maggior cautela possibile, sulla base di evidenze geomorfologiche, si possono ritenere soggette agli effetti di tali fenomeni.

b. Interventi ammessi:

- Allo stato attuale, in assenza di verifica della validità delle opere idrauliche esistenti e di quelle di carattere pubblico o di interesse pubblico in progetto* finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nel territorio comunale (*scolmatore nuovo Ospedale di Biella,collegamento Pec "Via Fiorita"–scolmatore nuovo Ospedale di Biella, canale di laminazione Rio Raspuzzo), per gli edifici esistenti, oltre a manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali, recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.

  Detti interventi non devono comportare la creazione di unità immobiliari residenziali aggiuntive o cambiamenti di destinazione d'uso con incremento di carico antropico.

  Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, parcheggi, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

- Allo stato finale, dopo la verifica della validità delle opere idrauliche esistenti e di quelle di carattere pubblico o di interesse pubblico in progetto* finalizzate alla mitigazione del rischio idraulico nel territorio comunale (*scolmatore nuovo Ospedale di Biella,collegamento Pec "Via Fiorita"–scolmatore nuovo Ospedale di Biella) sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici e insediamenti edilizi.

c. Prescrizioni:

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e del risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.
Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato, al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici;
- verifica dell'assenza di interferenze con le falde idriche;
- indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni;

- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti, alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

4. Sottoclasse 3b2

In corrispondenza di tali aree, a seguito dell'attuazione delle opere di riassetto e sistemazione idraulica di carattere pubblico o di interesse pubblico (canale di laminazione Rio Raspuzzo*) sarà possibile la realizzazione di nuove edificazioni, ampliamenti e completamenti.

a. Ambito geomorfologico: Nella classe 3b2 è ricompresa l'area di località Pralino interessata dagli effetti dell'allagamento avvenuto nel corso dell'evento alluvionale del maggio 1998.

b. Interventi ammessi:

- Allo stato attuale, in assenza di opere di riassetto e sistemazione idraulica di natura pubblica o di interesse pubblico (canale di laminazione Rio Raspuzzo), per gli edifici esistenti, oltre alla manutenzione ordinaria e straordinaria, risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, sono consentiti solo interventi finalizzati ad una più razionale fruizione degli edifici, quali: adeguamenti igienico-funzionali, piccoli ampliamenti, realizzazione di nuovi locali, recupero di preesistenti volumetrie, realizzazione di autorimesse, costruzioni per ricovero attrezzi, ecc.
  Detti interventi non devono comportare la creazione di unità immobiliari residenziali aggiuntive o cambiamenti di destinazione d'uso con incremento di carico antropico.

  Sono consentiti inoltre interventi mirati al consolidamento o al riassetto geologico per la messa in sicurezza dei siti, le opere di recupero ambientale e di sistemazione morfologica, aree verdi, parcheggi, strade d'accesso, ecc. E' inoltre ammessa l'attuazione di opere di interesse pubblico, non diversamente localizzabili (strade, parcheggi, linee elettriche, edifici per impianti tecnologici, fognature, acquedotti, ecc.).

- Allo stato finale,dopo la realizzazione di opere di riassetto e sistemazione idraulica di carattere pubblico o di interesse pubblico finalizzate alla minimizzazione del rischio, che nel caso specifico sono state individuate nella formazione di un canale con funzione di laminazione che collega il tratto del Rio Raspuzzo a monte di Via Pralino con il bacino del Rio Moglie (Comune di Sandigliano) sarà possibile la realizzazione di nuovi edifici e insediamenti edilizi.

c. Prescrizioni:

La realizzazione degli interventi edificatori consentiti, ad esclusione della manutenzione ordinaria e straordinaria e del risanamento conservativo, è subordinata all'esecuzione di indagini, contenute all'interno di apposita relazione geologica, finalizzate alla verifica puntuale dell'effettivo grado di pericolosità e di rischio dell'area, con indicazione delle eventuali opere a protezione degli edifici.

Le modificazioni del suolo e gli interventi edificatori comportanti scavi e riporti dovranno inoltre comprendere:

- esame geomorfologico ed idraulico dell'area estesa ad un intorno adeguato, al fine di definire l'incidenza dei manufatti sulla la tendenza evolutiva del corso d'acqua e sui deflussi idrici;
- verifica dell'assenza di interferenze con le falde idriche;
- indicazione delle eventuali opere di difesa idraulica da realizzare;
- caratterizzazione geotecnica dei terreni.

- indicazione delle eventuali opere atte alla stabilizzazione dei versanti (fronti di scavo o riporto), alla regimazione delle acque superficiali, allo smaltimento delle acque di infiltrazione ed al recupero vegetazionale.

Prescrizioni generali

- L'edificazione in aree prossime a corsi d'acqua, potenzialmente coinvolgibili nella dinamica idrica, deve essere preceduta da verifiche idrauliche tese ad accertare il corretto dimensionamento delle sezioni idrauliche naturali ed artificiali localmente esistenti o, in alternativa, a fornire il corretto dimensionamento delle stesse che devono essere adeguate prima della realizzazione degli interventi edilizi;
- deve essere costantemente garantita la pulizia e la manutenzione degli alvei dei corsi d'acqua, pubblici e privati;
- nelle zone soggette ad oscillazioni della falda freatica prossime al piano campagna, deve essere evitata la realizzazione di vani interrati;
- non è ammessa la tombinatura dei corsi d'acqua;
- è vietata l'edificazione sopra i corsi d'acqua tombinati;
- le opere di attraversamento stradale dei corsi d'acqua devono essere realizzate in modo tale che la larghezza della sezione di deflusso non vada in alcun modo a ridurre la larghezza dell'alveo "a rive piene" misurata a monte dell'opera; questo indipendentemente dalle risultanze della verifica delle portate;
- non sono ammesse occlusioni, anche parziali, dei corsi d'acqua tramite riporti vari;
- lungo i corsi d'acqua deve essere garantita per quanto possibile la percorribilità veicolare delle sponde a fini ispettivi e manutentivi.
- la possibilità di realizzare recinzioni in prossimità dei corsi d'acqua deve essere verificata in base alla locale situazione idraulica, evitando che queste vadano ad interferire con il deflusso idrico. E' comunque vietata la realizzazione di recinzioni con muri o cordoli di qualsiasi altezza e dimensione all'interno delle fasce in classe 3, dove possono essere ammesse semplici recinzioni (pali infissi e rete metallica).
- tutti gli interventi edificatori da realizzare in prossimità dei corsi d'acqua non dovranno incidere negativamente sul deflusso idrico e dovranno comunque essere orientati ad un miglioramento delle condizioni idrauliche.

Si raccomanda la scrupolosa osservanza del D.M. 14/01/2008. Si ricorda infatti che tali norme "si applicano a tutte le opere pubbliche e private da realizzare nel territorio delle Repubblica".
Si evidenzia che inoltre che per i corsi d'acqua pubblici e le acque demaniali, occorre fare riferimento al Regio Decreto 25 luglio 1904, n. 523, Capo VII, che prescrive il divieto di realizzare edifici e movimenti di terreno per una fascia dell'ampiezza di 10 m dalle sponde.

Si intendono di seguito richiamate tutte le prescrizioni degli elaborati geologici e geologico-tecnici allegati alla presente Variante al P.R.G.C

CRONOPROGRAMMA DEGLI INTERVENTI DI RIASSETTO PER LA MITIGAZIONE DEL RISCHIO DELLE AREE ASSEGNATE ALLA CLASSE III b.2

AMBITO TERRITORIALE	*DESCRIZIONE DELLE FASI*	*ANTE*	*MESI*					*POST*
			0 ÷ 6	*7 ÷ 9*	*10 ÷ 11*	*12 ÷ 15*	*16 ÷ 17*	
Tratti intubati dei rii interessanti aree edificate residenziali, aree terziarie con attività commerciali esistenti ed aree per impianti produttivi esistenti.	**1** Studi, rilievi ed indagini preliminari, e successiva progettazione secondo il Decreto Legislativo 163/2006; **2** verifica puntuale delle condizioni delle tombinature e dell'adeguatezza delle sezioni, di eventuali possibilità di rigurgito in corrispondenza delle sezioni di testata e disposizioni P.A.I.; **3** Valutazione di un programma di manutenzione periodica tesa a mantenere efficienti le tombinature e artificializzazioni esistenti e sgombre le sezioni di deflusso; manutenzione ed eventuale adeguamento della vegetazione a monte che minimizzi o elimini i trasporti di materiale vegetale ed il pericolo di intasamento delle interferenze in opera; **4** Per eventuali tratti non adeguati delle tombinature o artificializzazioni esistenti, interventi di sostituzione ed adeguamento delle stesse; **5** Collaudo delle opere e successiva verifica della minimizzazione del rischio e messa in sicurezza dell'ambito;	I fabbricati esistenti potranno essere sottoposti, ove le disposizioni di piano non risultino maggiormente restrittive, a soli interventi sino alla RE.A come normati all'art. 12 delle presenti N.T.A. escludendo ogni altro intervento.	**1**					Si ammettono gli interventi previsti dalle norme di zona con le indicazioni contenute nelle tavole di piano
				2				
					3			
						4		
							5	

CAPO III VINCOLI IDRO-GEOLOGICI

Art. 25 GENERALITÀ

1. All'interno del territorio comunale di Gaglianico non sono presenti aree sottoposte a vincolo idrogeologico ai sensi del R.D.L. n. 3267 del 30 dicembre 1923.

CAPO IV VINCOLI A SALVAGUARDIA DEI VALORI AMBIENTALI

Art. 26 RICHIAMO ALLA NORMATIVA VIGENTE

1. La normativa vigente in materia determina vincoli legali che il presente articolato richiama esplicitamente; eventuali modificazioni ed integrazioni legislative in materia comporteranno l'automatico adeguamento delle presenti norme senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G.
2. A seguito dell'emanazione del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 e della successiva L.R.n.32/2009 in assenza di specificche indicazioni del Piano Paesistico, i particolari ambiti, di cui agli articoli successivi, vengono indicati quali zone di particolare interesse ambientale; l'uso di tali beni é assoggettato all'autorizzazione nel rispetto della procedura stabilita dal codice dei beni culturali e del paesaggio, di cui all'art.3 della sopra citata L.R.n.32/2009 di competenza regionale per i casi di cui al comma 1 del citato art.3 e per i casi non contemplati al comma 1° l'autorizzazione paesaggistica è delegata ai comuni (comma 2°) ;
3. Il P.R.G. individua cartograficamente i seguenti ambiti da sottoporre a tutela:
   - Territori coperti da boschi e foreste
   - Aree gravate da usi civici
   - Zone di interesse archeologico
   - Aree private di valore ambientale (PVA)
4. A far data dall'adozione del piano paesaggistico regionale (4.8.2009) non sono consentiti sugli immobili e sulle aree tutelate ai sensi dell'art.134 del codice (D.Dgs. 22.01.2004, n.42 e s.m.i.) interventi in contrasto con le prescrizioni degli articoli 13,14,16,18,26 e 33 in esso contenute, in quanto sottoposte alle misure di salvaguardia di cui all'art.143, comma 9 del Codice stesso"

Art. 27 TERRITORI COPERTI DA BOSCHI E FORESTE

1. All'interno delle aree boscate individuate dalla cartografia di P.R.G. nell'osservanza delle disposizioni contenute nel R.D. 30-12-1923 n. 3267 e nella Legge Regionale 09-08-1989 n. 45, nel rispetto dei vincoli ambientali di cui al Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42 nonchè dalla L.R. n.4 del 10.2.2009, sono ammesse manutenzioni selvicolturali ordinarie e straordinarie, l'apertura di piste forestali e di viali tagliafuoco e, sugli edifici esistenti, interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC) e ristrutturazione edilizia di tipo A (RE.A) e tipo B (RE.B), demolizione (D).
2. Sono da considerarsi appartenenti alle aree boscate anche quelle porzioni di territorio inedificate come aree agricole (zona E) alla data di adozione del P.R.G. che a seguito di modificazione del suolo o per

abbandono della coltivazione in atto, vengono ad assumere le caratteristiche di area boscata, senza che ciò costituisca variante al piano.

Art. 28 AREE GRAVATE DA USI CIVICI

1. Oltre agli adempimenti di cui al Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio, approvato con Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42, l'esercizio degli usi civici é soggetto alla legge 16-06-1927 n. 1766 ed al Regolamento approvato con R.D. del 26 febbraio 1928 n. 332 nonché alle direttive contenute nella circolare n. 20/PRE-P.T. del 30 dicembre 1991, integrata e rettificata dalla circolare del Presidente della Giunta Regionale, pubblicata sul B.U.R. n. 10 del 12-03-1997.

2. La destinazione urbanistica prevista dal presente piano per tali aree, ove in contrasto con quanto indicato dalla normativa vigente, potrà operare solo a seguito dell'ottenimento della sdemanializzazione, ovvero ne sia stato autorizzato dai competenti organi regionali il mutamento di destinazione d'uso.

Art. 29 ZONE DI INTERESSE ARCHEOLOGICO

1. Tali aree si configurano per la conservazione di un paesaggio storico ed archeologico che investe le competenze proprie della Sopraintendenza ai Beni Archeologici e Paesaggistici (S.A.P.). Gli interventi che non si limitano a semplici manutenzioni o a piccole modifiche dell'esistente, o allacciamenti minori di servizi, che in buona sostanza modificano in modo apprezzabile il paesaggio, l'ambiente o lo stato del sottosuolo, devono essere sottoposti per il parere di competenza della S.A.P., che esprime le proprie valutazioni di concerto con la Regione.

Art. 30 AREE PRIVATE DI VALORE AMBIENTALE (PVA)

1. Nell'ambito di queste aree sono vietate le nuove costruzioni, la modificazione dell'uso del suolo, le nuove recinzioni ad eccezione di quelle lignee di tipo tradizionale ed ogni altro nuovo manufatto, salvo le opere di bonifica (rinaturalizzazione, sistemazione idrogeologica, contenimento e consolidamento dei versanti), il passaggio di opere di urbanizzazione a rete e la coltivazione.

CAPO V VINCOLI LEGALI

Art. 31 RICHIAMO ALLE LEGGI VIGENTI

1. Vengono denominati vincoli legali quelli derivanti da specifiche disposizioni di leggi vigenti; eventuali loro modificazioni o integrazioni comporteranno l'automatica modifica a quanto qui previsto, senza dar luogo alla procedura di variante al P.R.G.

Art. 32 ZONA DI RISPETTO CIMITERIALE

1. Il P.R.G. individua cartograficamente, ai sensi dell'art. 27 5°comma L.R. 56/77, le zone di rispetto cimiteriale, con le riduzioni approvate nelle forme di legge (circolare Regionale n. 16/URE del 09-12-1987). In presenza di ulteriori riduzioni, debitamente decretate, tali modificazioni alle zone di rispetto cimiteriale, risulteranno applicabili costituendo automatica variante al Piano.

2. Nelle zone di rispetto dei cimiteri, definite dal Piano, ai sensi dell'art. 338 del Testo Unico delle Leggi Sanitarie 27 luglio 1934, n. 1265, e successive modificazioni ed integrazioni, non sono ammesse nuove costruzioni né l'ampliamento di quelle esistenti; sono tuttavia ammessi gli interventi di manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC) e ristrutturazione edilizia di tipo A (RE.A), sugli edifici esistenti, oltre alla realizzazione di parcheggi, di parchi pubblici, anche attrezzati e di colture arboree industriali.

Art. 33 FASCE DI RISPETTO DALLA VIABILITÀ PUBBLICA

1. Nelle fasce a protezione del nastro stradale risultanti dall'allineamento arretrato dell'edificazione rispetto al confine stradale, sono consentite soltanto:

- opere al servizio della strada (parcheggi scoperti - distributori di carburanti con i relativi accessori per il soccorso immediato degli utenti della strada) ;
- canalizzazioni e relativi volumi tecnici dei vari servizi d'urbanizzazione (sostegno di linee telefoniche, elettriche - reti idriche, fognanti e del gas - canalizzazioni irrigue e pozzi - ecc.) ;
- sistemazioni viarie necessarie per una coordinata e razionale ubicazione delle immissioni laterali nell'arteria principale;
- recinzioni in rete metallica o altrimenti "a giorno" su muretto di base, nonché siepi a delimitazione del confine di proprietà, nel rispetto degli arretramenti specifici fissati all'art. 50 delle presenti norme.

2. Gli edifici esistenti totalmente ricadenti nelle fasce di arretramento possono essere oggetto di interventi di tipo manutenzione ordinaria (MO), manutenzione straordinaria (MS), restauro e risanamento conservativo (RC), ristrutturazione edilizia di tipo A e tipo B (RE.A e RE.B)

3. Nel caso di edifici preesistenti, parzialmente ricadenti entro le fasce di arretramento stradale, gli interventi di nuova costruzione in ampliamento o in sopraelevazione, sono consentiti esclusivamente all'esterno del limite delle fasce

Art. 34 FASCE DI RISPETTO DALLA FERROVIA

1. Per una profondità di m 30,00 dal limite della zona di occupazione della più vicina rotaia viene individuata ai lati delle linee ferroviarie una fascia di rispetto nella quale è vietato costruire, ricostruire o ampliare edifici o manufatti di qualsiasi specie.

2. Ogni intervento ricadente in essa è regolato dalle disposizioni contenute nel Decreto del Presidente della Repubblica 11 luglio 1980 n. 753 o in deroga secondo quanto concesso dall'Ente gestore.

Art. 35 FASCE DI RISPETTO DAGLI ELETTRODOTTI

1. Sul territorio comunale sono presenti linee elettriche di media (M.T.) e alta (A.T.) tensione, rispetto alle quali, per qualsiasi tipo di attività ed intervento, é richiesto il rispetto di quanto contenuto nel D.P.R. del 21-06-1968 n. 1062 e del D.P.C.M. del 23-04-1992, nonché le particolari prescrizioni da richiedersi all'Ente gestore della rete.
2. É fatto obbligo produrre all'amministrazione comunale, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo comunale, il nulla osta all'intervento con le eventuali prescrizioni, rilasciato dall'Ente gestore della rete.

Art. 36 FASCE DI RISPETTO DA GASDOTTI E RETI CANALIZZATE PER GAS COMBUSTIBILE

1. In prossimità delle esistenti reti canalizzate di distribuzione, delle apparecchiature di controllo, regolazione e stoccaggio di gas combustibili, per qualsiasi tipo di attività ed intervento, é richiesto il rispetto di quanto contenuto nella normativa specialistica UNI-CIG, nonché le particolari prescrizioni da richiedersi all'ente gestore della rete.
2. É fatto obbligo produrre all'amministrazione comunale, prima del rilascio del provvedimento autorizzativo comunale, il nulla osta all'intervento con le eventuali prescrizioni, rilasciato dall'Ente gestore della rete.

Art. 37 ZONE DI RISPETTO DELLE CAPTAZIONI IDRICHE

1. Sulle tavole di P.R.G. sono individuate le captazioni idriche destinate al consumo umano.
2. Relativamente alle captazioni le cui acque sono distribuite tramite acquedotti di interesse pubblico, le fasce di rispetto sono individuate ai sensi del Regolamento Regionale 11-12-2006 n. 15/R in attuazione della Legge Regionale 29-12-2000 n. 61 e del Piano di Tutela delle acque.
3. Relativamente alle captazioni le cui acque sono utilizzate per la fabbricazione, il trattamento, la conservazione o l'immissione sul mercato di prodotti o di sostanze destinate al consumo umano (stabilimento Coca-Cola), le aree di protezione assoluta e di salvaguardia sono indicate in base ai disposti di cui al D.Lgs. 03-04-2006, n. 152 "Norme in materia ambientale".
4. Al fine di conservare, anche visivamente il tracciato del reticolo idrografico e valorizzare i corsi d'acqua, quali elementi caratterizzanti il paesaggio urbano e periurbano, dovrà essere mantenuto prevalentemente a cielo aperto il reticolo idrografico e il sistema delle rogge esistenti (evitando intubamento, come invece proposto per la roggia del Terzo Principe)

Art. 38 FASCE DI RISPETTO PER IMPIANTI DI DEPURAZIONE

1. Non sono presenti impianti di depurazione delle acque reflue della rete fognaria pubblica sul territorio comunale di Gaglianico.
2. Per gli impianti di depurazione privati esistenti per i quali non è prevista la fascia di rispetto in cartografia, qualora fossero ravvisabili aspetti di incompatibilità con i centri abitati, si dovrà provvedere alla copertura delle vasche e a realizzare un'idonea barriera verde con funzione di filtro, secondo le indicazioni contenute nell'allegato 4 alla deliberazione del Comitato dei Ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento 4 febbraio 1977.

Art. 39 FASCE DI RISPETTO PER AZIENDE A RISCHIO DI INCIDENTE RILEVANTE AI SENSI DELL'ART. 4 DEL D.M. 09-05-2001

1. Si tratta di aree poste in prossimità dello stabilimento Ilario Ormezzano – SAI S.p.a. di Gaglianico, classificato tra gli stabilimenti a rischio di incidente rilevante ai sensi del D.M. 09-05-2001.

2. Pur essendo individuate zone d'impatto sicuro o zone di danno esterne all'area dello stabilimento per un'estensione di 160 metri, le cartografie di Piano indicano anche l'estensione di una zona d'attenzione di raggio pari a 500 metri che viene indicata dal Piano di Emergenza Esterno redatto ai sensi dell'art. 20 del D.Lgs. 334/99.

3. All'interno della sopra indicata zona di danno esterno (160 m.), e nell'ambito delle destinazioni ammesse, i nuovi insediamenti e le modifiche delle attività esistenti rispettano i criteri di compatibilità territoriale e ambientale di cui all'allegato del DM 0 maggio 2001, paragrafo 6.3

4. Viste le particolari categorie territoriali presenti ed in progetto, ai sensi dell'art. 6, tab. 1 D.M. 09-05-2001, e l'assenza dal Piano Territoriale Provinciale di disposti che portino a coerenza in termini di pianificazione sovracomunale le interazioni tra lo stabilimento a rischio, le destinazioni del territorio e localizzazioni delle infrastrutture e delle principali linee di comunicazione, gli interventi ammessi dalle norme di zona (zona d'attenzione di 500 m), eccedenti la manutenzione straordinaria, dovranno essere verificati tenendo conto dei contenuti dell'Elaborato Tecnico "Rischio di Incidenti Rilevanti (RIR)" allegato allo S.U.G

5. Le informazioni sulle aziende soggette al D. Lgs. 334/1999 e s.m.i. (scenari incidentali, frequenza di accadimento secondo quanto richiesto dal DM 9/5/2001, All. 1 par. 7) nonché i dati sulle vulnerabilità del territorio sono aggiornate almeno ogni due anni. Qualora a seguito dei suddetti aggiornamenti si configurino modifiche agli scenari incidentali, ovvero situazioni di particolare criticità ambientale e territoriale, le suddette informazioni sono comunicate ai comuni limitrofi.

Art. 40 FASCE DI RISPETTO DAI CORSI D'ACQUA

1. Ai sensi dell'art. 29 della L.R. 56/77 e s.m.i., le sponde dei corsi, dei canali e specchi d'acqua sono assoggettate a fascia di rispetto:
   a. dell'ampiezza di m 10,00 da ciascuna delle sponde per il Rio Margone;
   b. dell'ampiezza di m 5,00 da ciascuna delle sponde per la Roggia del Terzo Principe e per alcuni rii minori (a cielo libero e/o intubati);
   c. dell'ampiezza di m 5,00 da ciascuna delle sponde per il canale scolmatore del nuovo ospedale di Biella;
2. L'indicazione delle aree vincolate è riportata nell'elaborato geologico tecnico *"Carta di sintesi della pericolosità geomorfologica e dell'idoneità all'utilizzo urbanistico"* che risulta prescrittivo per questo tipo di vincolo

Art. 41 AREE GRAVATE DA ONERE REALE - ART. 253 DEL D.LGS. N. 152/2006

1. Trattasi di aree individuate a seguito dei versamenti di sostanze inquinanti presso lo stabilimento Ilario Ormezzano – SAI S.p.A., posto a sud-ovest del territorio comunale, a confine con il comune di Verrone, per le quali è posto onere reale, ai sensi dell'art. 253 del D.Lgs. 03-04-2006 n. 152, al quale viene fatto esplicito rimando per le possibilità d'intervento su tali zone.

TITOLO IV ATTUAZIONE DEL PIANO

CAPO I STRUMENTI URBANISTICI ED AMMINISTRATIVI PER L'ATTUAZIONE DEL PIANO

Art. 42 STRUMENTI URBANISTICI ESECUTIVI (SUE)

1. Gli strumenti urbanistici esecutivi sono:

a. Piano Particolareggiato (P.P.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui agli art. 38, 39, 40 della L.R. 56/77;

b. Piano per l'Edilizia Economica e Popolare (P.E.E.P.) di cui alla Legge 167/62 e secondo l'art. 2 della Legge 10/77 e l'art. 41 della L.R. 56/77;

c. Piano Esecutivo Convenzionato di libera iniziativa (P.E.C.) con i contenuti, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 43 della L.R. 56/77;

d. Piano Esecutivo Convenzionato Obbligatorio (P.E.C.O.) con i contenuti, i tempi, gli elaborati e le procedure di cui all'art. 44 della L.R. 56/77;

e. Piano di Recupero (P. di R.) ai sensi e con i contenuti di cui agli art. 27, 28, 30 della Legge 457/78 e con le specificazioni di cui agli appositi articoli della L.R. 56/77;

f. Piano delle Aree da destinare per Insediamenti Produttivi (P.I.P.) formato ai sensi dell'art. 27 della Legge 865/71.

2. Nei casi previsti agli articoli sopra citati i piani esecutivi dovranno essere accompagnati dalla convenzione di cui all'art. 45 della L.R. 56/77, nella quale la cessione gratuita di aree per opere di urbanizzazione all'interno del piano esecutivo, può essere sostituita, a giudizio del Comune, dalla cessione di pari area altrove, tra quelle già indicate dal P.R.G.

3. Ove la cartografia di Piano individui, all'interno del perimetro dello S.U.E., aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale (Zona F), tale previsione è da intendersi indicativa ma non prescrittiva.

4. Le porzioni di territorio comunale da sottoporre obbligatoriamente a strumento urbanistico esecutivo sono individuate nelle planimetrie del P.R.G.

5. Per le aree e gli edifici assoggettati alla formazione di S.U.E., in attesa della formazione del medesimo, vale la seguente disciplina transitoria:

- è consentita la prosecuzione della destinazione d'uso da ultima legittimata con titolo abilitativo edilizio;
- sono ammesse opere di recinzione e sistemazione esterna in genere, interventi sugli edifici esistenti non superiori al "Risanamento Conservativo (RC2)" come definito al precedente art. 11 e interventi di "Demolizione (D)".

Gli interventi consentiti devono, comunque, essere finalizzati a:

a. adeguamenti alle normative di sicurezza, igienico-sanitarie, tutela ambientale;

b. mantenere l'efficienza e la funzionalità di edifici e manufatti, a fronte del naturale deterioramento dei materiali e delle strutture;

c. eliminazione delle barriere architettoniche.

La necessità degli interventi deve essere adeguatamente dimostrata in sede di avvio del procedimento autorizzativo comunque denominato.

6. E' prevista la redazione di un "Master Plan", ovvero uno studio mirato alla riqualificazione ambientale e paesaggistica preliminare alla redazione degli Strumenti urbanistici esecutivi e a ogni intervento edilizio da realizzarsi lungo la via Cavour "Trossi". Il "Master Plan " individuerà linee guida prescrittive che indirizzino la progettazione dei singoli interventi (riqualificazione, ristrutturazione, completamento e nuova realizzazione dei fabbricati e arredo urbano) e le opere di inserimento paesaggistico, di mitigazione e compensazione degli impatti.

Art. 43 AREE COMPRESE NEGLI S.U.E. GIÀ APPROVATI

1. Definizione: aree comprese in ambiti territoriali assoggettati alla formazione di strumenti urbanistici esecutivi, con relativi piani attuativi già approvati e con convenzione già stipulata.
2. Destinazioni d'uso: sono quelli indicati dallo S.U.E. approvato.
3. Tipi di intervento ammessi: sono quelli indicati dallo S.U.E. approvato.
4. Parametri e consistenze di edificazione: sono quelli indicati dallo S.U.E. approvato.
5. Disposizioni particolari: in caso di riformulazione e rielaborazione dello S.U.E. viene fatto d'obbligo l'adeguamento alle specifiche normative di zona vigenti.
6. Dismissione della zona "T"
   - La presente Variante Strutturale dismette le previsioni urbanistiche del grande comparto a cavallo della Strada Trossi, contrassegnato con la lettera "T" sulla cartografia del precedente P.R.G., per il quale vige un Piano Particolareggiato formato ed approvato dall'Amministrazione Comunale.
   - Il suddetto Piano Particolareggiato conserva validità ed efficacia fino a definitiva approvazione della presente Variante Strutturale, di competenza della Regione Piemonte.
   - Tutti gli effetti giuridici, economici e tecnici prodotti e/o formalizzati durante la vigenza della specifica normativa della zona "T", sono fatti salvi ed impregiudicati.
   - Gli interventi già assentiti e/o in corso d'opera alla data di cessazione della normativa della zona "T", possono essere completati nei modi e nei termini prestabiliti; in caso di varianti sostanziali, ovvero oltre i limiti fissati dall'art. 22, comma 2 del testo unico per l'edilizia approvato con D.P.R. 06 giugno 2001 n° 380, è fatto d'obbligo il rispetto delle sopravvenute, vigenti norme e previsioni della presente Variante Strutturale.

Art. 44 INTERVENTO EDILIZIO DIRETTO

1. Per intervento edilizio diretto s'intende il caso in cui si può procedere anche senza la preventiva formazione dello strumento urbanistico esecutivo, con le modalità e i titoli abilitativi stabiliti dal Testo Unico delle disposizioni legislative e regolamentari in materia edilizia approvato con D.P.R. 06-06-2001 n. 380.
2. Nei casi indicati in cartografia, assoggettati a permesso di costruire convenzionato (P.d.C.C.), ai sensi dell'art. 49 comma 5° della L.R. 56/77, tali convenzioni dovranno prevedere le modalità di cessione gratuita all'Amministrazione Comunale delle aree indicate in cartografia per usi pubblici o nuova viabilità in progetto, contenute nel comparto assoggettato a convenzionamento.

Art. 44 bis PIANO DI MONITORAGGIO AMBIENTALE

- Per quanto riguarda il tema della percezione del paesaggio è necessario individuare, nella fase di attuazione del Piano, alcuni punti di osservazione particolarmente significativi, sia in termini di valore (presenza di elementi peculiari, complessità della scena paesaggistica, ampiezza e profondità del campo visivo, intervisibilità, …), sia di vulnerabilità visiva. A tale scopo il monitoraggio dovrà avvalersi di rilievi fotografici realizzati da punti di osservazione e dovrà essere, sulla base di un cronoprogramma definito, ripetuto in tempi successivi, al fine di controllare, attraverso un confronto visivo, l'effettiva riconoscibilità dei luoghi.
- Gli indicatori funzionali al monitoraggio del consumo di suolo, come di seguito indicati, integrano il Piano di Monitoraggio contenuto nel Rapporto Ambientale del Piano, al fine di monitorare in maniera univoca il consumo e l'impermeabilizzazione del suolo, con particolare riferimento alle prime tre classi di capacità d'uso.

Indice di Consumo di suolo da superficie urbanizzata	
CSU = (Su/Str)x100	Su = Superficie urbanizzata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie urbanizzata dato dal rapporto tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata dalla superficie urbanizzata all'interno di un dato territorio

Indice di Consumo di suolo da superficie infrastrutturata	
CSI = (Si/Str)x100	Si = Superficie infrastrutturata (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Consumo dovuto alla superficie infrastrutturata dato dal rapporto tra la superficie infrastrutturata e la superficie territoriale di riferimento, moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare l'area consumata da parte delle infrastrutture all'interno di un dato territorio

Indice di Consumo di suolo ad elevata potenzialità produttiva	
CSP = (Sp/Str)x100	Sp = Superficie di suolo appartenente alle classi di Capacità d'uso I, II e III consumata dall'espansione della superficie consumata complessiva (ha) Str = Superficie territoriale di riferimento (ha)
Descrizione	Rapporto tra la superficie di suolo (ha) appartenente alle classi di Capacità d'uso I, II o III, consumata dall'espansione della superficie artificializzata e la superficie territoriale di riferimento; moltiplicato per 100
Unità di misura	Percentuale
Commento	Consente di valutare, all'interno di un dato territorio, l'area consumata da parte dell'espansione della superficie artificializzata a scapito di suoli ad elevata potenzialità produttiva. Tale indice può essere applicato distintamente per le classi di capacità d'uso I, II o III oppure sommando i valori di consumo delle tre classi

TITOLO V CLASSIFICAZIONE DEGLI USI DEL SUOLO

CAPO I GENERALITÀ

Art. 45 ASPETTI GENERALI

1. Per "usi del suolo" si intendono le utilizzazioni ai fini di attività di trasformazione urbanistica ed edilizia, cui il territorio comunale è preordinato dal piano.
2. Il territorio comunale è diviso in classi di uso del suolo, con riferimento alle zone territoriali omogenee definite dal D.M. 02-04-1968, a cui corrispondono destinazioni d'uso specifiche, modalità di intervento, parametri urbanistici o edilizi, ed in cui possono operarsi specifici interventi del tipo descritto al Titolo II precedente.
3. Le principali classi di uso del suolo fissate dal piano sono le seguenti:
   - usi pubblici
   - usi privati: residenziali - produttivi - terziari - agricoli
4. Ciascuna classe comporta specifiche destinazioni d'uso, esposte negli articoli seguenti.

Art. 46 DISCIPLINA TRANSITORIA DEGLI INSEDIAMENTI

1. Gli insediamenti esistenti per i quali il piano prevede destinazioni d'uso diverse da quelle assentite, in attesa della loro riconversione, sono sottoposti alla seguente disciplina transitoria:
   a. è consentita la prosecuzione della destinazione d'uso da ultima legittimata con titolo abilitativo edilizio;
   b. sono ammesse opere di recinzione e sistemazione esterna in genere, interventi sugli edifici esistenti non superiori al "Risanamento Conservativo (RC2)" come definito al precedente art. 11 e interventi di "Demolizione (D)".
2. Gli interventi consentiti devono, comunque, essere finalizzati a:
   a. adeguamenti alle normative di sicurezza, igienico-sanitarie, tutela ambientale;
   b. mantenere l'efficienza e la funzionalità di edifici e manufatti, a fronte del naturale deterioramento dei materiali e delle strutture;
   c. eliminazione delle barriere architettoniche.
3. La necessità degli interventi deve essere adeguatamente dimostrata in sede di avvio del procedimento autorizzativo comunque denominato.

Art. 47 ZONE TERRITORIALI OMOGENEE

1. Il P.R.G. suddivide il territorio comunale in azzonamenti dalle caratteristiche omogenee ai sensi dell'art. 2 del D.M. 2 aprile 1968 n. 1444, dettando per ogni azzonamento una specifica disciplina sull'uso del suolo e del patrimonio edilizio esistente, secondo il seguente prospetto:

Zona	Descrizione Zona	Sottozona	Descrizione Sottozona
A	Le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti, che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi.	**A1**	Insediamenti urbani di antica formazione
		A2	Nuclei minori o unità edilizie di valore storico artistico, ambientale o documentario
B	Le parti del territorio urbano diverse dalle zone A), totalmente o parzialmente edificate, a prevalente destinazione residenziale.	**B1**	Aree edificate residenziali
		B2	Aree di completamento
		B3	Aree per nuove costruzioni accessorie non pertinenziali
		B4	Aree di trasformazione
C	Le parti del territorio destinate a nuovi complessi insediativi residenziali, che risultino inedificate.	**C1**	Aree per nuova edificazione
		C2	Aree libere interstiziali
D	Le parti del territorio a prevalente funzione produttiva, commerciale, direzionale, terziaria.	**D1**	Insediamenti produttivi esistenti che si confermano
		D2	Aree per nuovi insediamenti produttivi
		D3	Insediamenti commerciali e direzionali esistenti che si confermano
		D4	Aree per nuovi insediamenti commerciali e direzionali
		D5	Area fieristico-espositiva "Biella Fiere"
		D6	Attrezzature e servizi privati di interesse collettivo
		D7	Aree per stazioni di servizio
E	Le parti del territorio destinate ad usi agricoli.	**E1**	Aree caratterizzate da elevato frazionamento prossime alle aree urbane e/o caratterizzate da diffuso uso extra agricolo
		E2	Aree di primaria importanza non compromesse da usi extra agricoli
		E3	Aree caratterizzate da produzione agricola tipica e/o elevato valore ambientale
F	Le parti del territorio destinate ad attrezzature e/o impianti pubblici di interesse generale.	**F**	Aree per servizi sociali ed attrezzature a livello comunale.

CAPO II INDIVIDUAZIONE E DISCIPLINA DEI BENI CULTURALI E AMBIENTALI

Art. 48 INDIVIDUAZIONE CARTOGRAFICA DEI VALORI AMBIENTALI CULTURALI

1. Il P.R.G. individua, sull'intero territorio comunale, i valori culturali ambientali da salvaguardare comprendendo fra questi:

- gli insediamenti urbani aventi carattere storico-artistico e/o ambientale e le aree esterne di interesse storico e paesaggistico ad essi pertinenti;
- i nuclei minori, i monumenti isolati e i singoli edifici civili o rurali ed i manufatti, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale o documentario;
- le aree di interesse paesistico ambientale;

2. Tali aree ed insediamenti, normati ai sensi dell'art. 24 della L.R. 56/77 e s.m.i., sono identificati e classificati, per le parti maggiormente significative negli elaborati cartografici di Piano nel seguente modo:

a. **Azzonamento A1 :** Insediamenti urbani di antica formazione
Vengono individuati i seguenti insediamenti urbani di antica formazione di rilevante valore storico-artistico e ambientale: il Castello di Gaglianico, la centrale Chiesa di San Pietro e l'Oratorio di San Rocco in Via Marconi.

b. **Azzonamento A2 :** Nuclei minori o unità edilizie di valore storico-artistico e/o ambientale o documentario
Sono da intendersi appartenenti a questa zonizzazione anche le unità edilizie tradizionali indipendentemente dalla loro ubicazione, dalla attuale destinazione d'uso e stato conservativo e le cappelle votive.

3. Attraverso specifica simbologia grafica indicata in legenda, sugli elaborati cartografici di Piano a scala di maggior dettaglio, sono indicate le più significative presenze rilevate dei seguenti elementi costruttivi e decorativi:

- architravi e stipiti lavorati o portanti riferimenti alfanumerici presenti su aperture esterne;
- meridiane, stemmi, affreschi;
- volte e sottopassi stradali;
- particolari coperture tradizionali e loro elementi decorativi;
- loggiati ad archi od architravi;

CAPO III USI PUBBLICI

Art. 49 AREE PER SERVIZI SOCIALI ED ATTREZZATURE A LIVELLO COMUNALE (F)

1. Le localizzazioni e le destinazioni specifiche delle aree per servizi sociali ed attrezzature pubbliche (zona "F"), nel rispetto degli standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77, sono graficamente indicate negli elaborati di piano, salvo quelle per le quali il reperimento può risultare prescritto attraverso la normativa.

2. Infatti il P.R.G. localizza, perimetrandole, le aree "F" al servizio degli insediamenti residenziali nelle quantità necessarie alla copertura degli standard inerenti; quelle al servizio degli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali, sono indicate solo nei casi di localizzazione prescritta giacché urbanisticamente inderogabile, intendendosi che per tutti gli altri casi il reperimento delle aree "F" dovrà avvenire in sede di strumento urbanistico esecutivo o di intervento edilizio diretto, secondo le modalità e le quantità prescritte nei successivi articoli inerenti tali insediamenti.

3. Nelle aree "F", gli interventi sono realizzati, di norma, dagli enti pubblici competenti; tali interventi possono anche essere realizzati da privati, enti ed associazioni di interesse pubblico, tramite la stipula di una convenzione che contempli le modalità di utilizzazione pubblica delle attrezzature e la relativa cessione al Comune alla scadenza del periodo convenzionato.

4. Nelle aree "F", in attesa della loro utilizzazione, sono consentite le seguenti deroghe:

a. La posa di recinzione, che non costituirà elemento aggiuntivo per la valutazione economica dell'area in caso di esproprio;

b. Il posizionamento in via provvisoria di impianti pubblicitari, realizzati secondo quanto previsto dal Piano Generale degli Impianti Pubblicitari, a condizione che il proponente si impegni con atto unilaterale alla rimozione di tali impianti dietro richiesta espressa dell'Amministrazione Comunale, qualora la realizzazione delle infrastrutture pubbliche o di uso pubblico previste, vengano realizzate sia dall'Amministrazione comunale, sia da altri Enti pubblici o privati.

5. Nelle aree "F", a giudizio dell'Amministrazione Comunale, è consentita la realizzazione di autorimesse collettive interrate, a condizione che la superficie fuori terra venga trattata a verde o destinata a parcheggio e comunque assoggettata ad uso pubblico con le modalità previste dal presente articolo.

6. Negli interventi sottoposti a strumento urbanistico esecutivo (S.U.E.), l'individuazione cartografica delle aree per servizi ha valore puramente indicativo e non prescrittivo.

7. Le destinazioni specifiche previste sono:

A. <u>Per gli insediamenti residenziali:</u>

- aree con attrezzature per l'istruzione (asili nido, scuole materne, scuole elementari, scuola media dell'obbligo), per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi e decreti in materia;
- aree per attrezzature di interesse comune (religiose, culturali, sociali, assistenziali, sanitarie, amministrative) per le quali l'edificabilità e le prescrizioni funzionali e/o tipologiche sono disciplinate dalle leggi in materia; in mancanza di esse la superficie coperta non potrà essere superiore ai 2/3 della superficie di competenza e l'altezza degli immobili non superiore a m 13,50 (salvo strutture eccezionali e limitate), la distanza dai confini pari all'altezza con un minimo di m 5,00; nelle zone "A" sarà ammessa l'applicazione del Codice Civile, con un'altezza massima di m 10,50;
- aree per giardini e parchi gioco e servizi annessi, per attrezzature sportive, per la realizzazione di attrezzature ricreative d'uso collettivo come al caso precedente; per interventi edilizi, quali chioschi, spogliatoi, sedi di società sportive; modesti locali di servizio o di ristoro, è prescritto un indice di densità edilizia territoriale massima (It) di 0,15 m^3/m^2 , con un'altezza massima di m 7,50 ed una distanza minima dai confini di m 10,00;
- aree per parcheggi pubblici destinate alla creazione di posti macchina in superficie, o alla realizzazione, anche da parte di privati, di autorimesse interrate collettive;

B. <u>Per gli insediamenti produttivi :</u>

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio dei nuovi insediamenti produttivi non dovrà scendere al di sotto del 20% della superficie territoriale (St) a tale scopo destinata;
- per gli insediamenti esistenti, nel caso di interventi di ampliamento, la misura della dotazione non sarà inferiore al 10% della superficie fondiaria (Sf) teoricamente asservita alla superficie coperta oggetto dell'intervento, calcolata in base al rapporto di copertura massimo stabilito dal piano;
- la destinazione specifica delle aree è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 2) della L.R. 56/77 ;
- tutto ciò fatto salvo le aree assoggettate agli S.U.E., per le quali vale la normativa specifica propria dell'area.

C. <u>Per gli insediamenti commerciali:</u>

- La dotazione di aree per attrezzature al servizio di questi insediamenti, non dovrà scendere al di sotto delle quote indicate dalla L.R. sul commercio 28/99 e dai criteri contenuti nella D.C.R. n° 563-13414 del 29.10.1999 come novellato dalla D.C.R. n° 59-10821 del 24.03.2006 ed indicato dai Criteri di Programmazione Commerciale Comunali approvati, la quota destinata a parcheggio, dovrà comunque essere localizzata nell'area oggetto d'intervento con la sola esclusione degli esercizi commerciali di vicinato, localizzabili all'interno dei nuclei di antica formazione (N.A.F.) di cui all'art. 51 delle N.T.A., e dell'addensamento storico rilevante A.1, come definito all'art. 12 degli indirizzi e criteri regionali contenuti della D.C.R. del 24.03.2006 n°59-10821, per i quali è ammessa la realizzazione delle aree previste tra quelle idonee, secondo le indicazioni di piano, per il soddisfacimento degli standard residenziali, per la parte dimensionata dal piano in eccedenza rispetto a quanto stabilito dall'art. 21 della L.R. 56/77 e ss.mm.ii.; o in alternativa la monetizzazione per gli impianti esistenti, nel caso di intervento di ampliamento, si dovrà provvedere al reperimento di aree per le attrezzature in oggetto, per le quantità indicate dalla L.R. sul commercio 28/99 e dai criteri contenuti nella D.C.R. n°59-10821 del 24.03.2006 ed indicato dai Criteri di Programmazione Commerciale Comunali approvati.
- La destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, tra quelle indicate all'art.21 comma 1° punto 3 della L.R.56/77 ;
- Tutto ciò fatto salvo le eventuali aree soggette a piani esecutivi, per le quali le aree devono essere reperite all'interno della perimetrazione della specifica area assoggettata a S.U.E..
- Relativamente alle medie distribuzioni commerciali, secondo quanto approvato nei criteri commerciali, per il fabbisogno minimo dei posto auto si fa rimando alle tabelle riportate nei Criteri di Programmazione commerciali approvati
- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti commerciali, non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie utile lorda della costruzione (Sul) dei nuovi edifici previsti;
- nei casi di ampliamento di insediamenti esistenti e di nuovi insediamenti nei nuclei minori (A1) e (A2) e nelle aree edificate residenziali (B1) si dovrà provvedere al reperimento di aree per attrezzature in oggetto, in misura minima dell'50% della superficie utile lorda della costruzione (Sul) oggetto dell'intervento;
- la superficie utile lorda della costruzione (Sul) è definita nel Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi del Regolamento Edilizio Tipo approvato.

D. <u>Per gli insediamenti direzionali e turistico ricettivi:</u>

- la dotazione di aree per attrezzature al servizio degli insediamenti direzionali e turistico ricettivi, non dovrà scendere al di sotto del 100% della superficie utile lorda della costruzione (Sul) dei nuovi edifici previsti;
- nei casi di ampliamento di insediamenti esistenti e di nuovi insediamenti nei nuclei minori (A1) e (A2) e nelle aree edificate residenziali (B1) si dovrà provvedere al reperimento di aree per attrezzature in oggetto, in misura minima dell'80% della superficie utile lorda della costruzione (Sul) oggetto dell'intervento;

- per quanto riguarda gli impianti ricreativi e/o sportivi, la dotazione dovrà essere non inferiore al 20% della superficie territoriale (St);
- la superficie utile lorda della costruzione (Sul) è definita nel Regolamento Edilizio Comunale, redatto ai sensi del Regolamento Edilizio Tipo approvato con D.G.R.P. 29-07-1999 n. 548-9691;
- la destinazione specifica dell'area è decisa dal Comune, fra quelle indicate all'art. 21 primo comma punto 3) L.R. 56/77, fermo restando che la dotazione di aree a parcheggio di uso pubblico non dovrà essere inferiore al 50% della dotazione complessiva.

E. Aree per impianti urbani

- Trattasi di aree destinate ad impianti cimiteriali, a pubbliche discariche controllate, ad impianti di depurazione, ad impianti tecnici eseguiti dagli enti gestori per la distribuzione di energia elettrica, acqua e gas, per le telecomunicazioni, per l'illuminazione pubblica, ecc. Per l'edificazione si applicano i parametri edilizi e urbanistici fissati per gli insediamenti produttivi esistenti (D1) all'art. 59, comma 4.
- Il piano non individua nuove aree oltre a quelle già esistenti o progettate. È ammessa la realizzazione, al di fuori di tali ambiti previsti, delle sole costruzioni accessorie alle reti tecnologiche ed impianti tecnici da eseguire nel pubblico interesse dai Gestori delle reti di distribuzione di energia elettrica, acqua, gas, reflui, telecomunicazioni ed illuminazione pubblica, nei limiti di 30,00 m² di superficie utile lorda (Sul) ed una altezza (H) massima fuori terra pari a mt. 3,50 e nel rispetto degli altri parametri edilizi e urbanistici fissati per l'area urbanistica di intervento o, qualora mancanti, per gli insediamenti produttivi esistenti (D1) all'art. 59, comma 4.

8. Disposizioni particolari. Per quanto riguarda la disciplina delle aree a soddisfacimento degli standard di legge, poste a carico dei soggetti attuatori, valgono le seguenti precisazioni:

- di norma le aree devono essere reperite nel lotto di intervento, con priorità per quelle già eventualmente indicate sulle planimetrie di piano;
- nei casi in cui tali aree, quando non indicate in planimetria, vengano giudicate dal Comune, per localizzazione e/o per dimensioni inidonee, il reperimento entro l'area di proprietà verrà sostituito con il reperimento di pari superficie in aree situate entro un raggio di m 300 a tale uso destinate oppure, sempre a giudizio del Comune, potrà essere sostituito con l'equivalente monetizzazione;
- quando la dimensione degli interventi edilizi è talmente contenuta da richiedere il reperimento di superfici per standard non superiori a n. 2 posti auto, equivalenti a 52 m²., si ricorre alla monetizzazione finalizzata all'acquisizione /realizzazione di area a parcheggio sostitutiva anche in presenza di superfici per standard urbanistici indicate in cartografia nell'area di proprietà.

Art. 50 AREE PER LA VIABILITÀ

1. Secondo la classificazione indicata dal Nuovo Codice della Strada, D.Lgs. 30-04-1992 n° 285 e relativo Regolamento d'attuazione D.P.R. 16-12-1992 n° 495, come modificato dal D.P.R. 26-04-1993 n 147, vengono individuate le strade esistenti ed in progetto, destinate alla viabilità pubblica. Sul territorio comunale vengono previste le seguenti tipologie:

- STRADE EXTRAURBANE SECONDARIE (tipo C): Strada ad unica carreggiata con almeno una corsia per senso di marcia e banchine.
- STRADE LOCALI (tipo F): Strada urbana od extra urbana opportunamente sistemata per la circolazione di pedoni, veicoli, animali e non facente parte degli altri tipi di strada.

2. Nelle tavola A_C1 di P.R.G. sono individuate le strade come sopra classificate, con la sola eccezione per le "Strade Vicinali" all'esterno del centro abitato, così definite dal Nuovo Codice della Strada (art. 3 – D.Lgs. n. 285/1992): Strada Vicinale (o poderale o di bonifica): strada privata fuori dai centri urbani adibita ad uso pubblico.

3. Per le strade extraurbane, le fasce di rispetto, gli allineamenti e gli arretramenti per le recinzioni e le edificazioni, vengono stabiliti per ogni tipologia dal D.P.R. n. 147/1993 al quale viene fatto esplicito rimando. Indicando come strade urbane di scorrimento la ex S.S. 230 (Via Cavour) e la ex S.S. 143 (Via Gramsci / Via Matteotti), sono da intendersi strade locali tutte le strade di distribuzione interna al territorio comunale, con l'esclusione delle sole strade vicinali

4. Fasce di rispetto fuori dai centri abitati:

La distanza dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nell'aprire canali, fossi o nell'eseguire qualsiasi escavazione lateralmente alle strade, non può essere inferiore alla profondità dei canali, fossi od escavazioni, ed in ogni caso non può essere inferiore a 3 m.

- Fuori dai centri abitatile le distanze dal confine stradale, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti le demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti le strade non possono essere inferiori a:
  - 30 m per le strade di tipo C;
  - 20 m per le strade di tipo F, ad eccezione delle "strade vicinali"come definite dall'art.3, comma 1, n. 52 del codice;
  - 10 m per le "strade vicinali".
- Fuori dai centri abitati, ma all'interno delle zone previste come edificabili o trasformabili dallo strumento urbanistico generale, nel caso che detto strumento sia suscettibile di attuazione diretta, ovvero se tali zone siano già esecutivi gli strumenti urbanistici attuativi, le distanze dal confine della strada, da rispettare nelle nuove costruzioni, nelle ricostruzioni conseguenti a demolizioni integrali o negli ampliamenti fronteggianti strade, non possono essere inferiori a:
  - 10 m per le strade di tipo C.
- -Le distanze dal confine stradale, fuori dai centri abitati, da rispettare nella costruzione o ricostruzione di muri di cinta, di qualsiasi natura e conseguenza, lateralmente alle strade, non possono essere inferiori a:
  - 3 m per le strade sia di tipo C, che di tipo F.

5. Per gli ambiti urbani le presenti norme definiscono, in funzione della zona d'interesse, gli arretramenti e gli allineamenti dal confine stradale relativi alle recinzioni ed edificazioni, secondo la seguente tabella:

TIPOLOGIA STRADE	ZONE TERRITORIALI OMOGENEE									
	A		B		C		D		E F	
	Recinz.	Edifici	Recinz.	Edifici	Recinz.	Edifici	Recinz.	Edifici	Recinz.	Edifici
STRADE LOCALI (F) STRADE SECONDARIE (C)	***	***	1.50	5.00	1.00	6.00	1.00	7.00	1.00	12.00
STRADE VICINALI	***	***	1,50	5,00	1,00	6,00	1,00	7,00	1,00	12,00

6. Le carreggiate delle nuove viabilità, urbane ed extraurbane o interne ad aree di nuovi impianti, siano essi residenziali o servizi pubblici, turistico ricettivi, produttivi o commerciali devono essere adeguate alle caratteristiche dimensionali definite dal DM delle infrastrutture e dei trasporti del 5.11.2001

7. Il rilascio delle agibilità/usabilità delle previsioni di Piano in fregio alla strada Trossi, è subordinato alla realizzazione di idonei spartitraffico o adeguata segnaletica o comunque accorgimenti che impediscano la svolta a sinistra su tutta la tratta di competenza.

CAPO IV USI RESIDENZIALI

Art. 51 INSEDIAMENTI URBANI DI ANTICA FORMAZIONE (A1)

1. Definizione: Trattasi di nuclei minori, monumenti isolati e singoli insediamenti o edifici, con le relative aree di pertinenza, aventi valore storico-artistico e/o ambientale e documentario, individuati ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. n. 56/1977.

2. Nelle planimetrie del P.R.G. vengono individuati e perimetrati i seguenti siti: il Castello di Gaglianico, la centrale Chiesa di San Pietro e l'Oratorio di San Rocco in Via Marconi.

3. Obiettivi del P.R.G. sono la conservazione, il recupero funzionale e la valorizzazione di tali siti nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali.

4. Destinazioni d'uso:

a. destinazione ammesse:

- Abitativa (abitazioni di ogni tipo) - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza) - Direzionale - Commerciale nei limiti indicati nelle tabelle di caratterizzazione dei Criteri di Programmazione Commerciale approvati
- Di servizio (studi professionali e uffici pubblici e privati;) - Alberghiera e Ricettiva;
- Residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti;
- Laboratori per arti e mestieri;
- Artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e senza l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti non nocivo né molesto;

b. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei punti precedenti.

2. Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro conservativo RC1
- risanamento conservativo RC2
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- Ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
- Ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)
- Ristrutturazione edilizia di tipo C (REC)
- Ampliamento di tipo A1
- Demolizione interventi schedati e normati in modo particolare

Le tavole di piano indicano il tipo di intervento di massima portata ammesso per ogni edificio, eccetto il mutamento di destinazione d'uso (MD) che è genericamente consentito ove sussistano tutte le condizioni normative favorevoli.

3. Parametri: Sono vietati incrementi volumetrici e planimetrici. Per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

4. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto
- Strumento urbanistico esecutivo

5. Disposizioni particolari:

a. Nei casi indicati in cartografia con apposito simbolismo, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R.P. n. 56/1977, ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42.

b. Nel caso di formazione di nuovi accessi veicolari, in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, il Comune potrà imporre un arretramento al posizionamento dell'accesso o, in caso di impedimenti inderogabili preesistenti, potrà consentire il posizionamento del portone a filo strada soltanto se dotato di comando di apertura elettrico a distanza.

c. É fatto obbligo il rispetto delle disposizioni dell'art. 8 e di quelle relative alla tutela dei beni culturali ambientali di cui al Titolo III – Capo IV Vincoli a salvaguardia dei valori ambientali - delle presenti norme, nonché delle disposizioni dell'art. 24 della L.R.P. n. 56/1977.

d. Viene fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, con eccezione di quelle necessarie al recupero degli spazi urbani e del sistema viario, attraverso adeguata sistemazione del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde, con la realizzazione di parcheggi marginali, e salvo gli interventi ammessi nel presente articolo.

Art. 52 NUCLEI MINORI O UNITÀ EDILIZIE DI VALORE STORICO ARTISTICO, AMBIENTALE O DOCUMENTARIO (A2)

1. Definizione: Trattasi di agglomerati urbani o sequenze edilizie, individuati ai sensi dell'art. 24, comma 1 della L.R. n. 56/77, ove si riscontra la presenza di alcuni edifici dotati di valore storico-artistico e/o ambientale e documentario, nell'ambito dei quali si ravvisa una sostanziale permanenza della trama viaria o edilizia e dei manufatti che costituiscono testimonianza storica, culturale e tradizionale; pertanto l'ambito di tali nuclei non interessa esclusivamente gli edifici ma anche le aree esterne che sono di cornice ambientale e che concorrono a determinarne i valori d'insieme.

2. Le planimetrie del P.R.G. contengono l'indicazione dei nuclei e, all'interno di essi, la individuazione degli edifici di elevato valore storico-ambientale, e quelli dotati di valore documentario della tradizione insediativa e della cultura locale.

3. Obiettivo del Piano è il recupero funzionale di tali nuclei, nell'ambito della salvaguardia delle caratteristiche storico-ambientali e delle testimonianze culturali e tradizionali.

4. Destinazioni d'uso:

a. destinazione prevalente: residenziale

b. destinazioni ammesse:

- Abitativa (abitazioni di ogni tipo) - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza) - Direzionale - Commerciale nei limiti indicati nelle tabelle di caratterizzazione dei Criteri di Programmazione Commerciale approvati.
- Di servizio (case di cura ed ospedali privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili; scuole e laboratori scientifici; studi professionali e uffici pubblici e privati; attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro; teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli; edifici per il culto; parchi e giardini pubblici) - Alberghiera e Ricettiva;
- Residenza rurale con relative pertinenze e stalle, purché limitatamente alle preesistenti;
- Laboratori per arti e mestieri;
- Artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e senza l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti;

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei punti precedenti.

1. Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro conservativo RC1
- risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia tipo A (RE tipo A)
- ristrutturazione edilizia tipo B (RE tipo B)
- ristrutturazione edilizia tipo C (RE tipo C)
- Ampliamento (A)
- Sopraelevazione (S)
- demolizione (D)
- Sostituzione edilizia (SE)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- nuova costruzione accessorie alla residenza (NCA)

Le tavole di piano indicano il tipo di intervento di massima portata ammesso per ogni edificio, eccetto il mutamento di destinazione d'uso (MD) e la nuova costruzione accessorie alla residenza (NCA) che sono genericamente consentiti ove sussistano tutte le condizioni normative favorevoli.

Per i casi indicati in cartografia, in cui é stata ravvisata la necessità di una prescrizione d'intervento particolare, in deroga ai tipi di intervento sopra elencati, é fatto rimando alle disposizioni contenute nelle singole schede numerate inserite in appendice al presente articolo.

2. Parametri: La densità fondiaria é pari all'esistente fatta eccezione per i casi in cui il tipo di intervento prevede piccoli ampliamenti e sopraelevazioni non determinati attraverso l'applicazione di indice ma in valore assoluto attraverso la norma. Ove non normato in modo specifico, sono da rispettare gli allineamenti planovolumetrici esistenti; per ogni altro parametro si applicano le norme del Codice Civile.

3. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto
- Strumento urbanistico esecutivo

4. Disposizioni particolari:

c. Nei casi indicati in cartografia con apposito simbolismo, il rilascio dei permessi di costruire è subordinato al parere vincolante della Commissione Regionale per i Beni Culturali ed Ambientali ai sensi dell'ultimo comma dell'art. 49 della L.R.P. n. 56/1977, ove non sussistano vincoli che richiedano autorizzazione ai sensi del Codice dei Beni Culturali e del Paesaggio approvato con Decreto Legislativo 22-01-2004 n. 42.

d. Le nuove costruzioni accessorie (Nca) sono ammesse esclusivamente nel rispetto delle condizioni, parametri e limiti dimensionali di franchigia, stabiliti al precedente art. 16.

e. Nel caso di formazione di nuovi accessi veicolari, in relazione al livello di rischio relativo all'immissione del veicolo sulla strada, il Comune potrà imporre un arretramento al posizionamento dell'accesso o, in caso di impedimenti inderogabili preesistenti, potrà consentire il posizionamento del portone a filo strada soltanto se dotato di comando di apertura elettrico a distanza.

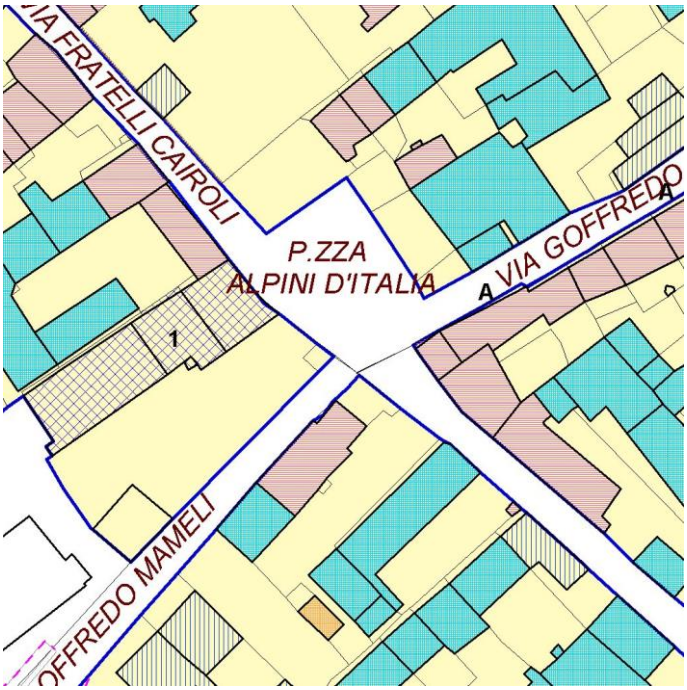
f. É fatto obbligo il rispetto delle disposizioni dell'art. 8 e di quelle relative alla tutela dei beni culturali ambientali di cui al Titolo III – Capo IV Vincoli a salvaguardia dei valori ambientali - delle presenti norme, nonché delle disposizioni dell'art. 24 della L.R.P. n. 56/1977.

g. Viene fatto divieto di apportare modifiche allo stato delle aree libere, con eccezione di quelle necessarie al recupero degli spazi urbani e del sistema viario, attraverso adeguata sistemazione del suolo pubblico, dell'arredo urbano, del verde, con la realizzazione di parcheggi marginali, e salvo gli interventi ammessi nel presente articolo.

SC_01 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 1

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

NUCLEO DI SAVAGNASCO
INTERVENTO n° 1



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Viene consentito un intervento di sostituzione edilizia (SE) di cui all'art. 14 delle presenti N.T.A., a condizione che il prospetto fronte Piazza Alpini, caratterizzato dalla presenza di un androne sormontato da arco in muratura di valore storico documentale sia sottoposto ad interventi unicamente sino al Risanamento Conservativo RC2, e gli ulteriori prospetti sud e ovest prevedano la riproposizione di rapporti ed elementi tipici coerenti con il nucleo storico di appartenenza.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

SC_02 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 2

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

NUCLEO DI SAVAGNASCO
INTERVENTO n° 2

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

La travata in legname esistente, che costituisce accesso al volume retrostante deve essere mantenuta sottoponendola a soli interventi sino al risanamento conservativo RC2.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari,** viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

SC_03 **PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 3**

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

NUCLEO DI SAVAGNASCO
INTERVENTO n° 3

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Viene ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo REA a condizione che venga mantenuta la composizione prospettica del fronte verso strada pubblica.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari,** viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

SC_04 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 4

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

NUCLEO DI SAVAGNASCO
INTERVENTO n° 4

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Viene ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione che preveda nella composizione del prospetto fronte strada, la riproposizione di rapporti ed elementi tipici, presenti nella cortina di appartenenza; vista la presenza di elementi ritenuti significativi, per gli aspetti storico documentali del nucleo di riferimento, nell'edificio adiacente sottoposto ad interventi fino al Risanamento Conservativo, la riproposizione prescritta dovrà armonizzare il nuovo prospetto con tale preesistenza, attraverso la continuità degli allineamenti delle aperture di cortina e dei rapporti dimensionali delle aperture stesse.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari,** viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

SC_05 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 5

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

NUCLEO DI SAVAGNASCO
INTERVENTO n° 5

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Viene ammesso un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo REA a condizione che venga eliminato lo sporto di gronda non congeniale con fregio esistente.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari,** viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

SC_6 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 6

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

NUCLEO DI SAVAGNASCO
INTERVENTO n° 6

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

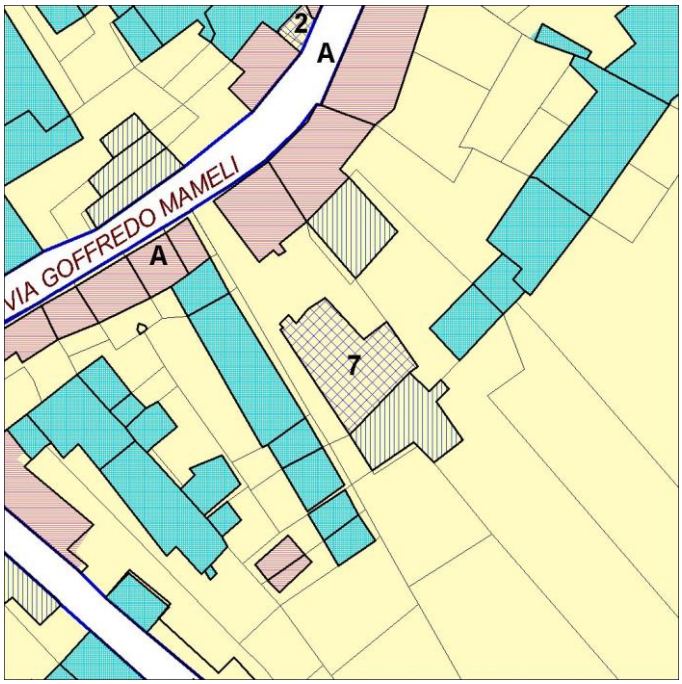
Viene ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione che preveda nella composizione del prospetto fronte strada, la riproposizione di rapporti ed elementi tipici, presenti nel nucleo antico di riferimento con particolare riguardo ai rapporti dimensionali delle aperture.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari,** viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

SC_07 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 7

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

NUCLEO DI SAVAGNASCO
INTERVENTO n° 7



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'edificio indicato viene consentito un intervento di Sostituzione Edilizia (SE) come normata all'art. 14 delle presenti N.T.A., a condizione che nella ricomposizione dei volumi e dei prospetti vengano riproposti gli elementi tipici del nucleo di antica formazione di riferimento con particolare riguardo ai materiali ed al taglio delle aperture, unitamente alla semplicità dei volumi proposti e delle nuove falde di copertura.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari**, viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

SC_12 **PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 12**

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

NUCLEO DI SAVAGNASCO
INTERVENTO n° 12

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'edificio indicato in cartografia con il numero 8, in deroga alle norme di zona e di carattere generale, in relazione alle specifiche caratteristiche, congiuntamente alla bonifica dei materiali formanti il manto di copertura in lastre di fibrocemento contenti amianto, viene ammessa la sostituzione con lamiere grecate di colore rosso scuro, prossimo alle coperture in coppi o tegole curve caratterizzanti il nucleo minore di riferimento.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari,** viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

SC_13 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 13

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

NUCLEO DI SAVAGNASCO
INTERVENTO n° 13

PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Per l'edificio indicato in cartografia con il numero 13, in deroga alle norme di zona e di carattere generale, in relazione alle specifiche caratteristiche, congiuntamente alla bonifica dei materiali formanti il manto di copertura in lastre di fibrocemento contenti amianto, viene ammessa la sostituzione con lamiere grecate di colore scuro, prossimo alle coperture tradizionali caratterizzanti il nucleo minore di riferimento.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari,** viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

Art. 53 AREE EDIFICATE RESIDENZIALI (B1)

1. Definizione: Trattasi di parti del territorio urbano con prevalente destinazione residenziale, caratterizzate dalla presenza di lotti edificati, per lo più di recente formazione; trattasi quindi di un tessuto edilizio corrispondente ai caratteri e alle forme d'intervento di epoche moderne o di aree edificate isolate, generalmente con aspetti di casualità e con risultati ambientali per lo più disomogenei.

2. Il piano si pone l'obiettivo di rendere urbanisticamente compiuti gli insediamenti, mediante opere di urbanizzazione e di riassetto ambientale; per gli edifici prevede interventi di sistemazione edilizia ed urbanistica.

3. Destinazioni d'uso:

a. destinazione prevalente: Residenziale

b. destinazioni ammesse: - Abitativa (abitazioni di ogni tipo) - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza) - Direzionale - Commerciale nei limiti indicati nelle tabelle di caratterizzazione dei Criteri di Programmazione Commerciale approvati

- Di servizio (case di cura ed ospedali privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili; scuole e laboratori scientifici; studi professionali e uffici pubblici e privati; attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro; teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli; edifici per il culto; parchi e giardini pubblici) - Alberghiera e Ricettiva – Laboratori per arti e mestieri - Artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e senza l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei punti precedenti.

4. Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro conservativo RC1
- risanamento conservativo RC2
- ristrutturazione edilizia tipo A (RE.A)
- ristrutturazione edilizia tipo B (RE.B)
- ristrutturazione edilizia tipo C (RE.C)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- demolizione (D)
- sostituzione edilizia (SE)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- nuova costruzione accessoria (Nca)
- ristrutturazione urbanistica (RU)

Per i casi indicati in cartografia, in cui é stata ravvisata la necessità di una prescrizione d'intervento particolare, in deroga ai tipi di intervento sopra elencati, é fatto rimando alle disposizioni contenute nelle singole schede numerate inserite in appendice al presente articolo.

5. Nell'ambito degli interventi è da osservare quanto contenuto al precedente art. 8. "Norme generali per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente".

6. Parametri: La densità fondiaria é pari all'esistente con eventuali incrementi (da concedere una sola volta) secondo i valori quantitativi indicati nel rispetto dei seguenti parametri per interventi di ampliamento, sopraelevazione e nuova costruzione di accessori:

Indice di densità edilizia fondiaria (If)	massimo 2,00 m³/m²
Rapporto di copertura (Rc)	massimo 40 %
Altezza della costruzione (H)	massimo 10,50 m
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00 - Nel caso di accordo registrato e trascritto tra confinanti, è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto delle norme del Codice Civile.
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 5,00 m salvo quanto previsto al precedente art. 16 per le costruzioni accessorie. In caso di accordo registrato e trascritto tra confinanti, è ammessa la costruzione in aderenza o l'assunzione di servitù per distanze inferiori, nel rispetto delle norme del Codice Civile

7. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto
- Strumento Urbanistico Esecutivo

8. Disposizioni particolari:

a. in carenza di normativa si fa riferimento al Codice Civile;

b. 25 m² di superficie utile netta della costruzione (Sun) in aumento per ogni unità immobiliare principale sono comunque consentiti in deroga ai soli parametri dell'indice di densità edilizia fondiaria (If) e rapporto di copertura (Rc);

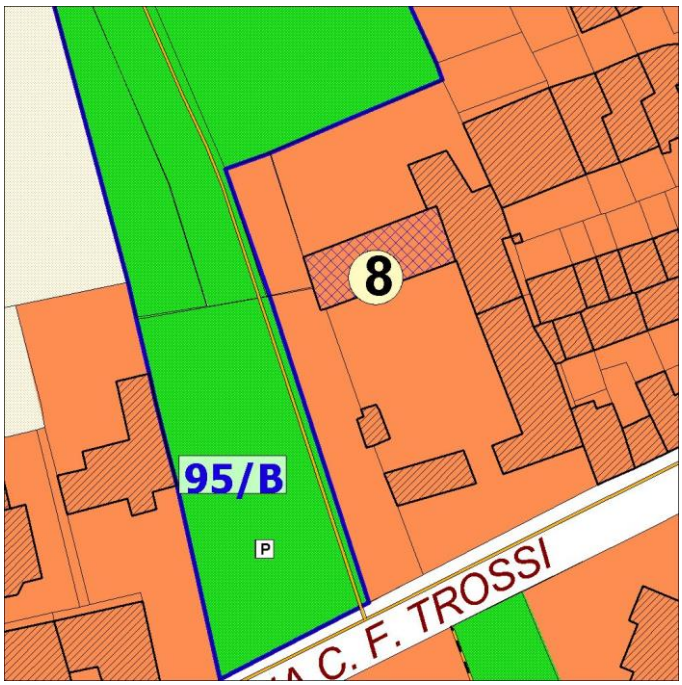
c. Gli allineamenti stradali da rispettare negli ampliamenti degli edifici esistenti o negli interventi di ricostruzione sono coincidenti con l'allineamento in atto, salvo che ciò non costituisca un ostacolo al traffico veicolare, nel qual caso, il Comune può prescrivere un diverso arretramento.

Per l'area posta lungo la via XX settembre, indicate nelle cartografie di Piano con il numero "1" in deroga ai parametri di zona, viene concesso, nell'ambito degli interventi ammessi, un incremento volumetrico, rispetto ai volumi esistenti, pari a 640m3, ottenibile attraverso permesso di costruire convenzionato, che preveda l'individuazione dei parcheggi marginali connaturati con gli incrementi volumetrici assentiti o la riformulazione, ove ritenuto necessario, degli accessi pedonali e carrabili, presenti lungo la via XX settembre. Per la medesima area 1, viene prescritto il mantenimento di quanta più superficie permeabile possibile, prevedendo, inoltre, sistemi per la raccolta ed il riutilizzo delle acque meteoriche per l'irrigazione delle aree verdi.

SC_08 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 8

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

VIA C. F. TROSSI
INTERVENTO n° 8



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

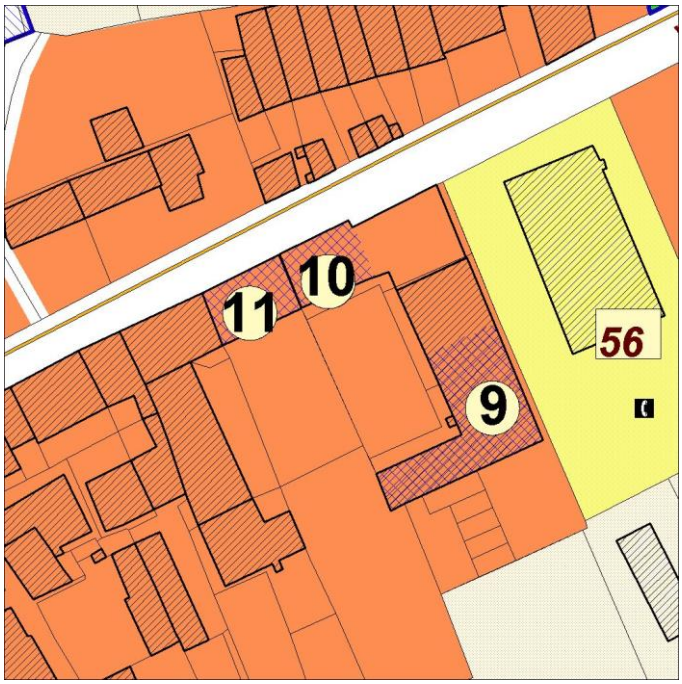
Viene consentito un intervento di ristrutturazione edilizia di tipo RE2 a condizione che il prospetto principale mantenga gli archi in muratura sottoponendoli a soli interventi di risanamento conservativo RC2.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari,** viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

SC_09 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 9

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

VIA C. F. TROSSI
INTERVENTO n° 9



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

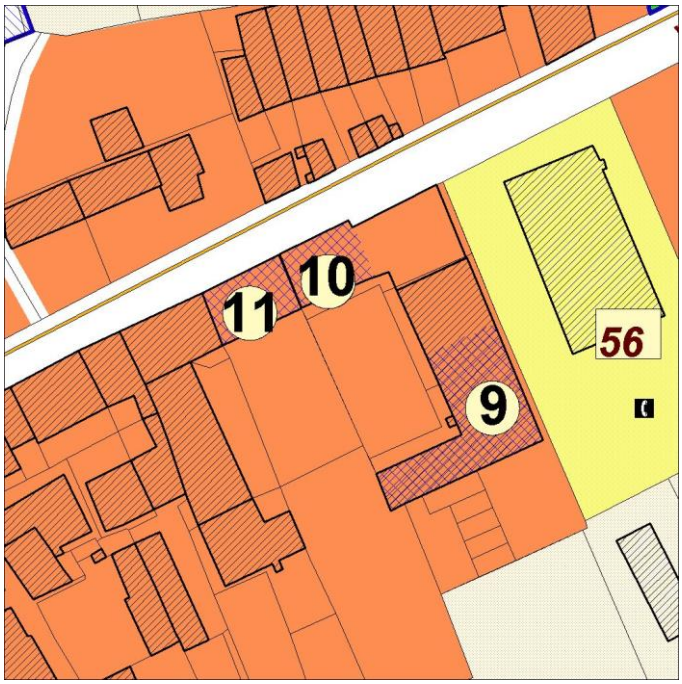
Viene ammesso un intervento di demolizione e ricostruzione che preveda nella composizione il mantenimento degli archi in muratura del prospetto verso il cortile interno.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari,** viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

SC_10 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 10

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

VIA C. F. TROSSI
INTERVENTO n° 10



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

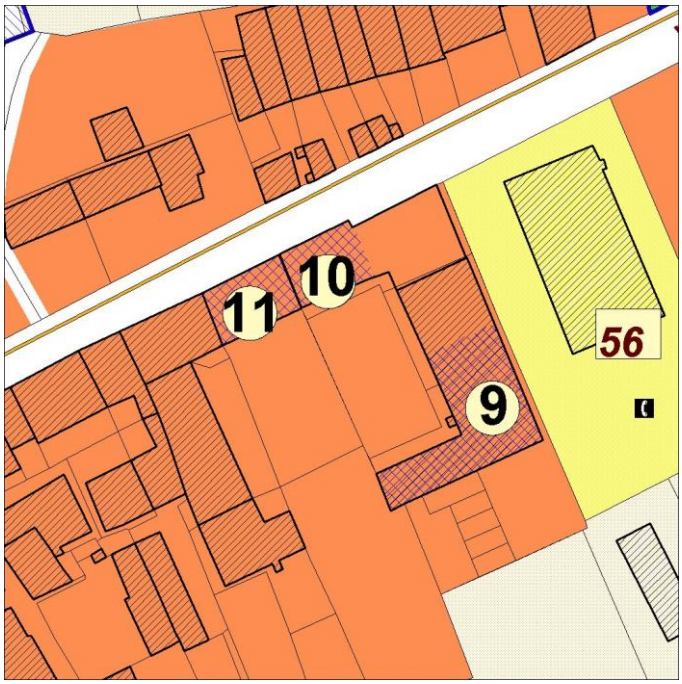
Viene consentito un intervento di Sopralzo fino ad un metro.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari,** viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

SC_11 PRESCRIZIONI PARTICOLARI INTERVENTO n° 11

ESTRATTO CARTOGRAFIA DI BASE 1:1.000

VIA C. F. TROSSI
INTERVENTO n° 11



PRESCRIZIONI PARTICOLARI

Viene consentito un intervento di Sopralzo fino ad un metro a condizione che siano mantenuti nell'androne gli archi in muratura sottoponendoli a soli interventi di risanamento conservativo RC2.

Con la sola esclusione degli interventi normati dalle presenti **Prescrizioni Particolari,** viene fatto esplicito rimando alla specifica normativa di zona.

Art. 54 AREE DI COMPLETAMENTO (B2)

1. Definizione: Trattasi di aree di norma non edificate, di limitate dimensioni, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli insediamenti esistenti, ma dotate di opere di urbanizzazione o con previsione di loro contemporanea realizzazione, ai sensi di legge. Obiettivo del piano è di norma il loro utilizzo edificatorio ai fini di completare il tessuto urbano, ovvero di promuovere la ricucitura dei tessuti marginali informi.

La cartografia di piano individua le aree da assoggettare a strumento urbanistico esecutivo o ad intervento edilizio diretto convenzionato.

2. Destinazioni d'uso:

a. destinazione prevalente: - Residenziale

b. destinazioni ammesse: - Abitativa (abitazioni di ogni tipo) - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza) - Direzionale - Commerciale nei limiti indicati nelle tabelle di caratterizzazione dei Criteri di Programmazione Commerciale approvati

- Di servizio (case di cura ed ospedali privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili; scuole e laboratori scientifici; studi professionali e uffici pubblici e privati; attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro; teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli; edifici per il culto; parchi e giardini pubblici) - Alberghiera e Ricettiva – Laboratori per arti e mestieri - Artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e senza l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

b. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei punti precedenti.

3. Tipi di intervento ammessi:

– nuova costruzione (NC)
– nuova costruzione accessoria (Nca);

4. Parametri: Le aree di completamento sono indicate nelle planimetrie del P.R.G. secondo le seguenti tre classificazioni a cui corrispondono i seguenti parametri:

a. Intervento edilizio diretto:

Indice di densità edilizia fondiaria (If)	massimo 0,80 m³ /m²
Rapporto di copertura (Rc)	massimo 40%
Altezza della costruzione (H)	massimo 10,50 m
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 5,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

b. In regime di permesso di costruire convenzionato:

Indice di densità edilizia fondiaria (If)	massimo 0,9 m³/m²
Rapporto di copertura (Rc)	massimo 40%
Altezza della costruzione (H)	massimo 10,50 m
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 5,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

c. Aree di completamento sottoposte a SUE:

Indice di densità edilizia territoriale (It)	massimo 0,8 m³/m²
Rapporto di copertura (Rc)	massimo 40%
Altezza della costruzione (H)	massimo 10,50 m
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 5,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

5. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto
- Permesso di costruire convenzionato
- Strumento Urbanistico Esecutivo

6. Disposizioni particolari per gli interventi in regime di intervento edilizio diretto:

a. Le destinazioni d'uso non residenziali, comprese tra le destinazioni "ammesse", potranno essere previste in misura non superiore al 50% della S.u.l. dell'intervento in progetto.

b. In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale o commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., punto 3).

7. Disposizioni particolari per gli S.U.E.:

a. Le aree per standard urbanistici, indicate all'interno delle aree sottoposte a S.U.E., potranno in sede di progettazione del piano esecutivo, subire delle lievi modificazioni nella forma ma rispettando il significato e la posizione all'inte dell'area;

b. Negli S.U.E. nei quali le aree per standard urbanistici non sono state indicate in planimetria, il Comune, ritenuto che la loro cessione in sito sia inidonea o risulti eccessiva, può richiedere che una parte o l'intera superficie venga ceduta in un'altra area destinata a standard urbanistici nel PRG ritenuta strategica e/o prioritaria, anche in tale ipotesi le aree a parcheggio dovranno essere sempre garantite all'interno del comparto sottoposto a S.U.E.

8. Disposizioni particolari per l'area n. 9: per l'attuazione di tale area ubicata in Via Marconi, di fronte alla Scuola materna statale, è resa obbligatoria la realizzazione di un unico accesso carraio dalla via Marconi per l'intero comparto.

9. Disposizioni particolari per l'area n. 52: Per l'area indicata nelle cartografie di Piano con il numero 52, posta al confine nord est del territorio comunale, a valle delle via Galliano e Campile, sottoposta ad attuazione diretta convenzionata, tale convenzione dovrà prevedere il frazionamento e cessione gratuita, della porzione attualmente già occupata dalla citata viabilità pubblica; risultando tale ambito interno all'area di salvaguardia di pozzo per usi idropotabili, si ritiene indispensabile che gli interventi ammessi, siano realizzati in modo tale da garantire la tutela della risorsa idropotabile. Dovranno essere, a tal fine, rispettate tutte le disposizioni previste nel Regolamento della Regione Piemonte 15/R; in particolare si prescrive la necessità di utilizzare sistemi a doppio tubo coassiale, per la collettare le acque reflue alla pubblica fognatura, escludendo qualsiasi altro tipo di smaltimento dei reflui domestici. Si prescrive un corretto uso delle acque meteoriche, prevedendone la raccolta ed il riutilizzo.

10. Per l'area indicata nelle cartografie di Piano con il numero 62, il volume massimo realizzabile, in deroga agli indici fondiari di norma, viene fissato in Vmax=600 m3, da realizzare nel rispetto degli ulteriori parametri urbanistici ed edilizi di zona; la eventuale realizzazione di piani interrati, è da subordinare ad analisi puntuali, protratte per tempi congrui, sull'andamento della falda freatica che evidenzino l'assenza di interferenze con le opere in progetto, prevedendo la separazione delle reti di raccolta reflui e meteoriche e l'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque piovane che prevedano un loro utilizzo a fini irrigui o igienico sanitari, escludendo la loro dispersione nei primi strati del suolo ed in fognatura.

11. Per l'area indicata nelle cartografie di Piano con il numero 63, il volume massimo realizzabile, in deroga agli indici fondiari di norma, viene fissato in Vmax=920 m^3, da realizzare nel rispetto degli ulteriori parametri urbanistici ed edilizi di zona; deve essere prevista la separazione delle reti di raccolta reflui e meteoriche e l'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque piovane che prevedano un loro utilizzo a fini irrigui o igienico sanitari, escludendo la loro dispersione nei primi strati del suolo ed in fognatura.

12. Per l'area indicata nelle cartografie di Piano con il la sigla V_19_01, il volume massimo realizzabile, in deroga agli indici fondiari di norma, viene fissato in Vmax=720 m^3, da realizzare nel rispetto degli ulteriori parametri urbanistici ed edilizi di zona; deve essere prevista la separazione delle reti di raccolta reflui e meteoriche e l'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque piovane che prevedano un loro utilizzo a fini irrigui o igienico sanitari, escludendo la loro dispersione nei primi strati del suolo ed in fognatura.

13. Per l'area indicata nelle cartografie di Piano con il la sigla V_19_02, il volume massimo realizzabile, in deroga agli indici fondiari di norma, viene fissato in Vmax=720 m^3, da realizzare nel rispetto degli

ulteriori parametri urbanistici ed edilizi di zona; deve essere prevista la separazione delle reti di raccolta reflui e meteoriche e l'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque piovane che prevedano un loro utilizzo a fini irrigui o igienico sanitari, escludendo la loro dispersione nei primi strati del suolo ed in fognatura.

Per le aree ricomprese in questa zonizzazione, in relazione alla necessità di tutela della vulnerabilità della falda acquifera della zona, ricomprese anche tra le aree di ricarica degli acquiferi profondi, le nuove proposte d'intervento dovranno promuovere, ove possibile, l'ammodernamento della rete fognaria, la separazione delle reti miste e l'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque meteoriche, che consentano un loro riutilizzo ai fini irrigui o igienico sanitari.

14. Per l'area indicata nelle tavole di Piano con la sigla 4bis, l'attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di intervento compensativo mediante opportuna messa a dimora, lungo almeno uno dei fronti del lotto fondiario d'intervento, di nuovo filare Arboreo Arbustivo, nella misura di n°1 essenza arborea + 2 essenze arbustive, ogni 100m2 di nuova superficie coperta (Sc) in progetto; passo medio di messa a dimora delle essenze arboree pari a 4,0m.

15. Per l'area indicata nelle tavole di Piano con la sigla V22_01, il volume massimo realizzabile, in deroga agli indici fondiari di norma, viene fissato in Vmax=500 m^3, da realizzare nel rispetto degli ulteriori parametri urbanistici ed edilizi di zona; deve essere prevista la separazione delle reti di raccolta reflui e meteoriche e l'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque piovane che prevedano un loro utilizzo a fini irrigui o igienico sanitari, escludendo la loro dispersione nei primi strati del suolo ed in fognatura. L'attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di intervento compensativo mediante opportuna messa a dimora, lungo almeno uno dei fronti del lotto fondiario d'intervento, di nuovo filare Arboreo Arbustivo autoctono, nella misura di n°1 essenza arborea + 2 essenze arbustive, ogni 100m^2 di nuova superficie coperta (Sc) in progetto; passo medio di messa a dimora delle essenze arboree pari a 4,0m.

Art. 55 AREE PER NUOVE COSTRUZIONI ACCESSORIE NON PERTINENZIALI (B3)

1. Definizione: Trattasi di aree di norma non edificate, di limitate dimensioni, inserite negli insediamenti esistenti o in frangia agli insediamenti esistenti, destinate all'edificazione di fabbricati accessori, anche non pertinenziali a specifici edifici.

2. Destinazioni d'uso:

a. Destinazione prevalente: autorimesse, locali di sgombero ad uso familiare o depositi di attrezzi, di legna ed altri materiali

b. Destinazioni ammesse. Nuove costruzioni accessorie non pertinenziali (Ncanp).

3. Tipi di intervento ammessi:

– Nuove costruzioni accessorie non pertinenziali (NCANP)

4. Parametri:

Rapporto di copertura (Rc)	massimo 50%
Altezza della costruzione (H)	massimo 2,5 m (estradosso del solaio di copertura)
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 5,00 m, annullabile previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti per costruzioni in aderenza su confine e salvo il caso di aderenza a preesistenti pareti già a confine, nel rispetto delle norme del Codice Civile.
Distanza tra le costruzioni (D)	minimo 5,00 m
Numero dei piani della costruzione (Np)	uno fuori terra

5. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto

6. Disposizioni particolari:

Le nuove costruzioni accessorie non pertinenziali sono ammesse nel rispetto delle seguenti condizioni:

a. che, nei casi di costruzioni fuori terra, vengano impiegate forme e materiali coerenti al contesto con esclusione dei prefabbricati in lamiera o altri materiali incompatibili, sulle facce a vista;

b. che la pendenza delle coperture inclinate a falda unica non superi il 35%;

c. che, nei casi di costruzioni addossate ad edifici esistenti, le forme ed i materiali da adottare debbano essere coerenti con essi;

d. che, nei casi di costruzioni interrate, il terreno, a seguito dell'intervento, venga mantenuto alla stessa quota di quello preesistente e raccordato al terreno circostante su tutti i lati, escluso solo quello di accesso; la superficie può essere trattata a prato oppure pavimentata.

Art. 56 AREE DI TRASFORMAZIONE (B4)

1. Definizione: Insediamenti produttivi o terziari dismessi o in via di dismissione, inserite in tessuto urbano o in frangia ad esso. Obiettivo del piano è la loro riconversione in insediamenti residenziali, tramite interventi di trasformazione subordinati alla preventiva approvazione di uno strumento urbanistico esecutivo.

2. Destinazioni d'uso:

destinazioni ammesse: Abitativa minimo 50% della volumetria massima ammessa (abitazioni di ogni tipo) - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza) - Direzionale - Commerciale nei limiti indicati nelle tabelle di caratterizzazione dei Criteri di Programmazione Commerciale approvati.

- Di servizio (case di cura ed ospedali privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili; scuole e laboratori scientifici; studi professionali e uffici pubblici e privati; attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro; teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli; edifici per il culto; parchi e giardini pubblici) - Alberghiera e Ricettiva – Laboratori per arti e mestieri - Artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e senza l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

a. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei punti precedenti.

3. Tipi di intervento ammessi:

a. con intervento edilizio diretto e mantenimento dell'organismo esistente:
   - Si applica quanto previsto all'art. 42, comma 5 delle presenti Norme "Strumenti Urbanistici Esecutivi (S.U.E.)".

b. per la trasformazione sottoposta alla formazione di S.U.E.:
   - manutenzione straordinaria (MS)
   - restauro conservativo (RC1)
   - risanamento conservativo (RC2)
   - ristrutturazione edilizia tipo A (RE tipo A)
   - ristrutturazione edilizia tipo B (RE tipo B)
   - ristrutturazione edilizia tipo C (RE tipo C)
   - ampliamento (A)
   - sopraelevazione (S)
   - demolizione (D)
   - sostituzione edilizia (SE)
   - mutamento di destinazione d'uso (MD)
   - nuova costruzione (NC)
   - nuova costruzione accessoria (Nca)

4. Parametri:

a. Nei casi di intervento edilizio diretto devono essere mantenuti la conformazione planovolumetrica degli edifici ed i parametri edilizi ed urbanistici esistenti.

b. Per la trasformazione sottoposta a S.U.E. dovranno essere rispettati i seguenti parametri:

Indice di densità edilizia territoriale (It)	massimo 1,20 m^3/m^2
Rapporto di copertura (Rc)	massimo 40%
Altezza della costruzione (H)	massimo 7,5 m
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 5,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00
Numero dei piani della costruzione (Np)	quattro fuori terra

5. Modalità di intervento:

- Strumento urbanistico esecutivo

6. Disposizioni particolari:

a) In caso di destinazione d'uso di carattere direzionale o commerciale dovrà essere soddisfatto lo standard di cui all'art. 21 della L.R. 56/77 e s.m.i., punto 3).

b) Per l'area indicata nelle cartografie di Piano con il numero 28 sottoposta ad attuazione attraverso preventiva formazione di S.U.E. (area ex TAB lungo la via Marconi), segnalata quale potenziale area contaminata da versamento di idrocarburi dal Piano Regionale di Bonifica delle aree inquinate, in sede di presentazione del prescritto strumento esecutivo, viene fatto obbligo allegare agli elaborati progettuali la necessaria documentazione e gli eventuali pareri di competenza degli Enti preordinati a tale scopo, in relazione a tale potenziale situazione di inquinamento e delle eventuali operazioni di bonifica necessarie.

c) Per le trasformazioni sottoposte alla formazione di S.U.E. che interessano la riconversione di edifici produttivi dismessi posti all'interno od in prossimità di un tessuto residenziale consolidato, devono essere individuate misure di mitigazione per gli impatti acustici ed atmosferici dovuti alle operazioni di demolizione che comportano incremento dei livelli sonori per le residenze adiacenti, generazione di polveri e traffico, nonché possibile rinvenimento di sostanze che necessitano di smaltimento o bonifica.

d) Per il comparto indicato nelle cartografie di Piano con il numero 20, in deroga ai parametri di zona, il Volume massimo realizzabile resta fissato in valore assoluto nella misura di 4.400 m3, nel rispetto degli ulteriori parametri di zona."

Art. 57 AREE PER NUOVA EDIFICAZIONE (C1)

1. Definizione: Trattasi delle aree assoggettate a S.U.E. sia di iniziativa privata che nell'ambito dell'Edilizia Economica e Popolare di cui alla Legge 18/04/1962 n. 167 e successive modifiche ed integrazioni.

2. Sono previste tre aree con questa classificazione, una ubicata all'estremità nord della Via Pietro Micca a confine con il Comune di Ponderano, l'altra all'estremo sud della Via Pietro Micca e l'ultima a sud della Via Fiorita. In rapporto alla diversità delle aree, per dislocazione e per estensione, le stesse vengono differentemente normate ai successivi punti A e B.

2.bis Nell'ambito degli strumenti urbanistici esecutivi relativi ai contesti nel loro complesso, siano approfonditi gli aspetti finalizzati alla qualificazione paesaggistica degli interventi e alla qualità della progettazione, (definizione delle tipologie, ampiezza delle maniche edilizie, altezze, caratteri e materiali costruttivi, modalità di realizzazione delle recinzioni e del verde), e le misure di mitigazione e compensazione degli impatti paesaggistico-ambientali.

1. NORME PER I DUE S.U.E. DI VIA PIETRO MICCA

3. Destinazioni d'uso: Residenziale

a. destinazione prevalente: Residenziale

b. destinazioni ammesse: - Abitativa (abitazioni di ogni tipo) - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza) - Direzionale - Commerciale nei limiti indicati nelle tabelle di caratterizzazione dei Criteri di Programmazione Commerciale approvati

- Di servizio (case di cura ed ospedali privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili; scuole e laboratori scientifici; studi professionali e uffici pubblici e privati; attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro; teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli; edifici per il culto; parchi e giardini pubblici) - Alberghiera e Ricettiva – Laboratori per arti e mestieri - Artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e senza l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

b. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei punti precedenti.

4. Tipi di intervento ammessi:

– nuova costruzione (NC)
– nuova costruzione accessoria (Nca)

5. Parametri: Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

Indice di densità edilizia territoriale (It)	massimo 1,0 m^3/m^2
Rapporto di copertura (Rc)	massimo 40%
Altezza della costruzione (H)	massimo 13,50 m
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 6,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)	minimo 10,00 m nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68

6. Modalità di intervento:

- Strumento Urbanistico Esecutivo

7. Disposizioni particolari:

a. La progettazione dello S.U.E. deve prevedere la realizzazione della viabilità come indicata nelle tavole grafiche dello S.U.G.;
b. Le destinazioni d'uso non residenziali, comprese tra le destinazioni "ammesse", potranno essere previste in misura non superiore al 25% della S.u.l. dell'intervento in progetto.

2. NORME PER IL S.U.E. DI VIA FIORITA

8. Destinazioni d'uso:

a. destinazione prevalente: Residenziale

b. destinazioni ammesse: - Abitativa (abitazioni di ogni tipo) - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza) - Direzionale - Commerciale nei limiti indicati nelle tabelle di caratterizzazione dei Criteri di Programmazione Commerciale approvati

- Di servizio (case di cura ed ospedali privati, case di riposo, collegi, convitti, conventi e simili; scuole e laboratori scientifici; studi professionali e uffici pubblici e privati; attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro; teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli; edifici per il culto; parchi e giardini pubblici) - Alberghiera e Ricettiva – Laboratori per arti e mestieri - Artigianato di servizio che si possa svolgere agevolmente anche in unità immobiliari di carattere residenziale e senza l'occupazione di aree esterne con depositi di materiali e prodotti.

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei punti precedenti.

9. Tipi di intervento ammessi:

– nuova costruzione (NC)
– nuova costruzione accessoria (Nca)

10. Parametri: Gli interventi dovranno essere realizzati nel rispetto dei seguenti parametri:

Volume edificabile residenziale (V)	massimo 48.000 m³
Superficie utile lorda commerciale (Sul)	massimo 2.000 m²
Rapporto di copertura (Rc)	massimo 35%
Altezza della costruzione (H)	massimo 13,50 m per i voluimi già inseriti nello S.U.E. approvato con D.C.C. n. del ; per i nuovi volumi dovrà essere posta attenzione al confronto tra le altezze degli edifici in essere nelle preesistenze adiacenti, predisponendo una deiffernziazione dei prospetti a confronto, ricercando una confrontanza di tipo paritetico e non in evidente contrasto, comunque con Hmax inferiore a 10,50m.
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 6,00 m, annullabile previo accordo registrato e trascritto fra le parti confinanti
Distanza tra le costruzioni (D)	minimo 10,00 m nel rispetto dell'art. 9 del D.M. 1444/68
Numero dei piani della costruzione (Np)	massimo quattro fuori terra

11. Modalità di intervento: - Strumento Urbanistico Esecutivo

12. Disposizioni particolari:

a. Le destinazioni residenziali dovranno essere previste in misura non inferiore al 70% della S.u.l. dell'intervento in progetto.

b. Vista la particolarità dell'ambito individuato, le aree di proprietà comunale, già adibite per usi pubblici, potranno essere ricollocate nell'ambito della progettazione generale dello S.U.E.
In aggiunta alle suddette aree, dovranno essere reperite le aree per standard urbanistici relative ai nuovi volumi residenziali, di cui (minimo 15 m²/abitante) dovranno essere reperiti nell'ambito del

S.U.E., mentre la restante quota, a giudizio dell'Amministrazione Comunale, potrà essere monetizzata. In aggiunta dovranno essere reperite le aree a standard per le nuove superfici commerciali previste; in ogni caso le aree a parcheggio indipendentemente dalla destinazione insediata , dovranno essere sempre garantite.

c. Nella composizione dello S.U.E. dovranno essere presi in particolare riferimento i seguenti parametri:
   - omogeneità delle caratteristiche delle opere di urbanizzazione necessarie;
   - particolare attenzione da prestare all'armonizzazione dei nuovi interventi con il tessuto urbanizzato circostante esistente;
   - inserimento, in accordo con l'Amministrazione Comunale, di nuovi percorsi ciclopedonali quale integrazione con la rete esistente;
   - riformulazione delle aree pubbliche nel tentativo di caratterizzare il comparto attraverso la possibile realizzazione di spazi pubblici di aggregazione di interesse collettivo (biblioteca, centro anziani, chioschi, uffici comunali) armonizzati con le aree a verde derivanti dai nuovi interventi;
   - inserimento della Roggia del Terzo Principe tra gli elementi della composizione, ricercando la creazione di un nuovo laghetto alimentato da questa con funzione di laminazione e fitodepurazione;
   - la composizione dovrà attenersi alle linee della bioarchitettura con particolare attenzione per l'efficacia energetica degli edifici ed utilizzo di fonti energetiche alternative con le migliori tecniche disponibili nel rispetto dei parametri fissati dal Piano Energetico Comunale;
   - particolare attenzione dovrà essere posta nella progettazione del sistema di recupero e smaltimento delle acque meteoriche, nonché alla regimazione delle acque superficiali, compresa l'eventuale proposta di riformulazione del tratto di canale scolmatore del "Terzo Principe" verso quello proveniente dal nuovo sito ospedaliero nel Comune di Ponderano.

d. Il volume degli interventi residenziali potrà essere anche di tipo convenzionato ai sensi degli artt. 17 e 18 del D.P.R. 06-06-2001 n. 380 nella misura massima di 12.000 m^3.

e. In considerazione della notevole estensione del contesto interessato dall'AMBITO n. 49, per il quale è proposto l'assoggettamento a SUE, delle caratteristiche peculiari dei luoghi e dell'elevato numero degli interventi previsti, si richiede che sia predisposto un progetto complessivo di inserimento paesaggistico-ambientale, che indirizzi l'impianto urbano, l'alternanza degli spazi pubblici e privati e la qualità del progetto edilizio dei singoli interventi.

Art. 58 AREE LIBERE INTERSTIZIALI (C2)

1. Definizione: Trattasi di aree di modeste dimensioni, lotti ed appezzamenti compresi nel perimetro del centro abitato, ed in particolare nelle zone tipo "A" e "B" attualmente sgombri da costruzioni e liberi da usi residenziali, produttivi, terziari o pubblici, esistenti o previsti; essi costituiscono delle aree di riserva per usi urbani nei periodi susseguenti all'arco temporale del presente P.R.G. e, pertanto, vanno salvaguardate dalle possibili compromissioni.

2. A tali aree viene assegnata la destinazione d'uso di giardino, orto, prato, frutteto, con possibilità edificatoria limitata a:

- fabbricati accessori alla residenza nel rispetto delle condizioni, parametri e limiti dimensionali di franchigia, stabiliti al precedente art. 16 per le nuove costruzioni accessorie (Nca);
- recinzioni di tipologia residenziale come stabilito dal vigente Regolamento Edilizio Comunale,

escludendo ogni altro tipo di intervento.

CAPO V USI PRODUTTIVI

Art. 59 INSEDIAMENTI PRODUTTIVI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO (D1)

1. Definizione: Parti del territorio comunale ove sono insediati impianti produttivi, industriali o artigianali, di varia dimensione; per essi si ammettono, nel periodo di validità del piano, interventi di manutenzione di adeguamento e potenziamento, alla condizione dell'esistenza o della contemporanea realizzazione delle opere di urbanizzazione primaria ai sensi di legge.

2. Destinazioni d'uso:

a. destinazione prevalente: Industriale - Artigianale;

b. destinazioni ammesse:

- Produttiva
- Attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive, quali magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, ecc.
- Commerciale all'ingrosso.
- Commerciale al dettaglio, nei limiti degli esercizi di vicinato di cui alla L.R. 28/99
- Limitatamente ad alloggio di proprietà o custodia:
  - Abitativa (abitazioni di ogni tipo)
  - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza);

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti.

3. Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia tipo A (RE tipo A)
- ristrutturazione edilizia tipo B (RE tipo B)
- ristrutturazione edilizia tipo C (RE tipo C)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- demolizione (D
- sostituzione edilizia (SE)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- nuova costruzione (NC)
- nuova costruzione accessoria (Nca)

4. Parametri edilizi ed urbanistici:

Rapporto di copertura (Rc)	massimo 66% della superficie fondiaria calcolata al netto delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici per gli impianti classificabili quali APEA ai contenuti della Dgr 30-1158/09; per gli ulteriori interventi tale valore viene limitato al 50%
Altezza della costruzione (H)	massima 12,00 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 6,00 m È ammessa la costruzione in aderenza al confine previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

5. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto
- Strumento urbanistico esecutivo

6. Disposizioni particolari

a. Le residenze ammesse non potranno avere una superficie utile lorda (Sul) superiore a 150,00 m² abitativa per ogni azienda insediata; tale Sul non potrà essere maggiore della Sul produttiva dell'azienda di riferimento.

b. La nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza annessa potrà avvenire nel rispetto delle condizioni, parametri e limiti dimensionali di franchigia, stabiliti al precedente art. 16

c. Nei casi sotto specificati dovranno essere reperite aree per standard urbanistici, con le modalità e nel rispetto delle "Disposizioni particolari" di cui al precedente art. 49:

- nel caso di incremento della superficie coperta (Sc), per usi produttivi, dovrà essere reperita un'area non inferiore al 10% della superficie fondiaria teoricamente asservibile alla superficie coperta oggetto di intervento;
- nel caso di insediamento degli esercizi commerciali consentiti, dovrà essere reperita un'area non inferiore al 100% della superficie utile lorda della costruzione (Sul)

d. Per l'area produttiva ubicata in Via Del Mosso e contraddistinta in cartografia di piano con la sigla "A", è ammessa unicamente la realizzazione di parcheggi di superficie, recinzioni, sottoservizi tecnici e depositi di materiali o merci a cielo libero.

e. In relazione ai contenuti del PTR, dei contenuti della DGR 30-11858/858 e delle correlate linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), i valori massimi raggiungibili per interventi ammessi dal Rapporto di copertura, risultano differenziati a a seconda che l'intervento proposto possa essere classificato o meno, in relazione ai contenuti delle linee guida indicate, quale APEA di 1°, 2° o 3° livello. In questo senso per le aree di nuovo impianto tale classificazione è limitata al 1°livello, mentre per gli ampliamenti di realtà esistenti vengono ammessi positivamente interventi inquadrabili quali APEA di 2° e 3° livello.
Negli ultimi casi, i valori massimi dei Rapporti di copertura raggiungibili risulteranno inferiori; comunque sia per gli interventi di nuovo impianto che per gli ampliamenti degli impianti esistenti, gli eventuali S.U.E. prescritti come le progettazioni relative alla attuazione dirette, dovranno valutare l'inserimento dei nuovi volumi in progetto anche mediante simulazioni fotorealistiche, predisponendo l'integrazione ed il mascheramento con quinte verdi, delle principali visuali.
Tali considerazioni dovranno essere estese alle aree di stoccaggio materiali all'aperto ed ai piazzali ove possono stazionare autotreni, autocarri o autoveicoli che per dimensioni o numero siano in grado di modificare anche solo temporaneamente, sensibilmente la percezione dello stato dei luoghi. Ove gli ambiti di intervento risultino per quanto possibile aderenti ai tipi qualificanti delle zone
residenziali o terziarie adiacenti e non in contrasto e non in contrasto tra queste. Nella formazione dei volumi, particolare attenzione dovrà essere posta al confronto alle altezze degli edifici in essere con le nuove proposte in progetto predisponendo una differenziazione dei prospetti a confronto , ricercando una confrontanza di tipo paritetico e non in evidente contrasto.

f. Per gli ambiti produttivi adiacenti a zonizzazioni di tipo A, B e C, il permesso di costruire sarà subordinato alla verifica della individuazione di ambiti di transizione dai quali escludere gli usi produttivi, unicamente destinabili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie o a verde privato con funzione di mascheramento dei volumi produttivi e di barriera acustica";

g. Per l'area indicata nelle cartografie di Piano con la sigla 13/A, deve essere prevista la separazione delle reti di raccolta reflui e meteoriche e l'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque piovane che prevedano un loro utilizzo a fini irrigui o igienico sanitari, escludendo la loro dispersione nei primi strati del suolo ed in fognatura.

h. per il comparto produttivo Tintoria Ferraris, ai sensi di quanto disposto all'art. 251 comma 2° del D.Lgs 152/06, l'eventuale emissione di certificato di destinazione d'uso, dovra riportare, qualora

all'esito dell'analisi di rischio sito specifica, venga accertato il superamento delle concentrazioni di rischio, tali superamenti.

i. Per l'area indicata nelle tavole di Piano con il numero 38, deve essere prevista la separazione delle reti di raccolta reflui e meteoriche e l'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque piovane che prevedano un loro utilizzo a fini irrigui o igienico sanitari, escludendo la loro dispersione nei primi strati del suolo ed in fognatura. L'attuazione è subordinata alla contestuale realizzazione di intervento compensativo mediante opportuna messa a dimora, lungo almeno uno dei fronti del lotto fondiario d'intervento, di nuovo filare Arboreo Arbustivo autoctono, nella misura di n°1 essenza arborea + 2 essenze arbustive, ogni 100m^2 di nuova superficie coperta (Sc) in progetto; passo medio di messa a dimora delle essenze arboree pari a 4,0m.

Art. 60 AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI (D2)

1. Definizione: Aree libere per le quali il P.R.G. prevede le destinazioni d'uso per attività produttive di nuovo impianto.

2. Destinazioni d'uso:

a. destinazione prevalente: Industriale - Artigianale;

b. destinazioni ammesse:

- Produttiva
- Attività non produttive che richiedono edifici assimilabili, per tipologia edilizia, alle attività produttive, quali magazzini di deposito, depositi di autotrasportatori, ecc.
- Commerciale all'ingrosso.
- Commerciale al dettaglio, nei limiti degli esercizi di vicinato di cui alla L.R. 28/99
- Limitatamente ad alloggio di proprietà o custodia:
  - Abitativa (abitazioni di ogni tipo)
  - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza);

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti.

3. Tipi d'intervento ammessi:

- nuove costruzioni (NC)
- nuova costruzione accessoria (Nca)

4. Parametri:

Rapporto di copertura (Rc)	massimo 50% della superficie fondiaria calcolata al netto delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici per gli impianti classificabili quali APEA ai contenuti della Dgr 30-1158/09; per gli ulteriori interventi tale valore viene limitato al 40%
Altezza della costruzione (H)	massima 12,00 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 6,00 m È ammessa la costruzione in aderenza al confine previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di 10,00 m

5. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto
- Strumento urbanistico esecutivo

6. Disposizioni particolari:

a. Le residenze ammesse non potranno avere una superficie utile lorda (Sul) superiore a 150,00 m² abitativa per ogni azienda insediata; tale Sul non potrà essere maggiore della Sul produttiva dell'azienda di riferimento.
b. La nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza annessa potrà avvenire nel rispetto delle condizioni, parametri e limiti dimensionali di franchigia, stabiliti al precedente art. 16.
c. Nei casi sotto specificati dovranno essere reperite aree per standard urbanistici, con le modalità e nel rispetto delle "Disposizioni particolari" di cui al precedente art. 49:
   - nel caso di nuovo impianto produttivo, dovrà essere reperita un'area non inferiore al 20% della superficie territoriale (St) a tale scopo destinata.
   - nel caso di insediamento degli esercizi commerciali consentiti, dovrà essere reperita un'area non inferiore al 100% della superficie utile lorda della costruzione (Sul).
d. In relazione ai contenuti del PTR, dei contenuti della DGR 30-11858/858 e delle correlate linee guida per le aree produttive ecologicamente attrezzate (APEA), i valori massimi raggiungibili per interventi ammessi dal Rapporto di copertura, risultano differenziati a a seconda che l'intervento proposto possa essere classificato o meno, in relazione ai contenuti delle linee guida indicate, quale APEA di 1°, 2° o 3° livello. In questo senso per le aree di nuovo impianto tale classificazione è limitata al 1°livello, mentre per gli ampliamenti di realtà esistenti vengono ammessi positivamente interventi inquadrabili quali APEA di 2° e 3° livello.
   Negli ultimi casi, i valori massimi dei Rapporti di copertura raggiungibili risulteranno inferiori; comunque sia per gli interventi di nuovo impianto che per gli ampliamenti degli impianti esistenti, gli eventuali S.U.E. prescritti come le progettazioni relative alla attuazione dirette, dovranno valutare l'inserimento dei nuovi volumi in progetto anche mediante simulazioni fotorealistiche, predisponendo l'integrazione ed il mascheramento con quinte verdi, delle principali visuali.
   Tali considerazioni dovranno essere estese alle aree di stoccaggio materiali all'aperto ed ai piazzali ove possono stazionare autotreni, autocarri o autoveicoli che per dimensioni o numero siano in grado di modificare anche solo temporaneamente, sensibilmente la percezione dello stato dei luoghi. Ove gli ambiti di intervento risultino per quanto possibile aderenti ai tipi qualificanti delle zone
   residenziali o terziarie adiacenti e non in contrasto e non in contrasto tra queste. Nella formazione dei volumi, particolare attenzione dovrà essere posta al confronto alle altezze degli edifici in essere con le nuove proposte in progetto predisponendo una differenziazione dei prospetti a confronto , ricercando una confrontanza di tipo paritetico e non in evidente contrasto.

e. Per gli ambiti produttivi adiacenti a zonizzazioni di tipo A, B e C, il permesso di costruire sarà subordinato alla verifica della individuazione di ambiti di transizione dai quali escludere gli usi produttivi, unicamente destinabili alla realizzazione delle opere di urbanizzazione necessarie o a verde privato con funzione ove possibile di mascheramento dei volumi produttivi e di barriera acustica"

f. L'attuazione delle previsioni di attività di tipo produttivo è assoggettata in ogni caso a preventiva verifica del rispetto dei criteri minimi di compatibilità ambientale e territoriale di cui al DM 9 maggio 2001 "Requisiti minimi di sicurezza in materia di pianificazione urbanistica e territoriale per le zone interessate da stabilimenti a rischio di incidente rilevante". Tale analisi è effettuata su tutti i tipi di lavorazione e/o deposito con presenza di sostanze pericolose indipendentemente dall'assoggettabilità delle stesse attività al D.Lgs. 334/1999 e s.m.i.".
   Per i comparti posti tra le vie Cairoli e per Candelo, individuati sulle cartografie di Piano con i numeri 56 e 57, le convenzioni prescritte per il completamento dei lotti fondiari individuati, dovrà prevedere la realizzazione e cessione gratuita di aree a standard proporzionate agli interventi oggetto di istanza di Permesso di Costruire, da individuare all'interno delle previsioni prescrittive individuate dallo strumento urbanistico generale vigente, dimostrando inoltre le modalità di adeguato accesso veicolare ai singoli lotti fondiari.

CAPO VI USI TERZIARI

Art. 61 GENERALITÀ

1. Si intendono adibiti ad usi terziari gli immobili che vengono utilizzati prevalentemente o totalmente per attività commerciali, direzionali, turistico - ricettive, oppure per impianti per il tempo libero o per attrezzature e servizi di interesse collettivo;
2. Le attività terziarie qui contemplate si intendono di tipo privato, in quanto quelle di tipo pubblico rientrano nei casi previsti all'art. 49 delle presenti norme.
3. Gli usi direzionali sono quelli inseriti alla categoria "e)" della tabella riportata all'art. 15 delle presenti norme.

Art. 62 INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI ESISTENTI CHE SI CONFERMANO (D3)

1. Definizione: Parti del territorio ove sono presenti attività commerciali e direzionali private, individuate nelle planimetrie del P.R.G.

2. Destinazioni d'uso:

a. destinazione prevalente: Commerciale

b. destinazioni ammesse:

- le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, le attività direzionali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali e terziarie di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, palestre e luoghi per l'attività fisica ecc.);
- le residenze esistenti, le attività produttive che siano attinenti e/o funzionali all'attività terziaria, in misura non superiore al 30% della superficie totale della prevalente attività terziaria in atto, a condizione che siano soddisfatti i relativi standard urbanistici;

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti.

3. Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia tipo A (RE tipo A)
- ristrutturazione edilizia tipo B (RE tipo B)
- ristrutturazione edilizia tipo C (RE tipo C)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- demolizione (D)
- sostituzione edilizia (SE)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- nuova costruzione (NC)
- nuova costruzione accessoria (Nca)

4. Parametri:

Rapporto di copertura (Rc)	massimo 66% della Sf calcolata al netto delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici
Altezza della costruzione (H)	massima 12,00 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 6,00 m È ammessa la costruzione in aderenza al confine previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

5. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto semplice o convenzionato
- Strumento urbanistico esecutivo

6. Disposizioni particolari:

a. Standard urbanistici: per gli aspetti quantitativi si rimanda all'art. 49 sub C) e D) e per le modalità di reperimento alle "Disposizioni particolari" di cui al medesimo articolo.

b. L'abitazione del custode o del gestore non può superare i 150,00 m² di superficie utile lorda (Sul) , per ogni unità locale di almeno m² 400,00 di superficie lorda utile destinata alle attività terziarie.

c. La nuova costruzione di fabbricati accessori per la residenza annessa potrà avvenire nel rispetto delle condizioni, parametri e limiti dimensionali di franchigia, stabiliti al precedente art. 16.

d. Per l'area commerciale ubicata in Via Cavour all'incrocio per Sandigliano e contraddistinta in cartografia di piano con la sigla "B", è ammessa unicamente la realizzazione di parcheggi di superficie, recinzioni, sottoservizi tecnici e depositi di materiali o merci a cielo libero.

7. Caratterizzazione:

Con riferimento agli addensamenti e localizzazioni individuate cartograficamente, si fa rimando alle tabelle riportate nei Criteri di Programmazione commerciale approvati , circa le compatibilità delle tipologie distributive e relative superfici di vendita

Nell'ambito degli interventi ricompresi all'interno degli addensamenti commerciali extra-urbani arteriali A.5 sottoposti ad attuazione attraverso preventiva formazione di S.U.E. o P.d.C.C. , per interventi che modifichino in valore assoluto i parametri H ed Sc, tale convenzionamento dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione di tutte le opere di adeguamento delle infrastrutture viarie indicate, come le modalità di realizzazione ed asservimento delle aree a parcheggio in assolvimento degli standards urbanistici di legge. Con riferimento alle tavole di Piano gli interventi ammessi dovranno prevedere obbligatoriamente la riformulazione degli accessi lungo la via Cavour secondo quanto indicato dalle cartografie di Piano.

Conseguentemente alle valutazioni effettuate in sede di P.U.C. relativamente alle necessità di mitigare gli effetti inquinanti del nuovo traffico indotto con riguardo agli aspetti acustici ed atmosferici, la realizzazione di interventi che modifichino in valore assoluto i parametri H ed Sc, dovrà prevedere una adeguata piantumazione delle aree a parcheggio ottenendo un rapporto di copertura della proiezione delle chiome degli esemplari a raggiungimento dello sviluppo vegetativo non inferiore al 25% della superficie destinata a parcheggio; per gli stessi motivi viene prescritto che gli impianti tecnologici di trattamento dell'aria, posizionino, per quanto possibile, gli apparati di aspirazione in atmosfera alla maggior distanza possibile dalla viabilità della via Cavour e dalle aree a parcheggio.

Per gli ampliamenti ammessi dalle norma di zona, dovrà preferibilmente essere scelto il fronte opposto a quello stradale, o in alternativa se non possibile, ricercando il massimo scostamento planimetrico dei nuovi volumi dalla via Cavour.

Art. 63 AREE PER NUOVI INSEDIAMENTI COMMERCIALI E DIREZIONALI (D4)

1. Definizione: parti del territorio destinate all'insediamento di attività commerciali o direzionali, non legate funzionalmente con gli insediamenti residenziali (magazzini all'ingrosso, supermercati, sedi bancarie, autorimesse d'uso collettivo, ecc.).

2. Destinazioni d'uso: Commerciale

a. destinazione prevalente: Commerciale

b. destinazioni ammesse:

- le attività commerciali all'ingrosso ed al dettaglio, le attività direzionali, gli esercizi pubblici, i ristoranti, le attività artigianali e terziarie di servizio che comportano la prestazione di servizi diretti all'utenza e che si possono svolgere senza difficoltà in ambienti di piccole dimensioni (parrucchieri, estetiste, sarti, calzolai, corniciai, palestre e luoghi per l'attività fisica ecc.);
- le residenze, le attività produttive che siano attinenti e/o funzionali all'attività terziaria, in misura non superiore al 30% della superficie totale della prevalente attività terziaria in progetto, a condizione che siano soddisfatti i relativi standard urbanistici;

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti.

3. Tipi di intervento:

- nuova costruzione (NC)
- nuova costruzione accessoria (Nca)

4. Parametri:

a. In regime di intervento edilizio diretto:

Rapporto di copertura (Rc)	massimo 50% della superficie fondiaria (Sf) calcolata al netto delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici
Altezza della costruzione (H)	massima 10,50 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 6,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

b. In regime di intervento edilizio sottoposto a S.U.E.:

Rapporto di copertura (Rc)	massimo 50% della superficie territoriale (St)
Altezza della costruzione (H)	massima 10,50 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 6,00 m È ammessa la costruzione in aderenza al confine previo accordo registrato e trascritto tra le parti confinanti
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

5. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto
- Strumento urbanistico esecutivo

6. Disposizioni particolari:

a. Standard urbanistici: per gli aspetti quantitativi si rimanda all'art. 49 sub C) e D) e per le modalità di reperimento alle "Disposizioni particolari" di cui al medesimo articolo;

b. L'abitazione del custode o del gestore non può superare i 150,00 m² di superficie utile lorda (Sul) per ogni unità locale di almeno m² 400,00 di superficie utile lorda destinata alle attività terziarie.

c. Per l'area commerciale e direzionale assoggettata a S.U.E. ubicata a nord-est di Via Gramsci e confinante con il territorio comunale di Biella, vista la particolarità della stessa, si ammette il reperimento delle aree per gli standard urbanistici necessari anche nel limitrofo territorio di Biella,

a condizione che la pertinenzialità degli standard venga rispettata attraverso la contiguità delle aree ed a seguito di sottoscrizione di adeguato atto pubblico con il comune di Biella. Per tale area, in deroga alle norme di zona, vengono esplicitamente ammesse tra le destinazioni d'uso ricreative, anche gli ambienti espositivi, museali e simili.

Visto il valore storico documentale del prospetto dell'edificio produttivo esistente lungo la Via Gramsci, con la sola esclusione del tratto interessato dalla realizzazione delle infrastrutture viarie indicate dallo S.U.G., per tale prospetto sono unicamente ammessi interventi sino al Risanamento Conservativo (RC2) di cui all'art. 11 delle presenti norme.

d. Relativamente all'area indicata nella cartografia di piano con la sigla 37, viene esplicitamente ammessa tra le destinazioni proprie quella per usi produttivi di cui al precedente Capo V, a condizione che non risulti nociva o molesta nei confronti dei comparti adiacenti, con particolare riguardo alle disposizioni di compatibilità acustica contenute nella classificazione del territorio comunale effettuata da ARPA Piemonte.

e. Relativamente ai SUE 35 e 47, gli ambiti posti all'interno delle fasce dei corsi d'acqua dovranno essere mantenuti liberi da alcuna struttura senza modifiche dello stato dei luoghi.".

7. Caratterizzazione:

Con riferimento agli addensamenti e localizzazioni individuate cartograficamente, si fa rimando alle tabelle riportate nei Criteri di Programmazione commerciale approvati , circa le compatibilità delle tipologie distributive e relative superfici di vendita

Nell'ambito degli interventi ricompresi all'interno degli addensamenti commerciali extra-urbani arteriali A.5 sottoposti ad attuazione attraverso preventiva formazione di S.U.E. o P.d.C.C. , tale convenzionamento dovrà prevedere obbligatoriamente la realizzazione di tutte le opere di adeguamento delle infrastrutture viarie indicate, come le modalità di realizzazione ed asservimento delle aree a parcheggio in assolvimento degli standards urbanistici di legge. Con riferimento alle tavole di Piano gli interventi ammessi dovranno prevedere obbligatoriamente la riformulazione degli accessi lungo la via Cavour secondo quanto indicato dalle cartografie di Piano.

Al fine di minimizzare l'interazione acustica tra i nuovi edifici terziari in progetto ed in traffico veicolare della via Cavour, nella composizione dello Strumento Urbanistico Esecutivo o del Permesso di Costruire Convenzionato, i nuovi volumi in progetto dovranno occupare posizioni il più possibile discoste dalla viabilità, infrapponendo tra queste le aree a servizi destinate a parcheggio che dovranno prevedere obbligatoriamente una adeguata piantumazione di essenze atta a valere anche quale schermatura acustica oltre che da filtro per le emissioni del traffico veicolare, ottenendo un rapporto di copertura della proiezione delle chiome degli esemplari a raggiungimento dello sviluppo vegetativo non inferiore al 25% della superficie destinata a parcheggio. Ove possibile sono da evitare locali interrati che possano interferire con la falda superficiale presente; in ogni caso, lo S.U.E. come il convenzionamento previsto negli ulteriori casi di attuazione diretta, dovrà contenere specifica relazione idrogeologica che esamini e valuti le possibili interazioni tra i manufatti in progetto e la falda. Adeguate valutazioni e conseguente dimensionamento dovranno essere indirizzate al sistema di raccolta, trattamento e scarico delle acque meteoriche, da sottoporre preventivamente al parere del competente Settore provinciale. Le indicazioni cartografiche relative agli accessi veicolari indicate dalle tavole di Piano. sono da intendersi prescrittive. Particolare attenzione dovrà essere posta nella valutazione dell'inserimento dei nuovi volumi terziari, predisponendo, compatibilmente con le esigenze di visibilità delle attività collegate, una mitigazione della percezione di tali nuovi manufatti attraverso l'uso di opportuni materiali e cromatismi oltre alla piantumazione di essenze sempreverdi.

Per l'area indicata nella cartografia di piano con il n°35, al fine di eliminare le criticità acustiche con l'adiacente impianto produttivo esistente, su tali aree potranno essere unicamente individuate aree pertinenziali agli edifici in progetto , aree a standard o viabilità interna.

Per l'ambito indicato in cartografia di Piano con il numero 50, la densità fondiaria ed il rapporto di copertura massimi assentibili, sono pari all'esistente, incrementabile del 10%. È consentito il mantenimento, in parte o in toto, delle attuali attività agricole florovivaistiche, a condizione che non risultino né nocive né moleste rispetto ai nuovi usi commerciali, assentibili a seguito del riconoscimento della localizzazione urbana non addensata. Le superfici di vendita assentibili, in relazione ai contenuti della tabella 4 di cui alla normativa di riferimento regionale "indirizzi generali e criteri di

programmazione urbanistica per l'insediamento del commercio al dettaglio in sede fissa, in attuazione del D.Lvo 31.03.1998, n°114", allegato A alla D.C.R. 563-13414/1999, come in ultimo modificato dalla D.C.R. 191-43016/2012, ed ai criteri di programmazione a livello comunale, dovranno obbligatoriamente essere individuati all'interno delle superfici coperte e dei volumi presenti, per i quali, oltre ai limiti indicati del 10% rispetto al rapporto di copertura attuale, viene esclusa qualsiasi possibilità di ulteriore ampliamento o sopraelevazione. Nel caso in cui, risultasse necessario effettuare, sui volumi esistenti o assentibili, un intervento di sostituzione edilizia o di demolizione con ricostruzione, viene fatto obbligo riproporre, per i nuovi manufatti, tipologie e materiali riconducibili a quelli in essere. Tali ricostruzioni, dovranno essere esclusivamente contenute all'interno delle sagome plani volumetriche oggetto di demolizione, con esclusione degli incrementi ammessi, qualora non ancora realizzati. In sede di riconoscimento della localizzazione commerciale urbana non addensata, il numero di posti auto, in assolvimento degli standard definiti dalla normativa di riferimento regionale e comunale, non potrà trovare individuazione al di fuori dell'attuale area a parcheggio. L'attuazione del comparto commerciale è subordinata alla contestuale sottoscrizione di atto convenzionale, con l'Amministrazione Comunale, nel quale vengano definiti i necessari asservimenti ad uso pubblico delle aree a parcheggio, come la definizione di dettaglio delle modalità di assolvimento delle ulteriori disposizioni particolari, contenute, per il comparto, dal presente articolato normativo. Si prescrive il mantenimento delle aree permeabili e naturali presenti.

Per le aree ricomprese in questa zonizzazione, in relazione alla necessità di tutela della vulnerabilità della falda acquifera della zona, ricomprese anche tra le aree di ricarica degli acquiferi profondi, le nuove proposte d'intervento dovranno promuovere, ove possibile, l'ammodernamento della rete fognaria, la separazione delle reti miste e l'utilizzo di sistemi di raccolta delle acque meteoriche, che consentano un loro riutilizzo ai fini irrigui o igienico sanitari.

Art. 64 AREA FIERISTICO ESPOSITIVA "BIELLA FIERE" (D5)

1. Definizione: Porzione del territorio ove è presente un insediamento adibito allo svolgimento di manifestazioni fieristiche ed espositive, non a carattere permanente.

2. Destinazioni d'uso

a. destinazione d'uso prevalente: Fieristico - espositiva non permanente;

b. destinazioni d'uso ammesse:

- manifestazioni estemporanee di carattere espositivo e svolgimento di spettacoli, attività permanenti compatibili quali esposizioni, esercizi pubblici e servizi per il ristoro;
- Commerciale al dettaglio nei limiti degli esercizi di vicinato di cui alla L.R. 28/99;

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti

3. Tipi di intervento:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia tipo A (RE tipo A)
- ristrutturazione edilizia tipo B (RE tipo B)
- ristrutturazione edilizia tipo C (RE tipo C)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- demolizione (D)
- sostituzione edilizia (SE)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- nuova costruzione (NC)

4. Parametri:

Indice di densità edilizia fondiaria (If)	massimo 3,00 m³/m²
Altezza della costruzione (H)	massima 10,50 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Rapporto di copertura (Rc)	massimo 66% della Sf calcolata al netto delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 6,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

5. Modalità di intervento:
- Intervento edilizio diretto
- Strumento urbanistico esecutivo

6. Disposizioni particolari: Dovrà essere garantito il rispetto dello standard di cui all'art. 21 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., con le modalità di reperimento stabilite dalle "Disposizioni particolari" dell'art. 49 delle presenti norme.

Art. 65 ATTREZZATURE E SERVIZI PRIVATI DI INTERESSE COLLETTIVO (D6)

1. Definizione: parti del territorio ove esistono o sono previste attività e servizi privati, di interesse collettivo e fruibili da un'utenza diffusa.

2. Destinazioni d'uso:

a. destinazione prevalente: Servizi privati di interesse generale (cliniche, istituti di istruzione, case di riposo, locali per il culto, collegi, convitti, conventi e simili);

b. destinazioni ammesse:

- Terziarie di servizio (attività sportive di enti operanti con o senza fini di lucro, teatri, cinema, sale per concerti e spettacoli, impianti sportivi a raso, parchi e giardini pubblici);
- Commerciale al dettaglio nei limiti degli esercizi di vicinato di cui alla L.R. 28/99;
- Limitatamente ad alloggio di proprietà e/o custodia:
  - Abitativa (abitazioni di ogni tipo)
  - Accessoria (autorimesse e locali accessori alla residenza)

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti;

3. Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro conservativo (RC1)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia tipo A (RE tipo A)
- ristrutturazione edilizia tipo B (RE tipo B)
- ristrutturazione edilizia tipo C (RE tipo C)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- demolizione (D)
- sostituzione edilizia (SE)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- nuove costruzioni (NC)
- nuove costruzioni accessorie (Nca)

4. Parametri:

Indice di densità edilizia fondiaria (If)	massimo 2,00 m³/m²
Altezza della costruzione (H)	massima 10,50 m salvo altezze maggiori per parti tecnologicamente indispensabili
Rapporto di copertura (Rc)	massimo 50% della superficie fondiaria calcolata al netto delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 5,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)	pari all'altezza dell'edificio più alto con un minimo di m 10,00

5. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto
- Strumento urbanistico esecutivo

6. Disposizioni particolari: dovrà essere garantito il rispetto dello standard di cui all'art. 21 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., nei modi previsti al precedente art. 49 – punto C) e D), che ne riporta i contenuti. Per l'area indicata nelle cartografie di Piano con il numero 64, per la realizzazione di nuovi collettori fognari come negli interventi sui collettori esistenti, dovranno essere adottati idonee soluzioni tecniche,

atte ad evitare versamenti, anche accidentali, delle acque di scarico nella falda di alimentazione del vicino pozzo per usi idropotabili.

Art. 66 AREE PER STAZIONI DI SERVIZIO (D7)

1. Definizione: parti del territorio ove esistono o sono previste stazioni di servizio con distribuzione carburanti, per gli utenti della strada.

2. Destinazioni d'uso:

a. destinazione prevalente: Attrezzature tecniche e tecnologiche;

b. destinazioni ammesse:

- stazioni di servizio per distribuzione carburanti liquidi e/o gassosi, comprese le attività complementari ed accessorie (autolavaggio, sostituzione pneumatici, bar, minimarket, ecc.);
- commerciale al dettaglio, nei limiti degli esercizi di vicinato di cui alla L.R. 28/99;

c. destinazioni in contrasto: tutte quelle non contemplate nei casi precedenti;

3. Tipi di intervento ammessi:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- risanamento conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia tipo A (RE tipo A)
- ristrutturazione edilizia tipo B (RE tipo B)
- ristrutturazione edilizia tipo C (RE tipo C)
- ampliamento (A)
- sopraelevazione (S)
- demolizione (D)
- sostituzione edilizia (SE)
- mutamento di destinazione d'uso (MD)
- nuove costruzioni (NC)

4. Parametri: fatta salva la normativa di settore, si applicano i seguenti parametri:

Rapporto di copertura (Rc)	massimo 30% della superficie fondiaria calcolata al netto delle superfici necessarie al soddisfacimento degli standard urbanistici
Altezza della costruzione (H)	massimo 10,50 m salvo altezze maggiori richieste da impianti tecnologici indispensabili e limitatamente a tali parti
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 6,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)	minimo di m 10,00

5. Modalità di intervento:

- Intervento edilizio diretto

6. Disposizioni particolari:

a. dovrà essere garantito il rispetto dello standard di cui all'art. 21 punto 3) della L.R. 56/77 e s.m.i., nei modi previsti al precedente art. 49 - punto C), che ne riporta i contenuti;

b. La superficie minima d'intervento dovrà essere pari a quella del comparto indicato in cartografia;

c. La superficie permeabile del lotto dovrà essere minimo del 30%.

d. Per il "Punto Vendita ESSO 3254" ubicato sulla ex S.S. 143 al km 29+942, indicato all'anagrafe regionale dei siti contaminati con il codice 1411, in sede di interventi eccedenti la sola manutenzione straordinaria, viene fatto obbligo allegare agli elaborati progettuali la necessaria documentazione e gli eventuali pareri di competenza degli Enti preordinati a tale scopo, in relazione alle attività di bonifica intraprese.
Per l'ambito lungo la strada Trossi, identificato nelle cartografie di Piano con il numero 53, vista la presenza di pozzo con valenza di punto di misurazione della falda, qualsiasi intervento che dovesse compromettere l'accessibilità a tale punto di misurazione, dovrà essere preventivamente valutato e comunicato all'Amministrazione Comunale come al competente Servizio Provinciale.

CAPO VII USI AGRICOLI

Art. 67 PREMESSA

1. Le aree agricole (zona E) del Comune di Gaglianico sono suddivise in tre sottozone omogenee, aventi differenti caratteristiche ambientali, produttive ed economiche:
   - Sottozona E1: Aree caratterizzate da elevato frazionamento prossime alle aree urbane e/o caratterizzate da diffuso uso extra agricolo;
   - Sottozona E2: Aree di primaria importanza non compromesse da usi extra agricoli;
   - Sottozona E3: Aree caratterizzate da produzione agricola tipica e/o elevato valore ambientale.
2. Nelle aree per usi agricoli sono consentite ovunque opere di bonifica del suolo ed il passaggio di opere di urbanizzazione a rete al servizio del territorio urbano o di collegamento tra parti di esso.
3. Nelle aree agricole presenti sul territorio si intendono salvaguardati gli elementi caratteristici quali la rete irrigua, le siepi e i filari posti lungo i canali, i confini di proprietà e le strade poderali e interpoderali.

Art. 68 DEFINIZIONI SPECIFICHE DELL'AMBITO AGRICOLO

1. Abitazione rurale
   Viene indicato come casa d'abitazione esclusivamente l'insieme dei fabbricati destinati all'abitazione da parte dei soggetti di cui all'art. 25, comma 3° della L.R. 56/77 ed i relativi accessori.
2. Residenza
   Viene indicato come residenza esclusivamente l'insieme dei fabbricati destinati all'abitazione da parte dei soggetti diversi da quelli di cui all'art. 25, comma 3° della L.R. 56/77 ed i relativi accessori.
3. Annesso Rustico
   Viene indicato come annesso rustico esclusivamente l'insieme dei fabbricati organicamente destinati alla funzione produttiva del fondo rustico e dell'azienda agricola di pertinenza, con l'esclusione delle strutture descritte ai commi successivi.
4. Annesso zootecnico
   Viene indicato come annesso zootecnico esclusivamente l'insieme dei fabbricati destinati al ricovero degli animali in produzione zootecnica ed al deposito delle loro deiezioni.
5. Allevamento zootecnico marginale
   Viene indicato come allevamento zootecnico marginale un allevamento in cui il carico medio allevato risulta inferiore all'equivalente di:
   1,0 UCGB (Unità Capo Grosso Bovino = 600 kg) → per allevamenti bovini ed equini;
   0,5 UCGB → per allevamenti ovini e caprini;
   0,2 UCGB → per allevamenti avicunicoli.
6. Allevamento zootecnico intensivo
   Viene indicato come allevamento zootecnico intensivo un allevamento in cui il carico medio allevato risulta superiore all'equivalente di:
   85 UCGB → per allevamenti bovini, equini, ovini e caprini;
   20 UCGB → per allevamenti avicunicoli.
7. Allevamento zootecnico tradizionale
   Viene indicato come allevamento zootecnico tradizionale un allevamento in cui il carico medio allevato risulta compreso tra i valori indicati per l'allevamento marginale e quello intensivo.
8. Allevamento zootecnico secondario
   Viene indicato come allevamento zootecnico secondario un allevamento di animali quali cani, gatti, cavalli per sport e da maneggio, selvaggina, uccelli da voliera, ecc., realizzato con finalità diverse dal semplice diletto del conduttore.

9. Impianti per itticoltura

Insieme di impianti e strutture organizzate a tale scopo.

10. Serre

Costruzioni o impianti che realizzano un ambiente artificiale mediante specifiche condizioni di luce, temperatura ed umidità, utilizzata per le colture intensive orto-flori-frutticole o per la preparazione di materiali di moltiplicazione delle piante. Dette costruzioni possono anche non essere dotate di particolari impianti tecnologici essendo talvolta sufficiente la realizzazione di spazi chiusi entro i quali avvengono determinati effetti che favoriscono i processi di coltivazione agricola (tunnel freddi). Dette costruzioni sono realizzate con materiali che consentono il passaggio della luce, possono essere stabilmente infisse al suolo oppure facilmente rimosse, di tipo prefabbricato o eseguite in opera e sono destinate esclusivamente alla coltivazione del terreno e allo svolgimento di colture specializzate, per le quali risultino condizioni microclimatiche non garantibili stagionalmente. Non sono considerati "serre" i tunnel mobili leggeri realizzati in materiali quali ferro, alluminio e film plastici leggeri, facilmente smontabili e rimovibili, non infissi stabilmente al suolo, non eseguiti con opere murarie e né collegati ad altre opere costruttive edilizie, utilizzati esclusivamente per coperture stagionali di ortaggi, colture minori (tipo fragole e lamponi) e per colture floreali, di dimensioni ridotte e con altezza che consenta la sola coltivazione, allestiti per un limitato periodo di tempo e con una utilizzazione esclusivamente stagionale.

Art. 69 PARAMETRI EDILIZI SPECIFICI NELL'AMBITO AGRICOLO

1. In aggiunta a quanto disposto nel vigente Regolamento Edilizio Comunale, vengono definiti, per le zone agricole, i seguenti parametri:

- Distanza degli annessi rustici dalle abitazioni (Dr/a);
- Distanza degli annessi zootecnici per ricovero animali, dalle abitazioni (Dz/a);
- Distanza degli annessi zootecnici per accumulo deiezioni, dalle abitazioni (Dd/a)
- Distanza delle vasche per itticoltura dalle abitazioni (Dv/a)

Art. 70 AREE AGRICOLE - SOTTOZONA (E1)

1. Definizione: Aree caratterizzate da elevato frazionamento, prossime alle aree urbane e/o caratterizzate da diffuso uso extra agricolo. Di seguito sono riportate le norme disciplinanti rispettivamente le abitazioni rurali e residenze, gli annessi rustici, zootecnici ed impianti.

2. Abitazioni Rurali e Residenze:

a. Interventi relativi ad abitazioni e residenze:

Sono unicamente consentiti gli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente. Ove le tavole grafiche del P.R.G. non indichino puntualmente il tipo d'intervento previsto, risultano possibili i seguenti:

- manutenzione ordinaria (MO)
- manutenzione straordinaria (MS)
- restauro conservativo (RC1)
- recupero conservativo (RC2)
- ristrutturazione edilizia di tipo A (REA)
- ristrutturazione edilizia di tipo B (REB)

così come definiti al Titolo II – Capo II "Classificazione dei tipi di intervento di carattere edilizio" delle presenti norme.

b. Mutamento di destinazione d'uso e trasformazione degli annessi rustici:

Il mutamento di destinazione d'uso da casa d'abitazione rurale a residenza è consentito per i soli casi previsti dall'art. 25, commi 10 e 11, L.R. 56/77 e s.m.i. nel rispetto delle prescrizioni in esso contenute.

Gli annessi rustici abbandonati di cui viene richiesto il recupero con mutamento di destinazione d'uso: possono essere trasformati per usi residenziali applicando la L.R. 29-04-2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

Per i rustici che non rientrano tra le prerogative della citata L.R. n.9/2003, fatto salve le ulteriori specifiche cartografiche, è acconsentito il recupero a destinazione residenziale di edifici esistenti a condizione:

- che risultassero inutilizzati alla data di adozione del progetto preliminare della presente Variante al P.R.G.C.;
- che non richiedano l'apertura di nuove strade di accesso;
- che la struttura esistente abbia una superficie minima tale da rispondere ai requisiti di cui all'art.3 del D.M. 5.7.1975;
- che sia individuabile con certezza il volume preesitente .

Incrementi volumetrici, in misura non superiore al 20% dell'esistente potranno essere acconsentiti esclusivamente per la realizzazione o adeguamento dei servizi igienici e miglioramenti funzionali .

c. Strutture agrituristiche

L'esercizio dell'agriturismo è consentito all'interno di volumi esistenti, nei limiti indicati per la zona E1 e con le modalità di cui alla L.R. n. 38 del 23-03-1995 compresi gli annessi rustici e zootecnici esistenti, non più necessari alla conduzione del fondo.

È consentita ai fini agrituristici, la realizzazione di un massimo di 25 posti letto.

Nell'azienda agricola può essere previsto uno spazio aperto destinato all'insediamento temporaneo di tende o caravan nel numero massimo di tre unità; i servizi igienico sanitari necessari a tali spazi, dovranno essere realizzati all'interno delle strutture aziendali.

d. Parametri:

Pari all'esistente.

3. Annessi rustici, zootecnici ed impianti:

Interventi relativi ad annessi rustici, zootecnici e ad impianti	Non è consentito alcun intervento.
Annessi rustici	Non è consentito alcun intervento.
Annessi zootecnici	Non è consentito alcun intervento.
Serre	Non è consentito alcun intervento.
Impianti per itticoltura	Non è consentito alcun intervento.

Art. 71 AREE AGRICOLE - SOTTOZONA (E2)

1. Definizione: Aree di primaria importanza non compromesse da usi extra agricoli. Di seguito sono riportate le norme disciplinanti rispettivamente le abitazioni rurali e residenze, gli annessi rustici, zootecnici ed impianti.

2. Abitazioni Rurali e Residenze:

a. Interventi relativi ad abitazioni rurali e residenze:

Gli interventi edilizi ed urbanistici relativi agli edifici destinati a casa d'abitazione rurale, sono consentiti nel rispetto di quanto previsto all'art. 25, commi 3-7-8-12-15-16-17-18-19-20, della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli indici di densità fondiaria assumono i valori indicati all'art. 25, comma 12, L.R. 56/77, e s.m.i.

Ai fini del computo del volume massimo edificabile, è consentita l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche se non contigui e situati in comuni differenti, purché inscrivibili in una circonferenza di raggio massimo pari a 5 (cinque) chilometri.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in aree contigue agli edifici esistenti o comunque in ambiti che non compromettano l'integrità del territorio agricolo.

b. Mutamento di destinazione d'uso e trasformazione degli annessi rustici:

Il mutamento di destinazione d'uso da casa d'abitazione rurale a residenza è consentito per i soli casi previsti dall'art. 25, commi 10 e 11, L.R. 56/77 e s.m.i. nel rispetto delle prescrizioni in esso contenute.

Gli annessi rustici abbandonati di cui viene richiesto il recupero con mutamento di destinazione d'uso: possono essere trasformati per usi residenziali applicando la L.R. 29-04-2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

c. Strutture agrituristiche

L'esercizio dell'agriturismo è consentito all'interno di volumi esistenti, nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. n. 38 del 23-03-1995 compresi gli annessi rustici e zootecnici esistenti, non più necessari alla conduzione del fondo.

È consentita ai fini agrituristici, la realizzazione di un massimo di 25 posti letto.

Nell'azienda agricola può essere previsto uno spazio aperto destinato all'insediamento temporaneo di tende o caravan nel numero massimo di tre unità; i servizi igienico sanitari necessari a tali spazi, dovranno essere realizzati all'interno delle strutture aziendali.

d. Parametri:

Volume (V)	Nei limiti del comma 12 dell'art. 25 della L.R. 56/1977 con un massimo di 1.500 m³
Altezza della costruzione (H)	massimo 6,50 m
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 10,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)	minimo 6,00 m

e. Disposizioni particolari:

Nella realizzazione degli interventi dovranno essere utilizzati materiali congruenti al contesto naturale ed alle preesistenze tipiche.

3. Annessi rustici, zootecnici ed impianti:

Interventi relativi ad annessi rustici, zootecnici e ad impianti	**Annessi rustici:** è consentito il ricavo di annessi rustici di ogni genere nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale. **Annessi Zootecnici:** è consentito il ricavo di annessi zootecnici con l'esclusione di quelli relativi all'allevamento zootecnico intensivo, nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale. **Impianti:** è consentito il ricavo di impianti, nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale.	
Annessi rustici	Rapporto di copertura (Rc)	massimo 20%
	Superficie coperta (Sc)	massimo 1.000 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 6,50 m, salvo altezze maggiori per parti tecnologiche indispensabili (silos, essiccatoi, ecc.).
	Distanza degli annessi rustici dalle abitazioni (Dr/a)	minimo 10,00 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 10,00 m
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 20,00 m dalle altre zone territoriali omogenee
Annessi zootecnici	**Annessi zootecnici per allevamenti a carattere marginale:**	
	Rapporto di copertura (Rc)	massimo 5%
	Superficie coperta (Sc)	massimo 50 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 3,50 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 10,00 m
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 20,00 m dalle altre zone territoriali omogenee
	Distanza degli annessi zootecnici per ricovero animali dalle abitazioni (Dz/a)	Minimo: 10,00 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; 20,00 m per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi e per altre residenze civili sparse
	Distanza degli annessi zootecnici per accumulo deiezioni dalle abitazioni (Dd/a)	minimo 20,00 m
	Annesso zootecnico per allevamenti a carattere tradizionale:	
	Rapporto di copertura (Rc)	massimo 20%
	Superficie coperta (Sc)	massimo 1.000 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 6,50 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 20,00 m
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 50,00 m dalle altre zone territoriali omogenee
	Distanza degli annessi zootecnici per ricovero animali dalle abitazioni (Dz/a)	Minimo: 20,00 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; 30,00 m per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi; 50,00 m per altre residenze civili sparse; 10,00 m esclusivamente per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione contenuti entro il limite del 50% rispetto all'esistente di annessi zootecnici esistenti

	Distanza degli annessi zootecnici per accumulo deiezioni dalle abitazioni (Dd/a)	Minimo: 30,00 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; 50,00 m per abitazioni annesse ad altri fondi; 70,00 m per altre residenze civili sparse.
	Annesso zootecnico per allevamenti a carattere intensivo:	
	Non ammessi	
	Annesso zootecnico per allevamenti a carattere secondario:	
	Rapporto di copertura (Rc)	massimo 50%
	Superficie coperta (Sc)	massimo 500 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 6,50 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 20,00 m
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 50,00 m dalle altre zone territoriali omogenee
	Distanza degli annessi zootecnici per ricovero animali dalle abitazioni (Dz/a)	Minimo: 20,00 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; 30,00 m per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi; 50,00 m per altre residenze civili sparse .
	Distanza degli annessi zootecnici per accumulo deiezioni dalle abitazioni (Dd/a)	Minimo: 30,00 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; 50,00 m per abitazioni annesse ad altri fondi; 70,00 m per altre residenze civili sparse
Serre	Superficie coperta (Sc)	massimo 3.500 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 6,50 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 3,00 m o pari all'altezza della serra se maggiore
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 5,00 m dalle altre zone territoriali omogenee
Impianti per itticoltura	Rapporto di copertura (Rc)	massimo 50%
	Superficie coperta (Sc)	massimo 1.000 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 3,50 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 3,00 m per le vasche e 20,00 m per gli edifici
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 50,00 m dalle altre zone territoriali omogenee

Art. 72 AREE AGRICOLE - SOTTOZONA (E3)

1. Definizione: Aree caratterizzate da produzione agricola tipica e/o elevato valore ambientale. Di seguito sono riportate le norme disciplinanti rispettivamente le abitazioni rurali e residenze, gli annessi rustici, zootecnici ed impianti.

2. Abitazioni Rurali e Residenze:

a. Interventi relativi ad abitazioni rurali e residenze:

Gli interventi edilizi ed urbanistici relativi agli edifici destinati a casa d'abitazione rurale, sono consentiti nel rispetto di quanto previsto all'art. 25, commi 3-7-8-12-15-16-17-18-19-20, della L.R. 56/77 e s.m.i.

Gli indici di densità fondiaria assumono i valori indicati all'art. 25, comma 12, L.R. 56/77, e s.m.i.

Ai fini del computo del volume massimo edificabile, è consentita l'utilizzazione di tutti gli appezzamenti costituenti l'azienda, anche se non contigui e situati in comuni differenti, purché inscrivibili in una circonferenza di raggio massimo pari a 5 (cinque) chilometri.

Le nuove costruzioni dovranno essere realizzate in aree contigue agli edifici esistenti o comunque in ambiti che non compromettano l'integrità del territorio agricolo.

b. Mutamento di destinazione d'uso e trasformazione degli annessi rustici:

Il mutamento di destinazione d'uso da casa d'abitazione rurale a residenza è consentito per i soli casi previsti dall'art. 25, commi 10 e 11, L.R. 56/77 e s.m.i. nel rispetto delle prescrizioni in esso contenute.

Gli annessi rustici abbandonati di cui viene richiesto il recupero con mutamento di destinazione d'uso: possono essere trasformati per usi residenziali applicando la L.R. 29-04-2003, n. 9 "Norme per il recupero funzionale dei rustici".

c. Strutture agrituristiche

L'esercizio dell'agriturismo è consentito all'interno di volumi esistenti, nei limiti e con le modalità di cui alla L.R. n. 38 del 23-03-1995 compresi gli annessi rustici e zootecnici esistenti, non più necessari alla conduzione del fondo.

È consentita ai fini agrituristici, la realizzazione di un massimo di 25 posti letto.

Nell'azienda agricola può essere previsto uno spazio aperto destinato all'insediamento temporaneo di tende o caravan nel numero massimo di tre unità; i servizi igienico sanitari necessari a tali spazi, dovranno essere realizzati all'interno delle strutture aziendali.

d. Parametri:

Volume (V)	Nei limiti del comma 12 dell'art. 25 della L.R. 56/1977 con un massimo di 1.500 m³
Altezza della costruzione (H)	massimo 6,50 m
Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 10,00 m
Distanza tra le costruzioni (D)	minimo 6,00 m

e. Disposizioni particolari:

Nella realizzazione degli interventi dovranno essere utilizzati materiali congruenti al contesto naturale ed alle preesistenze tipiche.

3. Annessi rustici, zootecnici ed impianti:

Interventi relativi ad annessi rustici, zootecnici e ad impianti	**Annessi rustici:** è consentito il ricavo di annessi rustici di ogni genere nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale. **Annessi Zootecnici:** è consentito il ricavo di annessi zootecnici di ogni genere, nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale. **Impianti:** è consentito il ricavo di impianti, nel rispetto della vigente normativa igienico ambientale.	
Annessi rustici	Rapporto di copertura (Rc)	massimo 20%
	Superficie coperta (Sc)	massimo 1.000 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 6,50 m, salvo altezze maggiori per parti tecnologiche indispensabili (silos, essiccatoi, ecc.).
	Distanza degli annessi rustici dalle abitazioni (Dr/a)	minimo 10,00 m - in deroga a tale distanza sono ammessi esclusivamente gli interventi di ampliamento e sopraelevazione di Annessi Rustici esistenti entro il limite del 50% rispetto all'esistente.
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 10,00 m
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 20,00 m dalle altre zone territoriali omogenee
Annessi zootecnici	**Annessi zootecnici per allevamenti a carattere marginale:**	
	Rapporto di copertura (Rc)	massimo 5%
	Superficie coperta (Sc)	massimo 50 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 3,50 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 10,00 m
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 20,00 m dalle altre zone territoriali omogenee
	Distanza degli annessi zootecnici per ricovero animali dalle abitazioni (Dz/a)	Minimo: 10,00 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; 20,00 m per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi e per altre residenze civili sparse
	Distanza degli annessi zootecnici per accumulo deiezioni dalle abitazioni (Dd/a)	minimo 20,00 m
	Annesso zootecnico per allevamenti a carattere tradizionale:	
	Rapporto di copertura (Rc)	massimo 20%
	Superficie coperta (Sc)	massimo 1.000 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 6,50 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 20,00 m
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 50,00 m dalle altre zone territoriali omogenee
	Distanza degli annessi zootecnici per ricovero animali dalle abitazioni (Dz/a)	Minimo: 20,00 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; 30,00 m per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi; 50,00 m per altre residenze civili sparse; 10,00 m esclusivamente per gli interventi di ampliamento e sopraelevazione contenuti entro il limite del 50% rispetto all'esistente di annessi zootecnici esistenti

	Distanza degli annessi zootecnici per accumulo deiezioni dalle abitazioni (Dd/a)	Minimo: 30,00 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; 50,00 m per abitazioni annesse ad altri fondi; 70,00 m per altre residenze civili sparse.
	Annesso zootecnico per allevamenti a carattere intensivo:	
	Rapporto di copertura (Rc)	massimo 30%
	Superficie coperta (Sc)	massimo 1.500 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 10,00 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 20,00 m
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	dalle altre zone territoriali omogenee: minimo 50,00 m per allevamenti bovini ed equini; minimo 300,00 m per altre specie zootecniche.
	Distanza degli annessi zootecnici per ricovero animali dalle abitazioni (Dz/a)	Minimo: 30,00 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; 50,00 m per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi e per altre residenze civili sparse;
	Distanza degli annessi zootecnici per accumulo deiezioni dalle abitazioni (Dd/a)	Minimo: 20,00 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; 50,00 m per abitazioni annesse ad altri fondi; e per altre residenze civili sparse.
	Annesso zootecnico per allevamenti a carattere secondario:	
	Rapporto di copertura (Rc)	massimo 50%
	Superficie coperta (Sc)	massimo 500 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 6,50 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 20,00 m
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 50,00 m dalle altre zone territoriali omogenee
	Distanza degli annessi zootecnici per ricovero animali dalle abitazioni (Dz/a)	Minimo: 10,00 m per le abitazioni e residenze annesse al fondo; 30,00 m per abitazioni e residenze annesse ad altri fondi; 50,00 m per altre residenze civili sparse .
	Distanza degli annessi zootecnici per accumulo deiezioni dalle abitazioni (Dd/a)	Minimo: 30,00 m per le abitazioni annesse al fondo su cui ha sede l'allevamento; 50,00 m per abitazioni annesse ad altri fondi; 70,00 m per altre residenze civili sparse
Impianti	**Serre:**	
	Superficie coperta (Sc)	massimo 3.500 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 6,50 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 3,00 m o pari all'altezza della serra se maggiore
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 5,00 m dalle altre zone territoriali omogenee

Serre	Superficie coperta (Sc)	massimo 3.500 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 6,50 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 3,00 m o pari all'altezza della serra se maggiore
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 5,00 m dalle altre zone territoriali omogenee
Impianti per itticoltura	Rapporto di copertura (Rc)	massimo 50%
	Superficie coperta (Sc)	massimo 1.000 m²
	Altezza della costruzione (H)	massimo 3,50 m
	Distanza della costruzione dal confine (Dc)	minimo 3,00 m per le vasche e 20,00 m per gli edifici
	Distanza della costruzione dai limiti di altre zone urbanistiche	minimo 50,00 m dalle altre zone territoriali omogenee